

## Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének

.../2014. (.... ...) önkormányzati rendelete

## Budapest főváros rendezési szabályzatáról

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

## I. FEJEZET

## ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

## 1. A rendelet területi hatálya, értelmező rendelkezések

## 1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest főváros közigazgatási területére terjed ki.
- (2) Az építési szabályzatok (a kerületi és a fővárosi) kidolgozása során az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), továbbá a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) E rendelet alkalmazásában
1. *Helyi autóbusz-pályaudvar*: legalább öt helyi járat végállomásaként kialakított közlekedési terület, vagy létesítmény.
  2. *Kerékpáros infrastruktúra*: a kerékpározásra alkalmas közlekedési felületek összessége.
  3. *Magasépület*: épületnek számító magasépítmény, a toronyház és magasház gyűjtőfogalma.
  4. *Magasépület épületszintjének legnagyobb alaprajzi mérete*: az építményszint alaprajzának egymástól legtávolabb lévő két pontja közötti távolság.
  5. *Magasház*: az a magasépület, amelynek az épület legmagasabb pontja 65 méternél nem nagyobb.
  6. *Magas műtárgy*: olyan műtárgy, amelynek legmagasabb pontja 30 méter és 120 méter közé esik.
  7. *Magassági burkolósík*: azon síkok által alkotott térbeli felület, mely fölé épület, épületrész csak az e rendeletben meghatározott szabályok szerint nyúlhat, és amelyet
    - a) a közterületi telekhatárra állított, a megengedett legnagyobb párkánymagasságnak megfelelő magasságú függőleges sík, és
    - b) az a) pont szerinti sík felső élétől a telekbelső irányába emelt 45°-os ferde sík, és
    - c) az épület legmagasabb pontját jelző, a megengedett legnagyobb párkánymagasságnál legfeljebb 7,0 méterrel magasabban lévő vízszintes síkmetszése határoz meg.

Az a) pont szerinti függőleges síkot nem közterületi határvonalon álló homlokzat esetén, annak terepcsatlakozási vonalára kell állítani.

8. *Magánút*: önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott, közlekedési és közmű-infrastruktúra elhelyezését szolgáló telek.
9. *Önálló közlekedőmag*: az épületen belüli vertikális közlekedést biztosító, liftet és lépcsőházat tartalmazó épületrész.
10. *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút*: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben ekként meghatározott meglévő és tervezett közúthálózati elemek.
11. *Toronyház*: az a magasépület, amelynél az épület legmagasabb pontja 65 méternél nagyobb, de nem haladja meg a 120 métert.
12. *Utcai homlokzatok közötti távolság*: a közterületi telekhatár felé eső, egymással szemben álló utcai homlokzatok között, azok terepcsatlakozásánál mért legkisebb távolság.
13. *Utcai légtérarány*: az épület megengedett legnagyobb párkánymagassága és az utcaszélesség – vagy az e rendeletben meghatározott esetekben az előkerttel, vagy a homlokzat közterülettől való távolságával növelt utcaszélesség – méretének hányadosa.
14. *Utcaszélesség*: a közterületi telekhatárok között mért legkisebb távolság.

## 2. A rendelet mellékletei

### 2. §

#### (1) Térképi és rajzi mellékletek:

- a) az 1. (térképi) melléklet a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét és az infrastruktúra elemeket tartalmazó 1:10.000 léptékű, 30 darab szelvényből álló tervlap sorozat,
- b) a 2. (térképi) melléklet az egyes területek beépítési magasságát meghatározó 1:35.000 léptékű tervlap,
- c) a 3. (rajzi) melléklet az utcai légtérarány alapján számított legnagyobb megengedett párkánymagasság értelmezését ábrakon szemlélteti
- d) 4. (térképi) melléklet a Budapest jelen rendeletben alkalmazott zónák lehatárolását tartalmazó 1:100.000 léptékű tervlap,
- e) 5. (rajzi) melléklet a közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeit tartalmazó mintakeresztszelvények az irányadó területbiztosítással jelölt helyeken,
- f) a 6. (térképi) melléklet a szennyvíztisztító kisberendezések alkalmazhatóságát területileg meghatározó 1:100.000 léptékű tervlap.

#### (2) Szöveges mellékletek:

- a) a 7. melléklet tartalmazza a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség egyes területfelhasználási egységekre vonatkozó általános határértékeit,
- b) a 8. melléklet tartalmazza a magasépületek megengedett legnagyobb alaprajzi méreteit,
- c) a 9. melléklet tartalmazza az Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területekre vonatkozó részletes feltételeket,
- d) a 10. melléklet tartalmazza az átmeneti rendelkezésekben szereplő, az FSZKT és a TSZT összhangját biztosító meghatározásokat.

### 3. A térképi mellékleteken feltüntetett elemek

#### 3. §

(1) **Az 1. melléklet kötelező elemei:**

*Beépítésre szánt területfelhasználási egységek beépítési sűrűségére vonatkozó elemek*

- a) a területfelhasználási egység lehatárolása,
- b) a területfelhasználási egység jele és az adott területre vonatkozó megengedett legnagyobb beépítési sűrűsége,

*Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek*

- c) közúthálózati elemek területe és hálózati szerepe
  - ca) gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület,
  - cb) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
  - cc) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
  - cd) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület,
  - ce) gyorsforgalmi út menti védőfásítás,
- d) egyéb nyomvonalas közlekedési elemek, műtárgyak
  - da) vasút nyomvonala felszínen,
  - db) Duna-híd, vagy Duna-alagút,
  - dc) közúti vagy vasúti alagút,
- e) egyéb területi jellegű közlekedési elemek
  - ea) vasúti személypályaudvar,
  - eb) vasúti teherpályaudvar,
  - ec) távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar,
  - ed) nemzetközi forgalmat bonyolító repülőtér,
  - ee) egyéb repülőtér,
  - ef) teherkikötő,
  - eg) kötőtpályás közösségi közlekedés járműtelepe,
  - eh) egyéb közösségi közlekedés járműtelepe,
- f) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
  - fa) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett beépítésre szánt terület,
  - fb) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója.

(2) **Az 1. melléklet kötelező elemei, amelyek helye irányadó jelleggel meghatározott:**

*Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek*

- a) nyomvonalas közlekedési elemek, műtárgyak
  - aa) gyorsvasút nyomvonala felszínen,
  - ab) gyorsvasút nyomvonala felszín alatt,
  - ac) közúti vasút (villamos) vonal felszínen,
  - ad) közúti vasút (villamos) vonal felszín alatt,
  - ae) speciális kötőtpályás létesítmények,

- af) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala,
- ag) szerkezeti jelentőségű korzó,
- ah) szerkezeti jelentőségű városias sétány,
- ai) szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány,
- aj) külön szintű közúti-vasúti keresztezés,
- ak) távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonal,
- al) távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal,
- am) távlati vasúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen
- an) távlati vasúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban,
- b) területi jellegű közlekedési elemek
  - ba) P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa,
  - bb) helyi autóbusz-pályaudvar,
  - bc) nemzetközi személyhajó állomás,
  - bd) közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás.

(3) **Az 1. melléklet tájékoztató elemei:**

*Beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek területi lehatárolása*

- a) a területfelhasználási egység lehatárolása,
- b) a területfelhasználási egység jele,

*Műszaki infrastruktúra területbiztosításával kapcsolatos elemek*

- c) műtárgyak, egyéb elemek
  - ca) egyéb közlekedési műtárgy,
  - cb) irányadó területbiztosítást meghatározó mintakeresztjelvény jele,
- d) területi jellegű közlekedési elemek
  - da) gyorsvasúti megálló,
  - db) vasútállomás, vasúti megállóhely,
  - dc) komp,
  - dd) jelentősebb logisztikai központ,

*Alaptérképi elemek*

- e) Budapest közigazgatási határa,
- f) kerülethatár,
- g) belterületi határvonal,
- h) telekhatár.

(4) **A 2. melléklet kötelező elemei:**

- a) épített örökség magassági szabályozása
  - aa) kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias terület (a továbbiakban: kiemelten védendő karakterű terület),
  - ab) karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias terület (a továbbiakban: karakterőrző terület),
  - ac) karakterőrző területen megengedett 25 méteres párkánymagasság,
  - ad) zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területre vonatkozó szabály alkalmazása

- ae) speciális magassági szabályozást igénylő terület,
  - af) védett, védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett terület.
  - b) egyes, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületek
    - ba) hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek  
(max. 9,0 méter beépítési magasság),
    - bb) kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek  
(max. 7,5 méter beépítési magasság),
    - bc) sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek  
(max. 5,5 méter beépítési magasság),
  - c) szigetek beépítésre szánt területeinek magassági szabályozása
  - d) magasépítmények számára igénybe vehető területek
    - da) magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 45 méter,
    - db) magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 65 méter,
    - dc) toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja maximum 120 méter.
- (5) **A 2. melléklet tájékoztató és alaptérképi elemei:**
- a) Budapest közigazgatási határa,
  - b) kerülethatár,
  - c) telekhatár.

## II. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 4. §

- (1) Az *1. melléklet* a településszerkezeti terv szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget a *7. melléklet szerinti* legnagyobb általános határértékek keretei között. A kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál a térképen rögzített beépítési sűrűség értékét kell figyelembe venni.
- (2) A beépítési sűrűség ( $bs$ ) térképen jelölt értéke
- a) a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből ( $bs_a$ ) és
  - b) kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből ( $bs_p$ )
- tevéődik össze.
- (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az *1. mellékleten* meghatározott beépítési sűrűség ( $bs$ ) a területfelhasználási egység – közterületekkel együtt számított – teljes területére előírt

átlagérték, amely alapján az építési övezetek beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül kell meghatározni.

- (4) Amennyiben az *1. melléklet*en jelölt többszintes területfelhasználás esetén a Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) a helybiztosítás szempontjából domináns területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.
- (5) Több kerület közigazgatási területére eső területfelhasználási egység beépítési sűrűségének értékét az adott kerület területére vonatkoztatva azonos értékkel kell alkalmazni.

### III. FEJEZET

## A BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 4. A beépítési magasság megállapítása

#### 5. §

A KÉSZ-ben a beépítési magasság megállapítása során az érték- és városképi védelem biztosítása érdekében az igazgatási területén a beépítési magasság eltérő típusait (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) rendelheti az egyes területekhez, a beépítési jellemzőknek megfelelően, a jelen rendelkezések egyidejű figyelembevételével.

### 5. Az utcai légtérarányon alapuló beépítési magasság szabályozásával érintett területek

#### 6. §

- (1) A *2. melléklet*en lehatárolt utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területeken
  - a) a magassági szabályokat az Ln-1, Ln-2, Vt-VI, Vt-VL, Vi-1, K-Okt, K-Hon, K-Eü területfelhasználási egységek zárt sorú beépítésű területein kell alkalmazni,
  - b) az épületek legnagyobb magassági értékeit meghatározó magassági burkolósíkot a 6.-8. §-okban foglalt párkánymagasság alapján kell megállapítani.
- (2) Ahol a *2. melléklet*en két eltérő utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozással érintett területi lehatárolás utcatengelyben találkozik, ott – amennyiben a kialakult állapot azt indokolja – az utcára néző épületek párkánymagasságának meghatározása során a szemközti oldal párkánymagassági értékei alkalmazhatók.

### 6. A legnagyobb megengedett párkánymagasság meghatározása a kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken

#### 7. §

- (1) A *2. melléklet* szerint lehatárolt Kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken
  - a) 10 méternél keskenyebb utcaszélesség esetén a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,7-szerese, de legfeljebb 16,0 méter,

- b) 10 méteres vagy nagyobb és 12 m közötti utcaszélesség esetén a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,6-szorosa, de legfeljebb 17,0 méter,
  - c) 12 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,5-szerese, de legfeljebb 24,0 méter, kivéve
    - ca) Budán a Duna-part menti első nagyvárosias épületsor esetében és a 20 méternél keskenyebb utcákban, ahol a legnagyobb megengedett párkánymagasság legfeljebb 21,0 méter, és
    - cb) Pesten a Duna-parton, ahol a párkánymagasság nem növelhető.
- (2) Az épület párkánymagassága nem haladhatja meg a magasabb szomszédos épület utcai párkánymagasságát.

## **7. A legnagyobb megengedett párkánymagasság meghatározása a karakterőrző zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területekre**

### **8. §**

- (1) A 2. melléklet szerint lehatárolt Karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területeken
- a) 12 méternél keskenyebb utcában a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,5-szöröse, de legfeljebb 15,0 méter,
  - b) 12 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság az utcaszélesség 1,25-szerese, de legfeljebb 21,0 méter,
  - c) a 21 méteres és annál nagyobb utcaszélesség esetében a legnagyobb megengedett párkánymagasság meghaladhatja a 21 métert, amennyiben azt a szomszédos épület párkánymagassága is túllépi, de annál nem lehet magasabb.
- (2) A 2. melléklet szerint jelölt főútvonalak mentén a legnagyobb megengedett párkánymagasság 25,0 méter.
- (3) A 2. mellékletben lehatárolt területeken, ahol zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területekre vonatkozó szabály alkalmazandó
- a) az utcai homlokzatok között legalább 12 méter távolságot kell biztosítani,
  - b) az épület párkánymagassága az utcai homlokzatok közötti távolságot nem haladhatja meg,
  - c) az épület magassági burkolósíkjának meghatározása során a 9.§ erkélyre, zárterkélyre, egyéb benyúló építményrésze vonatkozó szabályai az előírt legkisebb méretű előkert sávba való benyúlásra úgy vonatkoznak, mintha azok közterület fölé nyúlnának.

## **8. Az utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozás kiegészítő rendelkezései**

### **9. §**

- (1) A 2. mellékletben ábrázolt, az utcai légtérarányon alapuló magassági szabályozás céljából lehatárolt, a kiemelten védett és a karakterőrző zárt sorú beépítésű nagyvárosias területeken a párkánymagasság értékét annnyival kell csökkenteni, mint az erkély vagy zárterkély közterület fölé való benyúlásának legnagyobb értéke.
- (2) Nem kell csökkenteni a párkánymagasság értékét, amennyiben



- a) az erkély, zárterkély, vagy egyéb építményrész benyúlása – a párkány és előtető kivételével – nem haladja meg az utcaszélesség  $1/20$ -át és a legfeljebb 1,3 métert, és
  - b) egy-egy emeleti építményszinten mérve a benyúló erkélyek, zárterkélyek és benyúló épületrészek – a párkány és előtető kivételével –
    - ba) összhossza - külön-külön - nem haladja meg a homlokzatszélesség  $1/5$ -ét, és
    - bb) együttes összes hossza a homlokzatszélesség  $2/5$ -ét.
- (3) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl az utcai légtérarány és a párkánymagasság alapján megállapított magassági burkolósík fölé, a kémény és szellőző, a tetőfelépítmény valamint egyes épületdíszek (torony, kupola, tetődísz) kivételével, melyek az alábbiak szerint alakíthatók ki:
- a) kémény, szellőző 1,5 méternél magasabb túlnyúlását takartan lehet csak kialakítani, beleértve a szomszédos épület miatt műszakilag szükségessé váló kéménymagasítását is,
  - b) tetőfelépítmény magassága legfeljebb 3,0 méterrel nyúlhat a magassági burkolósík vízszintes síkja fölé,
  - c) a magassági burkolósík fölé bárhol nyúló épületdísz (torony, kupola, tetődísz)
    - ca) a járdaszinttől mért legmagasabb pontjának magassága a magassági burkolósík legmagasabb pontját legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg, és nem érheti el az utcára előírt legalacsonyabb légtérarány + 0,5 értéket,
    - cb) 16 méter, vagy annál szélesebb utcára nézően az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,
    - cc) 16 méternél keskenyebb utca esetén nem létesíthető,
    - cd) magassági burkolósíkon túlnyúló részében a párkánymagasságnál alacsonyabb padlószinttel használati szint létesíthető.
- (4) A magassági burkolósík figyelmen kívül hagyható
- a) sérült, vagy az elpusztult tetőzet vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is -,
  - b) a meglévő épület magassági burkolósíkon eleve túlnyúló tetőzetének átépítése,
  - c) az új épület csatlakozó tetőgerincének túlnyúlása a meglévő épület magassági burkolósíkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés
- esetén.

## 9. Egyéb magassági szabályozás területei

### 10. §

- (1) A Budai Vár 2. *melléklet* szerint lehatárolt területére a beépítési magasságot speciális magassági szabályozás keretében, a KÉSZ-ben kell meghatározni.
- (2) A 2. *melléklet* szerint lehatárolt védett és védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett területeken új épület létesítése, vagy meglévő magassági növelése során, annak párkánymagassága
  - a) nem lehet magasabb az utcában mért kialakult beépítésre jellemző magassági értékenél és
  - b) zárt sorú csatlakozás esetén nem haladhatja meg a csatlakozó magasabb szomszédos épület utcai párkánymagasságát.



- (3) A 2. melléklet szerint lehatárolt szigetek beépítésre szánt területein épület létesülő legmagasabb pontja legfeljebb 18 méter lehet.
- (4) A hegyvidéki zóna pesti Duna-partról feltáruló látványának megőrzése érdekében a jelen rendeletben külön magassági szabályozással nem érintett területen, a kerületi építési szabályzat megalkotása során a beépítési magasságot a környezetbe illeszkedés figyelembevételével kell meghatározni.

## **10. Egyes magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre vonatkozó magassági szabályozás**

### **11. §**

- (1) A 2. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett, a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen a beépítési magasság legfeljebb 9 méter lehet.
- (2) A 2. melléklet szerint lehatárolt, kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen a beépítési magasság legfeljebb 7,5 méter lehet.
- (3) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen új épület legnagyobb beépítési magassága 5,5 méter lehet.

## **11. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás**

### **12. §**

- (1) Toronyház és magasház csak a 2. mellékleten lehatárolt területeken létesíthető, a térképen külön e célból meghatározott magasság betartásával.
- (2) A 2. mellékleten 65 méter legmagasabb ponttal rendelkező magasház elhelyezésére kijelölt területen már meglévő toronyház 350 méteres körzetében - a városképi megjelenés és kompozíció függvényében - legfeljebb 90 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.
- (3) Magasépület 30 m magasság feletti - önálló közlekedőmaggal rendelkező – összes építményszintjének:
  - a) bruttó alapterületeiből számított átlagérték és
  - b) legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagértéknem haladhatja meg a 8. mellékletben rögzített legnagyobb értéket.
- (4) Magas műtárgy kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében
  - a) a magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kijelölt területeken, és
  - b) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken, továbbá
  - c) a gazdasági területekenlétesíthető.

**12. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó szabályozás****13. §**

- (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága
- a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;
  - b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt
    - ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,
    - bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;
  - c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt
    - ca) Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,
    - cb) Z-Vp városi park területen 9,0 méter.
- (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény legmagasabb pontja 25 méter lehet.

**IV. FEJEZET****A KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK****13. Közúti közlekedési terület (KÖu)****14. §**

- (1) Az 1. melléklet szerint Közúti közlekedési területfelhasználási egység (KÖu) kategóriába sorolt közúti elemek hálózati szerepe
- a) gyorsforgalmi közúthálózat (KÖu-1),
  - b) I. rendű főutak (KÖu-2),
  - c) II. rendű főutak (KÖu-3),
  - d) településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).
- (2) Új I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során
- a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
  - b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
  - c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően létesíthető.
- (3) Új II. rendű főúthálózati megvalósítása során
- a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
  - b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (4) Az I. és II. rendű főutak területén nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (5) Az 1. mellékletben gyorsforgalmi út menti védőfásításként jelölt területen környezeti terhelést csökkentő védőfásítást kell telepíteni.

## **14. A helyi jelentőségű utak**

### **15. §**

- (1) A helyi jelentőségű utak gyűjtőút, kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthetnek be, amelyet a KÉSZ-ben kell meghatározni.
- (2) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30 méternél hosszabb zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 200 méter lehet.

## **15. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek**

### **16. §**

- (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek egységes kialakítása érdekében a közterület kialakítása csak szabadtér-építészeti, kertépítészeti, gyalogos és gépjármű-közlekedést, közmű- és felszíni vízelvezetést, hírközlést is magába foglaló közterület-alakítási terv alapján történhet.
- (2) Az 1. mellékletben jelölt, szerkezeti jelentőségű korzó megnevezésű útvonalakon a gyalogos forgalom prioritását kell biztosítani, csak engedélyhez kötött gépjárműforgalom megengedett. A korzó kialakításakor legalább 6 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, ami kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. Amennyiben fizikai akadály nincs, a korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot.
- (3) Az 1. mellékletben szerkezeti jelentőségű városias sétányként jelölt, a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módok megfelelő elválasztása mellett legalább 4 m széles burkolt felületet kell fenntartani, ami kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.
- (4) Az 1. mellékletben szerkezeti jelentőségű természetközeli sétányként jelölt útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a legkisebb mértékben befolyásolja a természeti környezet állapotát.

## **16. Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek, és a jelentős változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások**

### **17. §**

- (1) Lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt terület minden egyes építési telkétől 500 méteres gyaloglási távolságon belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhelyének elérhetőségét kell biztosítani.

- (2) A közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett közterületnek legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel kell rendelkeznie.
- (3) Lakó- és vegyes területfelhasználási egység területén a telektömb hosszának mérete nem haladhatja meg a 250 méter hosszúságot, kialakítása során a magánút is figyelembe vehető.
- (4) Közterületen és magánúton biztosítani kell a kétoldali fasor telepítését, és az ennek megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2-2 méter szélességben. Kivételt képeznek a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok.
- (5) A közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába (KÖu) tartozó úton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán biztosítani kell a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége méterben azonos a határos területfelhasználási kategóriára vonatkozó beépítési sűrűség értékét meghaladó egész szám kétszeresével, de legalább 2,0 méter.
- (6) A helyi jelentőségű utak területébe tartozó gyűjtőút és kiszolgálóút szerepkört betöltő közterületen és magánúton biztosítani kell a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2 méter szélességben, minden építési övezetbe sorolt oldalon.
- (7) A főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen biztosítani kell önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3 méter szélességben.
- (8) Gyűjtőút esetében a közúti gépjárműforgalom számára legalább 6,5 méteres burkolatszélességet kell biztosítani.

## 17. A parkolási infrastruktúrára vonatkozó előírások

### 18. §

- (1) Az 1. mellékletben lehatárolt (továbbiakban kijelölt) P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas terület határán belül a parkolási létesítmény(ek) előírt minimális férőhelyszáma térben és időben ütemezve is kialakítható.
- (2) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.
- (3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső
  - a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, és
  - b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.

### 19. §

- (1) A fővárosi közösségi közlekedés és az egyéni közlekedés hálózatainak teherbírása, valamint a valószínűsített közlekedési munkamegosztás együttes figyelembevételével az országos érvényű előírások szerint az építmények rendeltetésszerű használatát biztosító gépjármű elhelyezési kötelezettséget az alábbi esetekben lehet helyi (kerületi) szinten csökkenteni:

- a) a metró- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 500 méteres, HÉV vonalak megállóinak kijárataitól mért 300 méteres távolságon belül eső területeken legfeljebb 60%-al,
- (b) villamos vonalak 100-100 méteres sávján belül legfeljebb 40%-al,
- (c) egyéb területeken legfeljebb 30%-al.

A kedvezményeket összevonni nem lehet.

- (2) Helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖL, K-Eü és K-Hon területen létesíthető.
- (3) A parkolási létesítményen belül a parkolóhelyek mindegyikének önálló megközelítést kell biztosítani a parkolási létesítmény belső úthálózatáról, kivéve a kertvárosias és az üdülő területekhez létesülő parkolókat, továbbá a gépesített rendszer alkalmazásával működő parkolási létesítményeket.

## **18. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás**

### **20. §**

Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken legalább a területileg vonatkozó, 5. mellékletben szereplő mintakeresztszelvény szerint meghatározott műszaki infrastruktúra elemek területigényét kell biztosítani.

## **19. Egyéb előírások**

### **21. §**

- (1) Közlekedési célú közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. Más használat esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.
- (2) Közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos forgalmi felület, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül huzamos emberi tartózkodásra alkalmas építmény a közlekedést kiszolgáló épületek kivételével nem létesíthető.
- (4) Közforgalmat bonyolító üzemanyagtöltő állomás csak közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába tartozó közúti elem, és egyéb gyűjtőút hálózati elem mentén helyezhető el.

## V. FEJEZET

## A KÖZMŰ INFRASTRUKTÚRÁRA VONATKOZÓ RENDELKEZÉSEK

## 22. §

- (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha területnél kisebb:
- a) vízműgépházak, -medencék, víztornyok,
  - b) önálló épületként elektromos alállomások,
  - c) gázátadó állomások,
  - d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint
  - e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések
- elhelyezésére szolgáló területek.
- (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha területnél kisebb kiterjedésű:
- a) vízműgépházak, -medencék, -víztornyok,
  - b) elektromos alállomások,
  - c) gázátadó állomások
- elhelyezésére szolgáló területek.
- (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén - a (4) bekezdés figyelembevételével - teljes közművesítettséget kell biztosítani. Az 1. mellékletben területileg meghatározott, változással érintett területeken a gáz- és távhő-ellátás egyéb megújuló energiaforrást hasznosító, nem közüzemi szolgáltatással helyettesíthető.
- (4) A 6. mellékletben jelölt területeken egyedi szennyvíztisztító kisberendezés létesítése megengedett, amennyiben kiépített közcsatorna közterületen mérve nincs 1 kilométeres távolságon belül.
- (5) Minden olyan beépítésre szánt területen, ahol a beépítés mértéke meghaladja a 0,6 beépítési sűrűséget, a csapadékvizek helyben tartására kell törekedni. A vizek helyben tartása szükség esetén csak elöntésmentes tározóval lehetséges. A tározott felszíni vizek elszikkasztása csak a környező létesítmények veszélyeztetése nélkül engedhető meg. Az összegyűjtött csapadékvizek a felszínen, illetve szikkasztás céljából a felszín alatt nem vezethetők át a szomszédos telkekre.
- (6) Az 1. mellékletben meghatározott, a Duna partján elhelyezkedő, változással érintett területek beépítésének előfeltétele az árvízmentesség biztosítása.

## VI. FEJEZET

### A TSZT ÉS AZ FRSZ ALKALMAZÁSA A KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖKBEN

#### 23. §

- (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterületen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias építési övezet is meghatározható.
- (2) A kertvárosias terület területfelhasználási kategóriába sorolt területen belül közösségi intézmény létesítésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.
- (3) Minden beépítésre szánt területfelhasználási kategórián belül kijelölhető zöldterületi közterület.
- (4) A többszintes területfelhasználás esetén a KÉSZ határozza meg az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4.§ (4) figyelembevételével.
- (5) Az építési övezeteket és az övezeteket a területfelhasználási kategória jelzésével együtt kell meghatározni és feltüntetni.

#### 24. §

- (1) Jelen rendelet előzetes módosítása nélkül
  - a) növelhető a közúti közlekedési területfelhasználási kategóriába (KÖu) sorolt területfelhasználási egység szélessége
    - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
    - ab) az útvonal gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése vagy fejlesztése,
    - ac) balesetbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
    - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén,
  - b) növelhető a kötöttpályás közlekedési területbe (KÖk) sorolt területfelhasználási egység szélessége
    - ba) új, vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
    - bb) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén,
  - c) különszintű közúti-vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető,
  - d) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”).
- (2) A TSZT módosítása nélkül, jelen rendelet előzetes módosításával
  - a) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
    - aa) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
    - ab) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra.
  - b) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
    - ba) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése esetén,
    - bb) kötöttpályás közlekedés fejlesztése esetén.
- (3) Gyorsvasúti elem - átmeneti időszakra – közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.
- (4) Közlekedési területfelhasználási egységbe tartozó övezetek területe térben szakaszosan, időben ütemezve is kialakítható.



## **VII. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **20. Hatálybalépés**

#### **25. §**

Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

### **21. Átmeneti rendelkezések**

#### **26. §**

E rendelet hatálybalépésétől a 2015. december 31-ig terjedő időszakban történő kerületi településrendezési eszköz módosítása esetén

- a) az alkalmazható – a TSZT-nek megfelelő – keretövezeteket a *10. melléklet* tartalmazza,
- b) magaspítmény létesítésének lehetőségét jelen rendelet alkalmazásával kell meghatározni.

### **22. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

#### **27. §**

Hatályát veszti a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályozásról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete, és a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterv, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete, valamint a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelete.

Tarlós István  
főpolgármester

Sáradi Kálmánné dr  
főjegyző

*1. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez*

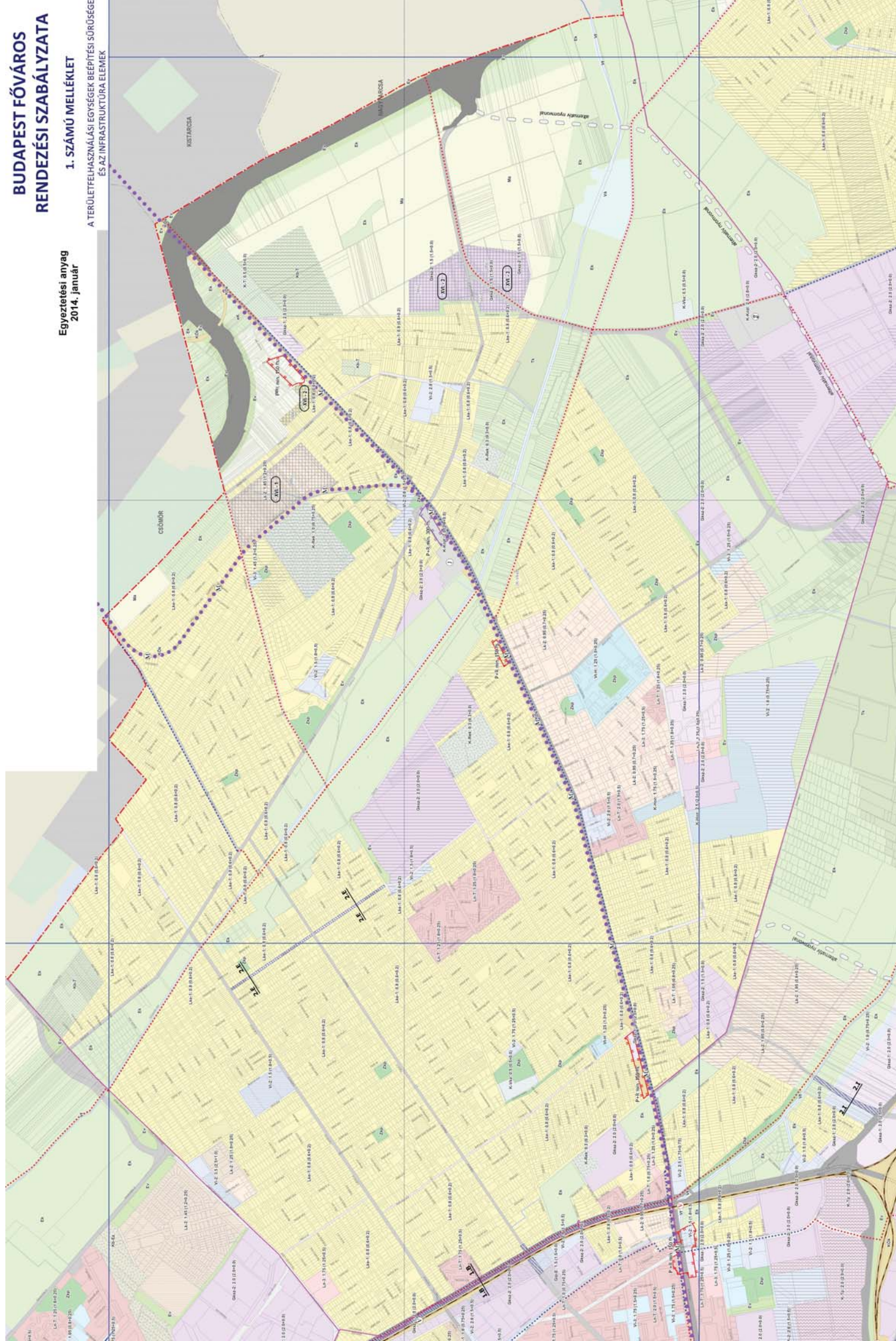
A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek című,  
M=1:10.000 léptékű tervlap- sorozat

csak a XVI. kerületre vonatkozó szelvények egybefűzve



**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**  
**1. SZÁMÚ MELLÉKLET**  
**A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÁGÁÉK ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK**

Egyeztetési anyag  
2014. január



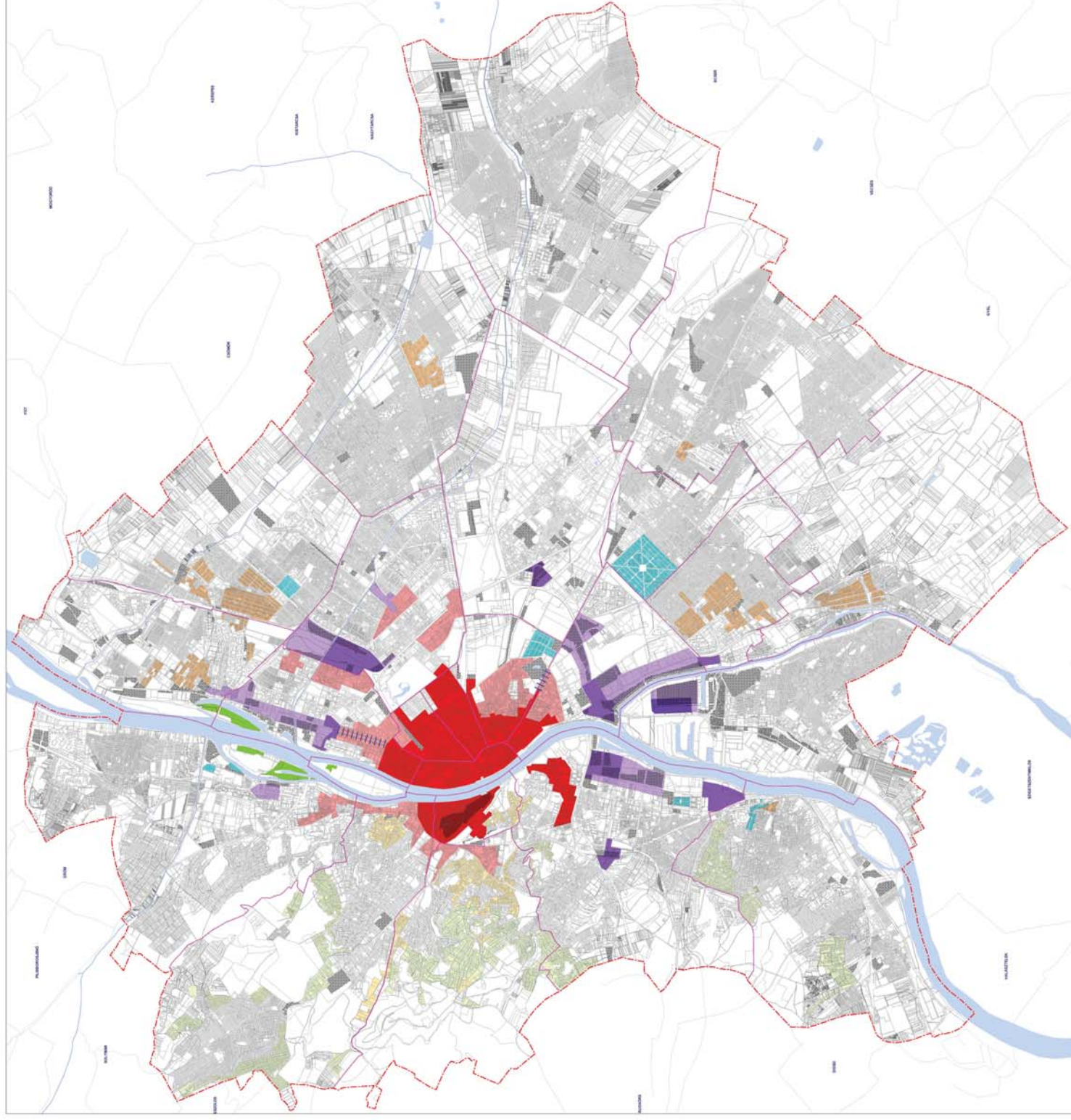
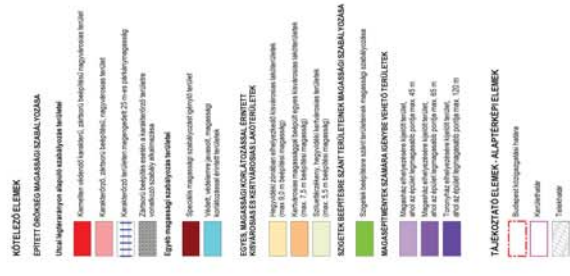




*2. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez*



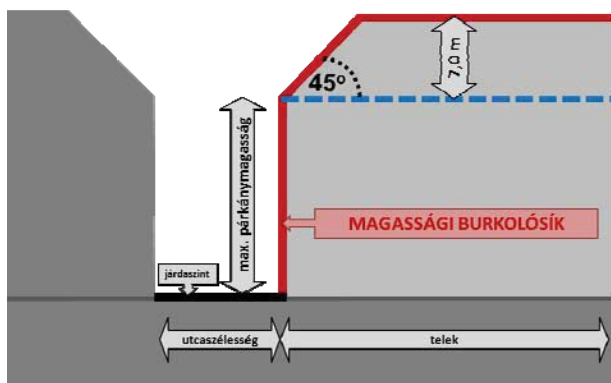
**BUDAPEST FŐVÁROS  
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**



## 3. melléklet a ..../2014. (...) rendelethez

## A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – általános eset

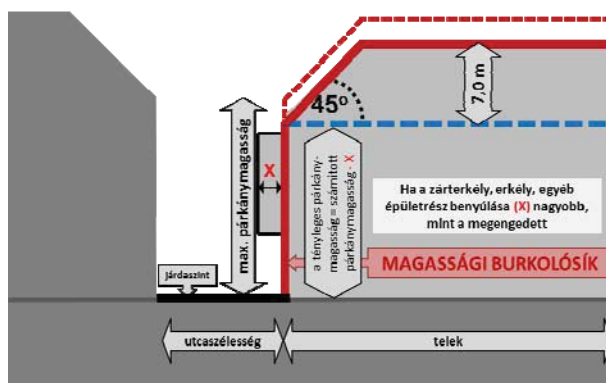
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



1. ábra

## A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – közterület fölé való benyúlás esetén

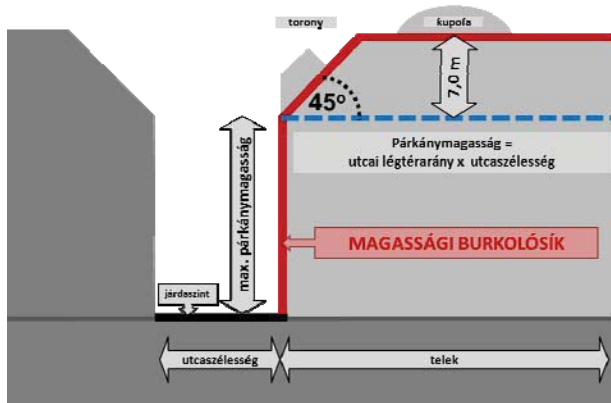
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



2. ábra

## A magassági burkolósík fölé nyúló épületrészek

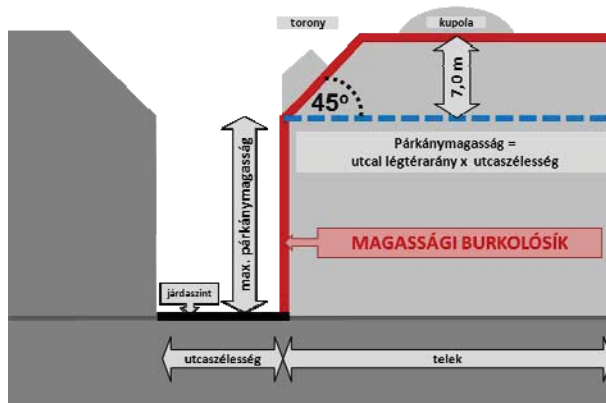
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



3. ábra

## A magassági burkolósík fölé nyúló épületrészek

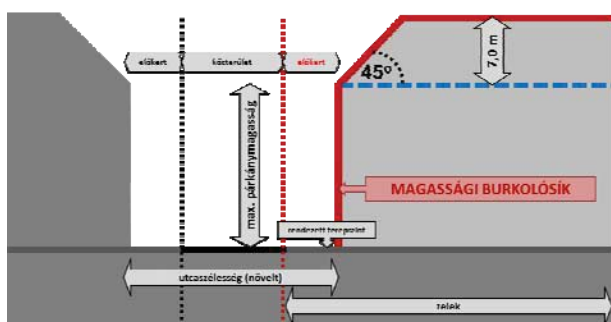
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



4. ábra

## A legnagyobb párkánymagasság meghatározása – előkert esetén

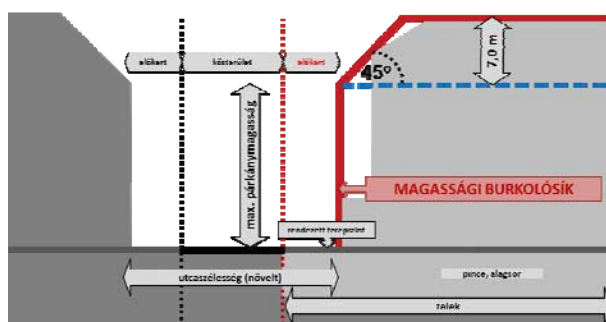
utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



5. ábra

## A párkánymagasság meghatározása – előkert esetén

utcai légtérarány= párkánymagasság / utcaszélesség



6. ábra



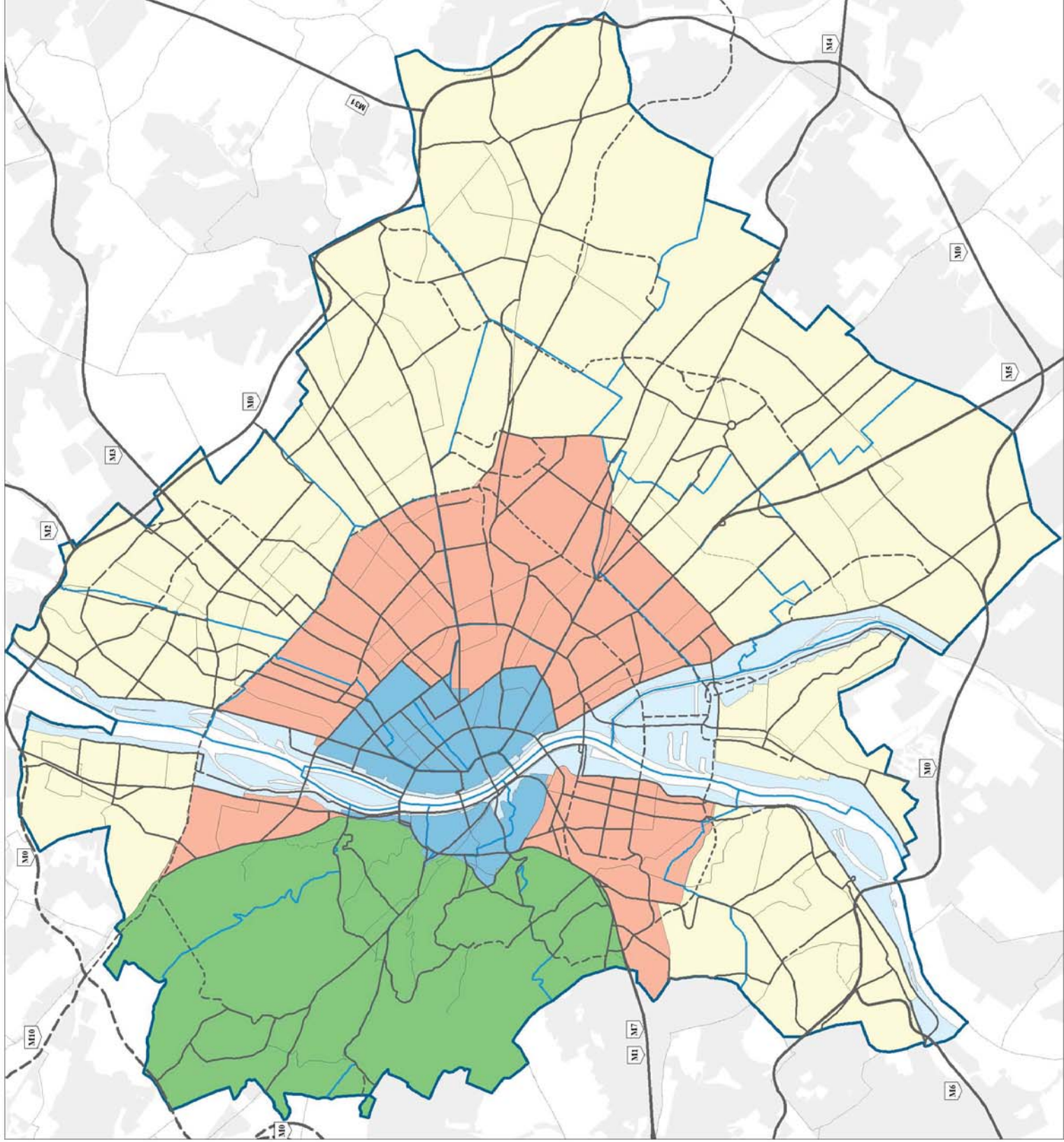
*4. melléklet a ../2014. (...) rendelethez*

# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

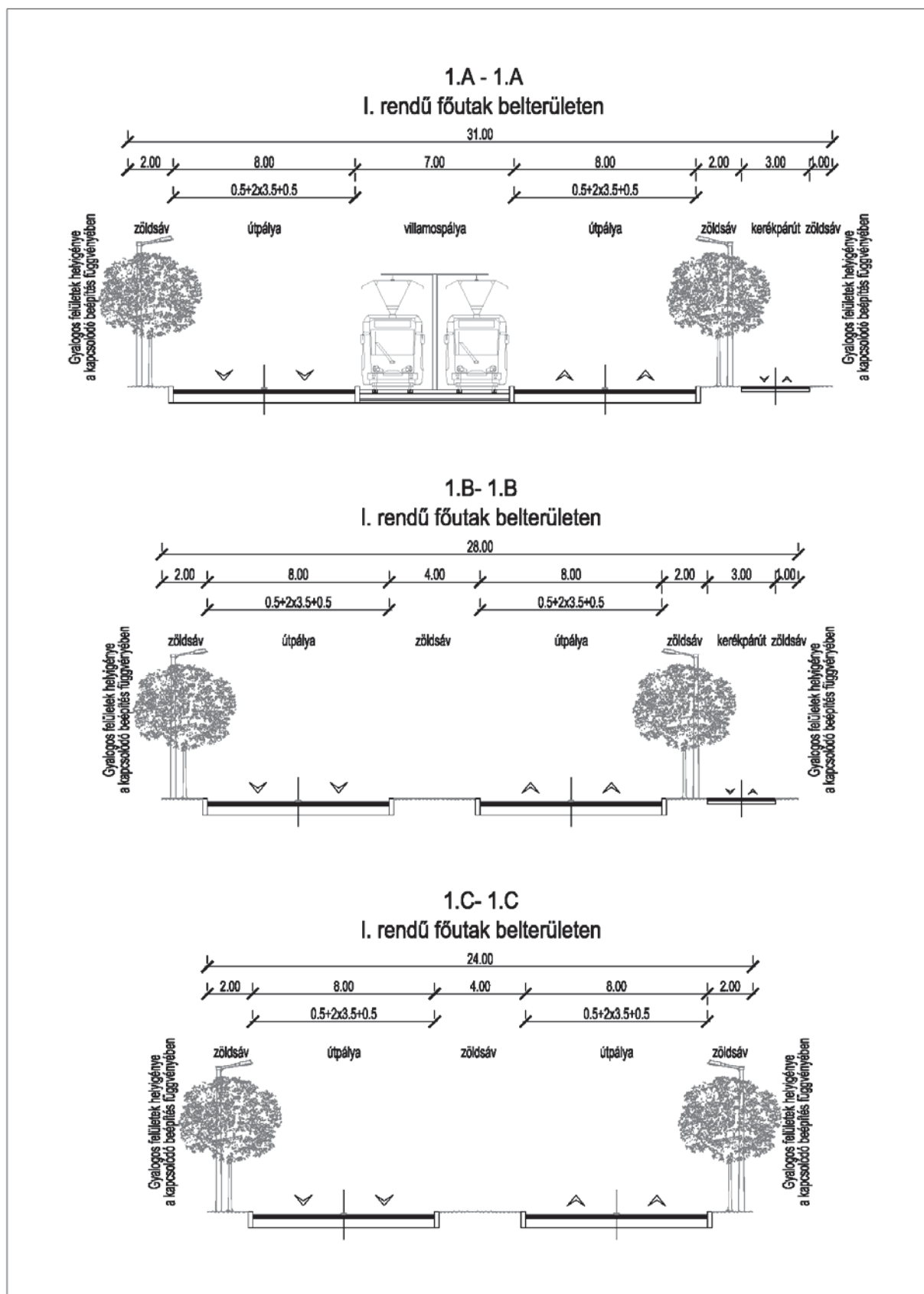
## 4. SZÁMÚ MELLÉKLET

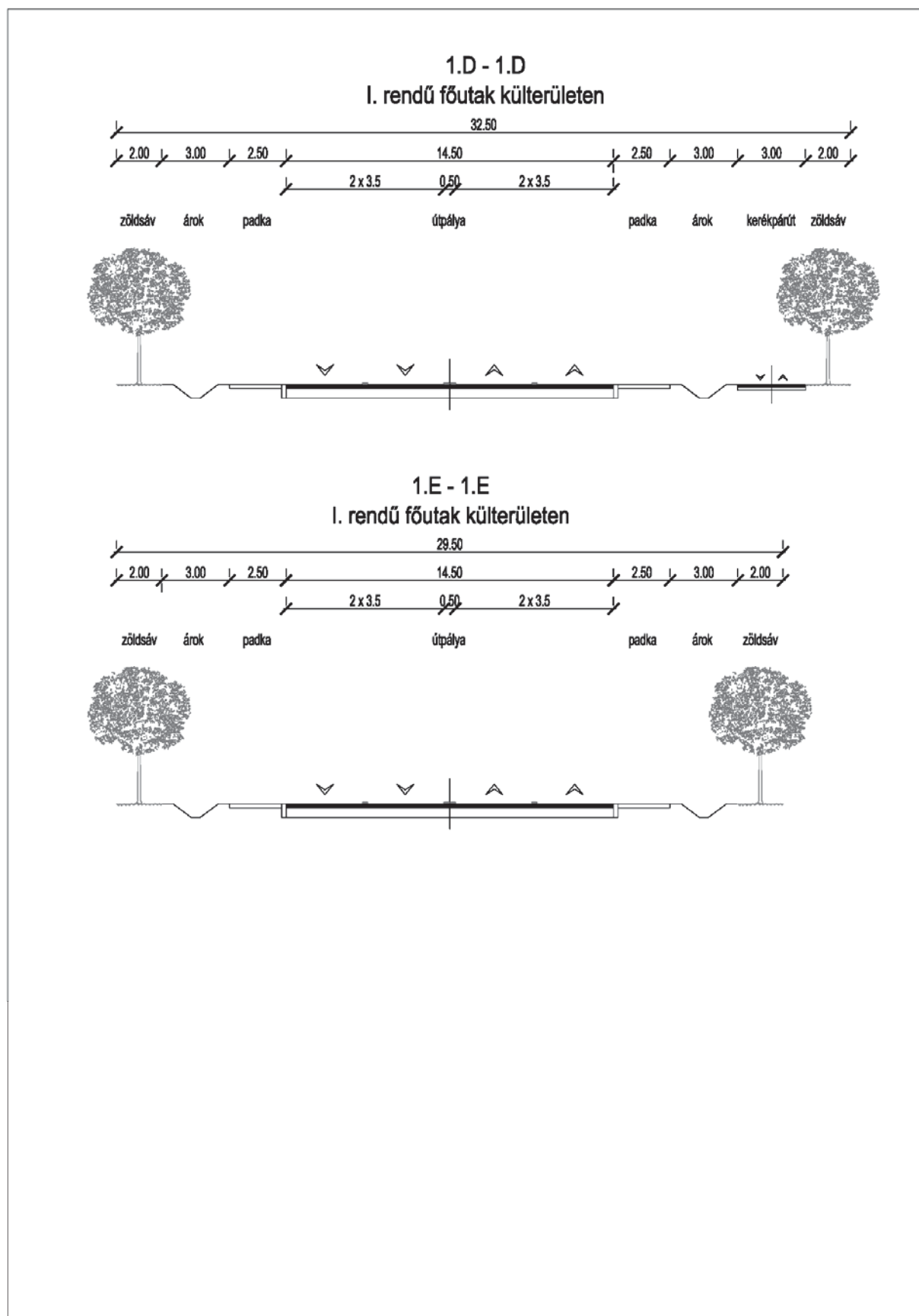
BUDAPEST ZÓNARENDSZERE

- JELMAGYARÁZAT**
- Belső zóna
  - Átmeneti zóna
  - Elővárosi zóna
  - Hegyvidéki zóna
  - Duna menti zóna

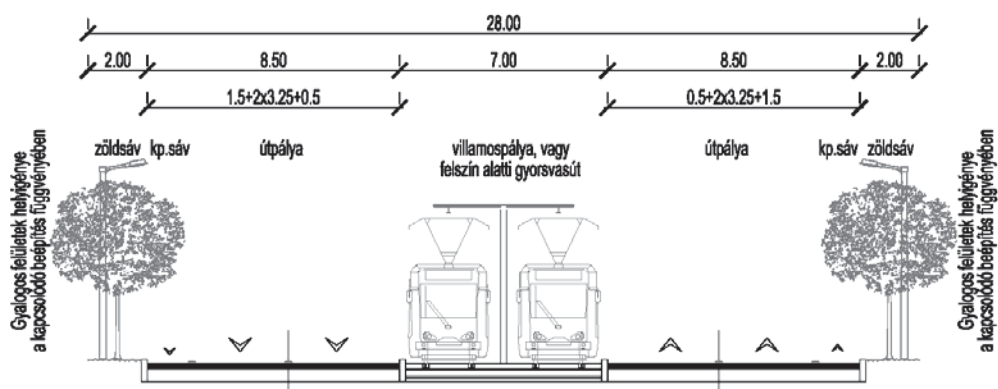


## 5. melléklet a ./2014. (...) önkormányzati rendelethez

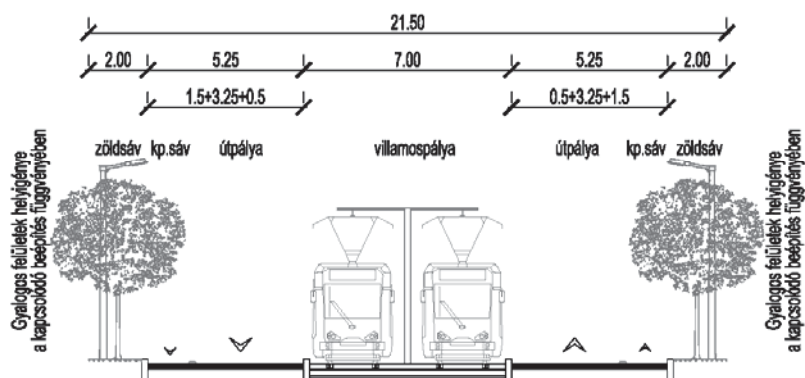




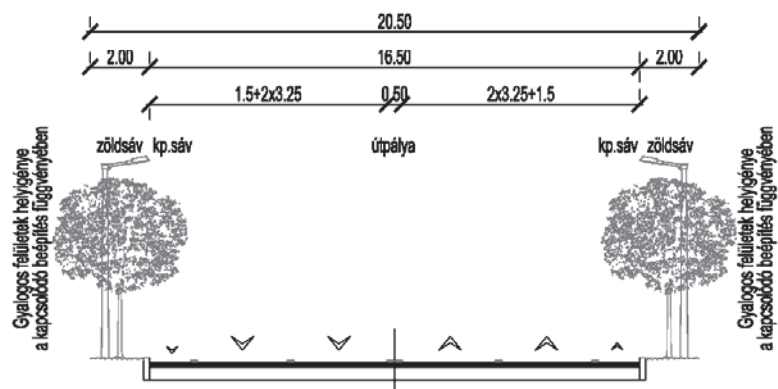
**2.A - 2.A**  
II. rendű főutak belterületen



**2.B - 2.B**  
II. rendű főutak belterületen

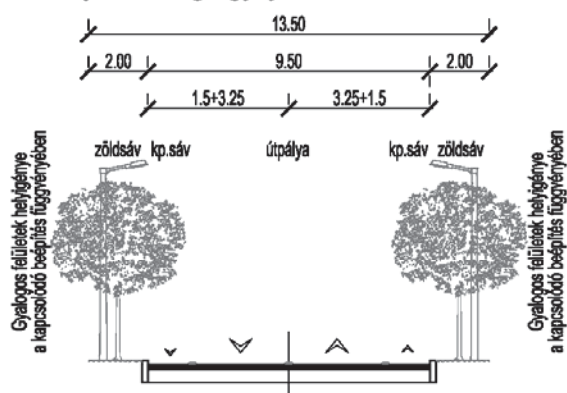


**2.C - 2.C**  
II. rendű főutak belterületen

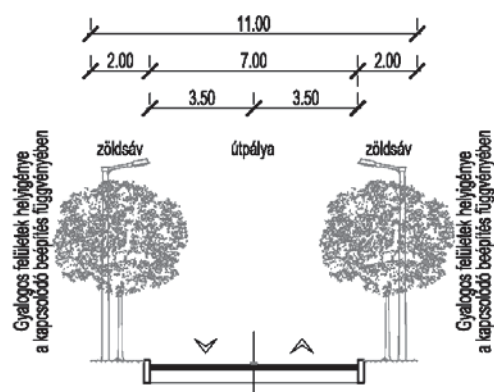




## 2.D - 2.D

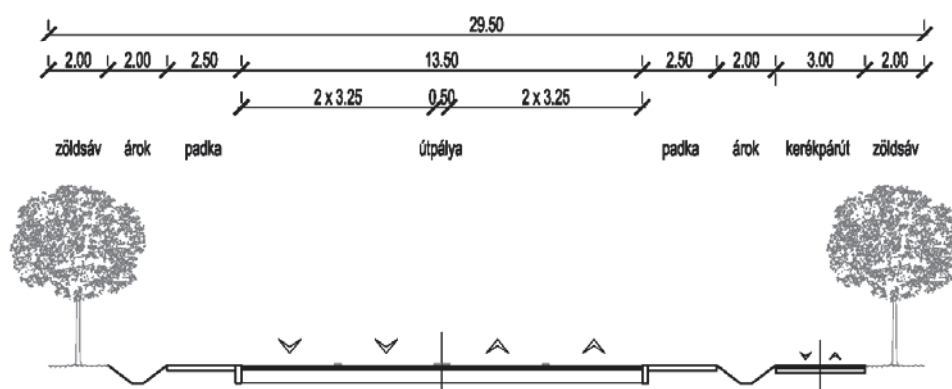
II. rendű főutak, vagy településszerkezeti  
jelentőségű gyűjtőutak belterületen

## 2.E - 2.E

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti  
jelentőségű gyűjtőutak belterületen

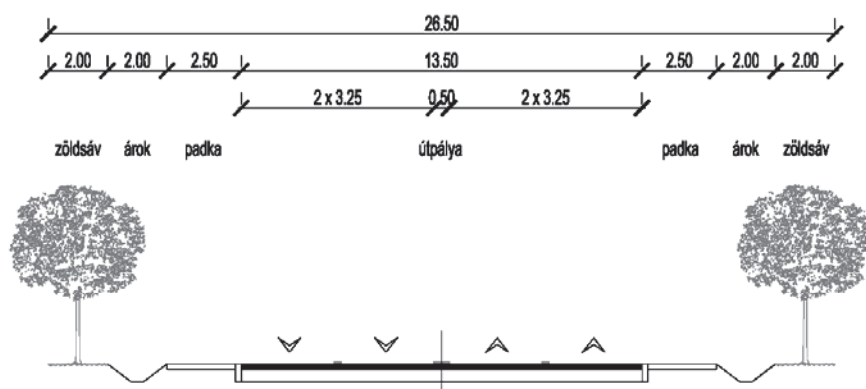
## 2.F - 2.F

## II. rendű főutak külterületen

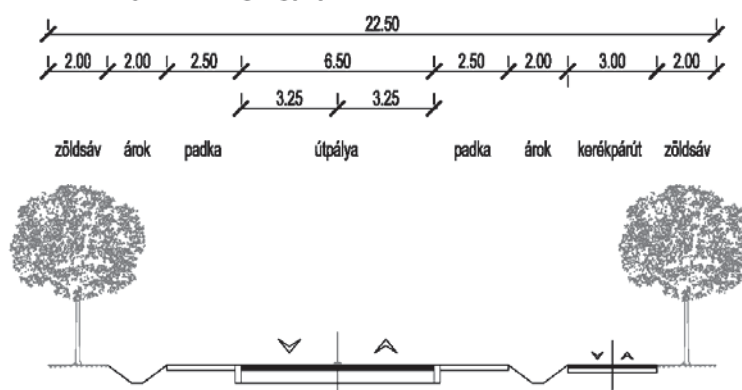


## 2.G - 2.G

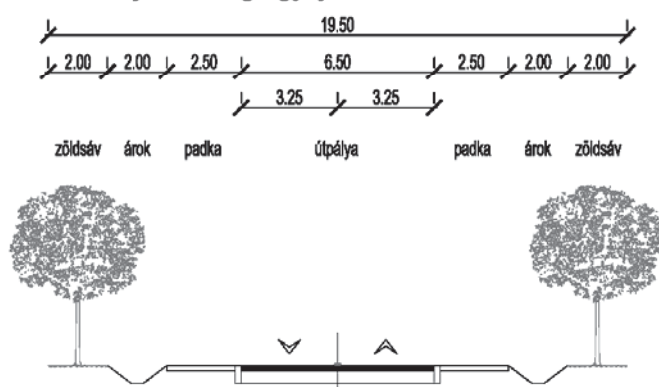
## II. rendű főutak külterületen



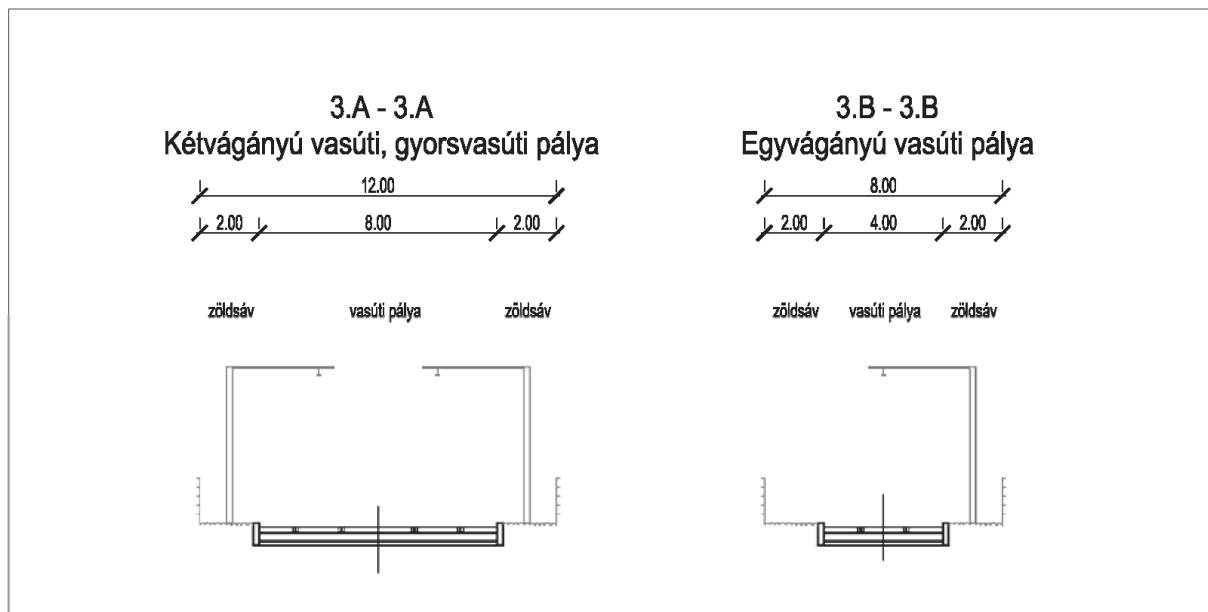
## 2.H - 2.H

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti  
jelentőségű gyűjtőutak külterületen

## 2.I - 2.I

II. rendű főutak, vagy településszerkezeti  
jelentőségű gyűjtőutak külterületen





*6. melléklet a ../2014. (...) önkormányzati rendelethez*


# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

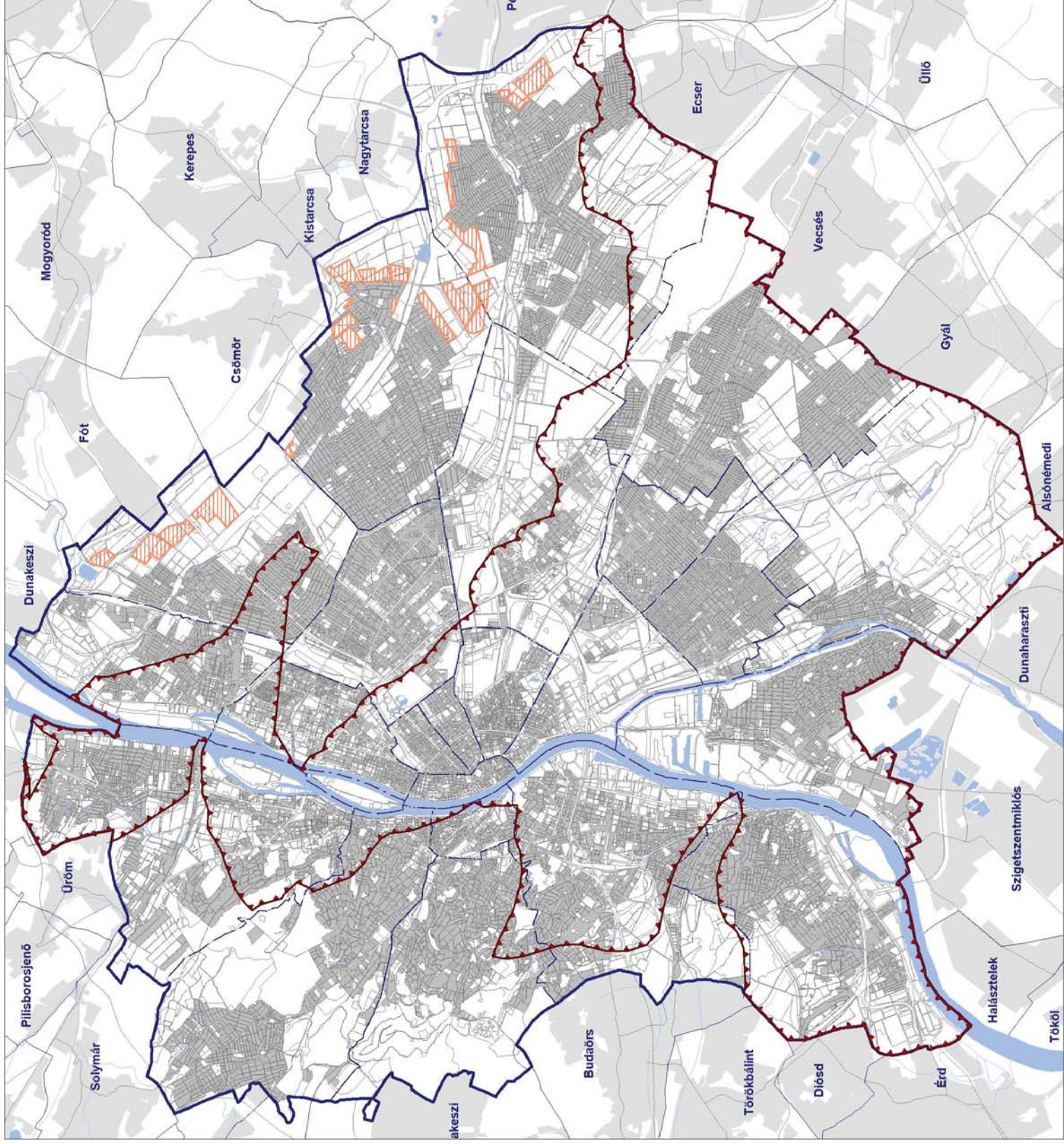
## 6. SZÁMÚ MELLÉKLET

SZENNYVÍZTISZÍTÓ KISBERENDEZÉSEK  
ALKALMAZHATÓSÁGA

### JELMAGYARÁZAT

 Szennyvízelvezetés szempontjából  
érzékeny terület

 Szennyvíztisztító kisberendezés  
elhelyezése külön hatósági engedélyezést  
követően megengedett





## 7. melléklet a .../2014. (...) önkormányzati rendelethez

	a	b	c	d	e	f
	<b>Területfelhasználási egység</b>		<b>bs</b>	<b>bs<sub>a</sub></b>	<b>bs<sub>p</sub></b>	<b>OTÉK</b>
1.	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	<b>3,5<sup>*</sup> – 4,75<sup>*</sup></b>	2,5 – 3,5	1,0 – 1,25	3,0
2.	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	<b>1,5 – 4,5<sup>*</sup></b>	1,0 – 3,25	0,5 – 1,25	
3.	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	<b>1,5 – 4,25<sup>*</sup></b>	1,0 – 3,0	0,5 – 1,25	
4.	Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T	<b>0,75 – 3,5<sup>*</sup></b>	0,5 – 2,5	0,25 – 1,0	
5.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	<b>2,0<sup>*</sup></b>	1,5	0,5	1,5
6.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-2	<b>1,7<sup>*</sup></b>	1, 20	0,5	
7.	Kisvárosias, teleszerű lakóterület	Lk-T	<b>0,65 – 1,7<sup>*</sup></b>	0,4 – 1,2	0,25 – 0,5	
8.	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	<b>0,85<sup>*</sup></b>	0,6	0,25	0,6
9.	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	<b>0,7<sup>*</sup></b>	0,45	0,25	
10.	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	<b>0,55</b>	0,3	0,25	
11.	Városközpont intézménydomináns területe	Vt-VI	<b>2,75<sup>*</sup> – 6,25<sup>*</sup></b>	2,0 – 4,5	0,75 – 1,75	2,4
12.	Városközpont lakódomináns területe	Vt-VL	<b>3,5<sup>*</sup> – 6,75<sup>*</sup></b>	2,5** – 5,0	1,0 – 1,75	
13.	Mellékközpont területe	Vt-M	<b>2,75<sup>*</sup> – 6,25<sup>*</sup></b>	2,0 – 4,5	0,75 – 1,75	
14.	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	<b>5,5<sup>*</sup></b>	4,0	1,5	
15.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	<b>3,0 – 5,75<sup>*</sup></b>	2,0 – 4,0	1,0 – 1,75	3,5
16.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	<b>0,75 – 3,5</b>	0,5 – 2,5	0,25 – 1,0	
17.	Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	<b>2,0</b>	1,5	0,5	
18.	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	<b>1,0 – 2,0<sup>x</sup></b>	1,0 – 2,0 <sup>x</sup>	-	2,0
19.	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	<b>1,0 – 2,0</b>	1,0 – 2,0	-	
20.	Ipari terület	Gip	<b>1,5</b>	1,5	-	1,5
21.	Energiatermelés területe	Gip-E	<b>1,5</b>	1,5	-	
22.	Hétvégi házaspár üdülőterület	Üh	<b>0,15</b>	0,15	-	0,2
23.	Bevásárlóközpont területe	K-Ker	<b>4,5<sup>*</sup></b>	3,0	1,5	2,0
24.	Nagy kiterjedésű szállítványozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	<b>1,5</b>	1,5	-	
25.	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	<b>2,0</b>	1,5	0,5	
26.	Oktatási központok területe	K-Okt	<b>2,75<sup>*</sup></b>	2,0	0,75	
27.	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő)	K-Eü	<b>4,25<sup>*</sup></b>	3,5	0,75	
28.	Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	<b>2,0</b>	1,5	0,5	
29.	Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	<b>1,25</b>	1,0	0,25	
30.	Állat- és növénykert területe	K-ÁN	<b>2,0</b>	1,5	0,5	
31.	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	<b>5,5<sup>*</sup></b>	4,5	1,0	
32.	Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	<b>1,0</b>	1,0	-	
33.	Szennyvízkezelés területe	K-Sz	<b>1,0</b>	1,0	-	
34.	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	<b>2,0</b>	2,0	-	
35.	Kikötő területe	K-Kik	<b>1,5</b>	1,5	-	
36.	Repülőtér területe	K-Rept	<b>1,5</b>	1,5	-	
37.	Temető területe	K-T	<b>0,5</b>	0,5	-	
38.	Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	<b>0,5</b>	0,5	-	
39.	Tematikus intézménypark	K-Tp	<b>2,0</b>	2,0	-	
40.	Vízkezelési területek	K-Vke	<b>0,5</b>	0,5	-	

\*OTÉK-tól való eltérés a 111. § (2) bek.alapján

\*\*a budai vár térségében 1,5

<sup>x</sup> a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

8. melléklet a ./2014. (...) rendelethez

Magasház és toronyház egyes méreteinek legnagyobb értékei			
magasépület	az épület legmagasabb pontja (m)	Magasépület (magasház, toronyház) 30 m feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező szintjeinek	
		bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m <sup>2</sup> ) maximuma	legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximuma
magasház	33-45	750	45
	45-65	900	50
toronyház	65-90	1050	55
	90-120	1200	60

## 9. melléklet a ../2014. (...) rendelethez

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának üzembe helyezése
III.	1.	Józsefhegy	10. sz. főút (Bécsi út) – 1108. sz. összekötőút csomópontjának fejlesztése
III.	2.	Bécsi út mente	M0 nyugati szektor üzembe helyezése
IV.	1.	Külső Váci út – Tímár utca – Duna sor – Üdülő sor által határolt terület	Külső Szilágyi út - Megyeri út csomópont térségében 500 P+R parkoló forgalomba helyezése
IX.	1.	BVM	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
XI.	1.	Mikes Kelemen – Péterhegyi út – Őrmezei út – Balatoni út által határolt terület	Dél-buda - Rákospalota metróvonal Virágpiaciág történő meghosszabbítása
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Fóti út, Szántó föld utca menti terület	Felsőkert utca - Nyírpalota út összekötésének üzembe helyezése, vagy Mogoród útja - Nyírpalota út összekötésének üzembe helyezése
XV.	2.	Városliget utca, Mogoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőpályás kapcsolat üzembe helyezése
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV fejlesztése
XVI.	3.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	Külső keleti körút M0 keleti szektor – Pesti út közötti szakaszának üzembe helyezése
XVII.	1.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVII.	2.	Ferihegyi úttól nyugatra a Vörösmarty utca és a belterületi határ közötti, keletre a Kerülő úttól illetve a vasúti területtől a belterület határáig húzódó területek és az Összekötő utca, Cséplő út, Felsőbánya utca, vasút által határolt terület	31. sz. főútvonal új fővárosi bevezető útja XVII. kerületi szakaszának üzembe helyezése
XVII.	3.	Orgoványi utca, Baross utca, Bélatelepi út, 563. utca által határolt terület	Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötésének üzembe helyezése, és a Csévéző út-Gyömrői út csomópontjának fejlesztése
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billethy út utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávú keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
XXI.	1.	Szabadkikötő út – Kisduna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai hidak üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása a csepeli temetőig
XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – Móricz Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út - Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út - Szabadkai út csomópont fejlesztése
XXII.	3.	DILK – új országos jelentőségű kikötő és logisztikai központ	Kikötő építés és közvetlen vasúti kapcsolat biztosítása a terület számára
XXII.	4.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület déli részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont átépítése. Valamint 200 P+R parkoló forgalomba helyezése Nagytétény-Diósd vasúti megállónál.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
			keleti körút Grassalkovich út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	3.	Imremajor	Külső keleti körút M5 autópálya – Nagykőrösi út közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsési út – névtelen út – Szentlőrinci út – Wekerle Sándor utca – Erzsébet utca – Szerűskert utca által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Grassalkovich út – M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út - Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként
XXIII.	6.	Gyáli patak 1-es ág – MÁV vasúti terület – Gyáli patak 2-es ág – M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Grassalkovich út – Vecsés út közötti szakasz üzembe helyezése



## 10. melléklet a .../2014. (...) rendelethez

	TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	FSZKT KERETÖVEZETE	
		általános megfelelés	kivételes esetben
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK			
LAKÓTERÜLETEK			
Ln-1	Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	L1, L2, L2/A, L3, L7, VK, I, IZ,	K-EÜ, KV-EN, KV-SZK
Ln-2	Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	L1, L2, L2/A, L3, L7, I, IZ	-
Ln-3	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	I, IZ, L1, L2, L3, L7	-
Ln-T	Nagyvárosias telepszerű lakóterület	I, IZ, VK, L1, L2/A, L3, L4, L5, L7	KV-EN, VT-VB
Lk-1	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	I, IZ, L2/A, L3, L4, L6, L7	K-EÜ
Lk-2	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	I, IZ, L3, L4, L5, L6, L7	K-EÜ
Lk-T	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	I, IZ, L4, L5, L7	-
Lke-1	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	I, IZ, L4, L5, L6, L7	K-EÜ, KV-SZK, VT-VB
Lke-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	I, IZ, L4, L5, L6, L7,	VT-VB
Lke-3	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	I, IZ, L5, L6, L6/A	K-HT, KV-EN, VT-VB
VEGYES TERÜLETEK			
Vt-VI	Városközpont intézménydomináns területe	I, IZ, VK, KV-IK	KL-KT, KV-EN, L1, L2, L2/A,
Vt-VL	Városközpont lakódomináns területe	I, VK, K-EÜ, L1, L2, L2/A, L7	KV-EN
Vt-M	Mellékközpont területe	I, IZ, K-EÜ, VK, KV-IK, L2, L2/A, L3, L7	-
Vt-H	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	I, IZ, K-EÜ, L2, L4, L7, VK	M
Vi-1	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	KV-IK, I, IZ, L1, L2, L2/A, VK	KV-TB, M, MZ, VT-VB
Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	I, IZ, K-EÜ, K-HT, K-SP, K-TP, KV-TE, VK	IP-ET, KV-EN, KV-SZK, KV-TB, M, MZ, VT-VB, L2, L2/A, L3, L4, L5, L6, L6/A, L7
Vi-3	Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	I, IZ, VK	KV-EN, L2, L2/A, L4, L5, L6, L7
GAZDASÁGI TERÜLETEK			
Gksz-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	I, IZ, KV-TB, K-BK1, K-BK2, M, MZ	
Gksz-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	M, MZ, KL-KT, KV-EN, KV-SZK, KV-TB, VT-VB, K-BK1, IZ	IP, IP-ET
Gip	Ipari terület	IP	
Gip-E	Energiatermelés területe	IP-ET, KV-EN, M	
ÜDÜLŐTERÜLETEK			
Üh	Hétvégi házaspáros üdülőterület	Ü	-
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK			
K-Log	Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	KV-LT, M	-
K-Vás	Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-TP	-
K-Tp	Tematikus intézménypark	K-TP	-
K-Okt	Oktatási központok területe	I, IZ	-
K-Eü	Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló,	K-EÜ	-

	TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	FSZKT KERETÖVEZETE	
		általános megfelelés	kivételes esetben
	gyógyüdülő)		
K-Sp	Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-SP	-
K-Rek	Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-SP, Ü, I, IZ	-
K-Ák	Állat- és növénykert területe	IZ	-
K-Hon	Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-HT, I, IZ, K-EÜ, L1, L3, L6, M, VK	-
K-Hull	Hulladékkezelő, -lerakó területe	KV-HU	-
K-Sz	Szennyvízkezelés területe	KV-SZK	-
K-Közl	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	KV-TB, I, KV-IK	KV-EN
K-Kik	Kikötő területe	IZ, KV-LT, KV-SZK	M
K-Rept	Repülőtér területe	-	-
K-T	Temető területe	KV-TE	-
K-Mü	Mezőgazdasági üzemi terület	MG-MT	-
K-Ker	Bevásárlóközpont területe	I, IZ, K-BK2	-
K-Vke	Vízkezelési területek	VT-VB	-

	TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA	FSZKT KERETÖVEZETE
		általános megfelelés
	BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK		
Kb-En	Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	-
Kb-Rek	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	-
Kb-Ez	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Z-EZ
Kb-Rég	Régészeti bemutató terület	IZ
Kb-Arb	Arborétum területe	-
Kb-T	Temető területe	-
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK		
KÖu	Közúti közlekedési terület	KL-KT, KL-KÉ
KÖk	Kötőtpályás közlekedési terület	KL-VA
KÖl	Légi közlekedési terület	KL-RE
KÖv	Vízi közlekedési terület	
VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK		
Vf	Folyóvizek medre és partja	VT-FV
Vá	Állóvizek medre és partja	VT-ÁV
Vb	Vízbeszerzési területek	VT-VB
ERDŐTERÜLETEK		
Ev	Védelmi erdő	E-VE
Ek	Közzjóléti erdő	E-TG
Eg	Gazdasági erdő	-
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK		
Má	Általános mezőgazdasági terület	MG-MT, MG-MF
Mk	Kertes mezőgazdasági terület	MG-RT, MG-RF
ZÖLDTERÜLETEK		
Zkp	Közkert, közpark	Z-KP, Z-KK
Zvp	Városi park	Z-VP
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK		
Tk	Természetközeli terület	E-TT, E-TG, E-VE

INDOKOLÁS



## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (1) bekezdése ad felhatalmazást az önkormányzati rendeletalkotásra.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény a 62.§ (7) bekezdése 3. pontjában nyilvánítja ki, hogy a főváros rendezési szabályzatot alkot, a 60.§ (7) bekezdése pedig rögzíti, hogy azt a településszerkezeti tervvel együtt 2014. június 30-ig el kell fogadni.

A törvény a főváros közigazgatási területének egészére vonatkozó szabályozási joggal ruházta fel a fővárosi önkormányzatot annak érdekében, hogy a törvényben adott keretek között megalkossa Budapest főváros rendezési szabályzatát.

A fővárosi településszerkezeti tervnek és a fővárosi rendezési szabályzatnak, mint a fővárosi településrendezési eszközöknek együttesen kell megfelelő szakmai és jogi alapot biztosítaniuk a főváros közigazgatási területén fekvő telkek területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket megállapító építési szabályzatok kidolgozásához.

Az Étv. 2. §-a szerint:

A fővárosi rendezési szabályzat alapját a TSZT képezi, ami által a Budapest 2030 hosszú távú településfejlesztési koncepció egyes, a településrendezési eszközökben érvényesíthető elemei rendelettel kerülnek megállapításra.

Budapest Fővárosi Közgyűlése által elfogadott két településrendezési eszköz adja meg a megfelelő, Budapest összvárosi érdekeit szem előtt tartó szakmai alapot és feltételrendszert a kerületi önkormányzatok által kidolgozásra, és rendeleti elfogadásra kerülő kerületi építési szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ) és a főváros által rendeleti elfogadásra kerülő Duna-parti építési szabályzat kidolgozásához (DÉSZ).

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a főváros szerkezetét meghatározó területek *beépítési sűrűségével* kapcsolatos elhatározások,
- az épített örökség és a természeti értékek védelme, a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a meghatározott területek *beépítési magassági* szabályinak megállapítása és
- a város működtetésében meghatározó *infrastrukturális elemek területigényének biztosítása* és ezzel összefüggésben kialakításuk módja.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### 1. §-hoz

Budapest főváros rendezési szabályzata (a továbbiakban: FRSZ) általános rendelkezéseiben a rendelet területi hatályát rögzíti, ami a törvény alapján értelemszerűen a főváros teljes közigazgatási területe. Rögzíti, hogy a rendeletet az OTÉK és a Trk. rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni az építési szabályzatok – mind a kerületi mind pedig fővárosi építési szabályzat – kidolgozása során. A rendelet személyi hatálya elsősorban a kerületi önkormányzatokra és a fővárosi önkormányzatra terjed ki rendeleteik megalkotásakor. Az FRSZ rendelkezéseit e szabályzatok megalkotásakor és az infrastruktúrák kialakítására vonatkozó tervek elkészítésekor figyelembe kell venni, ugyanakkor nem keletkezett telekalakítási és építési jogot a beépítési sűrűség és a beépítési magasság vonatkozásában. E szabályok

alapján az építési jog az építési szabályzatok megalkotása által keletkezik, amelyek megalkotásakor jelen rendelet előírásait figyelembe kell venni.

**Az 1. § (3) bekezdése** a rendeletben alkalmazott fogalmak magyarázatát tartalmazza. Olyan szakmai fogalmak kerülnek meghatározásra, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az FRSZ értelmezéséhez elengedhetetlenek.

### 2. §-hoz

**A 2. §** felsorolja az FRSZ térképi, rajzi és szöveges mellékleteit. Az Étv. olyan paraméterek meghatározását várja el a fővárosi rendezési szabályzattól, melyek területhez való kötése és ezzel együtt ábrázolásuk is elengedhetetlen.

**A 2. § (1) bekezdése** a rendelet térképi és rajzi mellékleteit mutatja be. A térképi mellékletek alkalmazását a törvényi felhatalmazás alapján a területfelhasználások beépítési sűrűségének meghatározása, a meghatározott területek beépítési magasságának rögzítése, és a műszaki infrastruktúra területbiztosítása, tehát elsősorban a területi lehatárolások követelménye indokolja.

Budapest sokszínű területfelhasználásának részletekbe menő leképezését a főváros mérete és a tervezés léptéke nem teszi lehetővé, ezért a TSZT a területfelhasználási kategóriák meghatározandó beépítési sűrűségét több esetben megengedett legnagyobb érték intervallummal határozza meg.

Ezért az *FRSZ a beépítési sűrűséget* adott területfelhasználási kategóriához rendeli a terület városszerkezeten belüli területi elhelyezkedése, az adott terület jellemzői, lehetőségei és a koncepcióban meghatározott fejlesztési célok figyelembevételével.

Mivel az eltérő értékeket nem lehet másként azonosítani, ezért szükséges térképen területileg lehatárolt módon rögzíteni a beépítési sűrűséget.

Mindezt a TSZT mozaikos kidolgozásának elkerülése is indokolja, mivel nyilvánvaló, hogy pl.: az átmeneti zóna és a hegyvidéki, vagy elővárosi zóna területén elhelyezkedő azonos funkciójú területek a városszerkezeti elhelyezkedésük miatt eltérő beépítési sűrűséget igényelnek, engednek meg.

*A fővárosi infrastruktúra elemeinek területi biztosítása* rajzi ábrázolást igényel, egyrészt a tényleges helyszínek meghatározása érdekében, másrészt a területbiztosítás mellett az OTÉK által előírt különböző közlekedési nyomvonalak (közúti és vasúti) jellemző keresztmetszévényeinek minimális értékei is ezt a célt szolgálják.

A törvény a főváros meghatározott területek *beépítési magasságának* megállapítására hatalmazza fel a fővárosi önkormányzatot, ami csak szöveges lehatárolással nehézkes és bonyolult volna. A térképen feltüntetésre kerülnek a szövegesen nem meghatározható a területek, ahol az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatban meghatározást tesz. A magassággal kapcsolatos szabályok értelmezését a 3. melléklet ábrái segítik.

Ezek részletezését az 5-13. §-ok indokolása tartalmazza.

*Budapest zónarendszere* az eltérő adottságok alapján meghatározott paraméterek területi azonosítását szolgálja.

Az azonosítóval rendelkező keresztmetszévények grafikus ábrázolása rögzíti a minimálisan megvalósítandó *műszaki infrastruktúra elemeit* az irányadó területbiztosítással jelölt helyeken, illetve ezek kialakítását. Célja, hogy az adott – átépítésre kerülő vagy új - közlekedési elem keresztmetszetei révén a fővárosi közlekedési rendszer megfelelő fejlesztését és kapacitását biztosítani lehessen.

A keresztmetszévények meghatározása egyben a zöldfelületek bővítésével, közutak menti kondicionáló zöldfelületek biztosításával kapcsolatos elvárásokat is tartalmazza.



A gyalogos közlekedés számára biztosítandó helyszükséglet – a járművek számára meghatározott minimális keresztmetszeti kialakítástól függetlenül – a kapcsolódó területek beépítése alapján, az FRSZ vonatkozó előírásai figyelembevételével kerül meghatározásra.

A műszaki infrastruktúra része a közműrendszer, területileg lehatárolásra kerültek azok a területek, ahol *szennyvíztisztító kisberendezések* alkalmazhatók.

**A 2. § (2) bekezdése** sorolja fel a rendelet szöveges mellékleteit. A szöveges mellékletek táblázatos formában tartalmazzák azokat az előírásokat, adatokat és információkat, melyek a térképekhez kötődnek, azok értelmezéséhez szükségesek. Egyrészt tartalmazzák a területfelhasználási kategóriákhoz tartozó beépítési sűrűségi értékeket és azok intervallumait, másrészt a beépítési magasság meghatározásához nyújtanak támpontot.

Táblázatosan kerül meghatározása az egyes tervi elemek ütemezésének feltételrendszere, az egyes területekre vonatkozó azonosító sorszámmal ellátva, melyek a térképen nem ábrázolható meghatározásokat tartalmaznak.

### 3. § -hoz

Rendelkezni szükséges a térképi mellékleteken ábrázolt elemek alkalmazásáról, egyértelműsíteni szükséges, hogy melyek a kötelező elemek és melyek a szintén kötelező, de csak irányadó módon szabályozott javaslati elemek, továbbá arról, hogy mely elemek szolgálnak kizárólag tájékoztató elemként.

A kötelező elemek részben területi lehatárolások és azokhoz rendelt további elemek, amelyek közvetítik a TSZT meghatározásait a KÉSZ felé.

### 4. § -hoz

Az Étv. szerint a rendelet egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. A rendelet szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében rögzíti, hogy a bsá jelű - *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára - így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű - parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű - beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A beépítési sűrűség alkalmazása a kerületi szabályozás során nem értelmezhető, mivel a KÉSZ-ben az öveztek és építési öveztek telekre vonatkozó paramétereket tartalmazhatnak csak, a beépítési sűrűség viszont a területfelhasználási egységre vonatkozik, azaz a közterületek beszámításával együtt számítandó. Az FRSZ ezért csak azt rögzítheti, hogy a térképen feltüntetett átlagértéket úgy kell figyelembe venni, hogy azok a területfelhasználási egység területére vonatkoztatva differenciálható övezeteket eredményezhetnek, de jelentős jellemzőbeli különbséget nem lehet tenni. Ennek célja, hogy az egyes területfelhasználási kategóriába tartozó területek esetén túlzóan eltérő különbségek ne alakuljanak ki az építési övezetek differenciálása során, ne legyen túl nagy az eltérés az egyes területek között az építési jog tekintetében.

A TSZT a beépítési sűrűség megállapításánál a jelenlegi állapot elemzésére épít, de számol a meglévő és beállt területek belső tartalékainak lehetőségével, így pl. a pincék és tetőterek hasznosításával is. A várhatóan jelentősebben átépülő területeken a területfelhasználási kategória teljes kiépítettség szerinti állapotát tekinti a sűrűség meghatározásának alapjaként, tehát ezek a területek is megfelelő belső tartalékkal rendelkeznek.

**Általános indokolás az 5. – 13. § -hoz**

Az Étv. szerinti felhatalmazás második eleme és célja, hogy a rendelet a város egyes meghatározott területein a beépítési magasságokat megállapítsa. Ennek alapján nem a város teljes területére, hanem összvárosi szempontból kiemelkedő területeken került a beépítési magasság meghatározásra az alábbi szempontrendszer szerint:

Az *Épített örökség magassági szabályozásának* célja az értékes városrészek, az épített örökség érdekében történő szabályozás, mely alapvetően a karakteres történeti városrészeket érinti az értékőrzés és a városkép védelme érdekében.

Az *egyes magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias területek* magasságának szabályozását az OTÉK által megengedett magasság korlátozásának szükségessége indokolja.

A *Duna szigeteinek beépítésre szánt területein* alapvetően a városi táj megjelenésének és a zöld környezet dominanciájának biztosítása a szabályozási szándék.

A *magasépítmények elhelyezését* a korábbi szabályzatok is rögzítették, hatályon kívül helyezésük miatt a város összképének ilyen téren való szabályozása szükséges.

A felsorolt területek karakterben jelentősen különböznek egymástól, ezért szabályozásuk eltérő eszközökkel történik. Emellett egyes beépítésre nem szánt területek magassági szabályozása is indokolt.

**Részletes indokolás****5. § -hoz**

Az egyes kerületek beépítése rendkívül sokszínű, ezért szakmailag nem megalapozott, hogy egy kerület csak egyféle beépítési magasság típust alkalmazzon. A szabályozás célja, hogy egy kerület igazgatási területén a többféle területre, többféle beépítési magasság is alkalmazható legyen: *párkánymagasság, épületmagasság és homlokzatmagasság*.

**6.-9. §-hoz**

A nagyvárosi jellemzőkkel rendelkező területek esetében a kiemelten védendő karakterű, zárt sorú beépítésű nagyvárosias és a karakterőrző zárt sorú beépítésű nagyvárosias területek ezen területrészek történetisége, karaktere és építészeti értékei alapján kerültek lehatárolásra. Cél a városrészek építészeti és városképi jellegzetességeinek és karakterének megőrzése. Indokolt, hogy e területeken a magasság hasonló módon legyen szabályozva, mint ahogyan kialakult.

A szabályok a kialakult utcák szélességéhez igazítják a lehetséges párkánymagasság értékeit, vagyis az utcai légtérarányt veszik figyelembe. Az ennek alapján képzett magassági burkolósík fölé épületrészek csak külön meghatározott esetekben nyúlhatnak. Mindez a kialakult légtérarányok megtartásán keresztül a karakteres városszövet arányrendszerének védelmét és megtartását szolgálja.

Az **6.§** rendelkezik arról, hogy a lehatárolt területeken belül milyen területfelhasználási kategória esetén kell fenti szabályokat alkalmazni.

A **6.§ (2) bekezdése** meghatározza, hogy milyen szabályt kell figyelembe venni ott, ahol a két eltérő lehatárolás típus utcategelyben találkozik. Ennek célja, hogy a határterületeken a szabályok ne hozzanak létre a kialakult állapottól eltérő utcaképi asszimetriát.

A párkánymagasság meghatározás alapját képező utcai légtérarány szabályait a **7.- 8. §-ok** állapítja meg. A két típusú területen kétféle arány került meghatározásra.

A **7. §** a kiemelten védendő karakterű zárt sorú beépítésű nagyvárosias terület párkánymagasságának megállapítását rögzíti. Itt örökségvédelmi cél, hogy a kialakult épületállomány magasságilag általánosan ne növekedjen. Ezért a *kiemelten védendő* karakterű területen szigorúbbak a szomszédos épülethez való illeszkedés szabályai, és a budai oldalra vonatkozó magassági szabályok. A szabályozás illeszkedni kíván a két városrész – Buda és Pest – illetve azok egyes részeinek jellemző, meglévő magasságához, ezért a legmagasabb értékek tekintetében eltérően szabályoz.

**A 8. §** a karakterőrző, zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területek párkánymagasságait határozza meg. Itt az utcai légtérarány kedvezőbb, értékben kerül megállapításra. Mivel a karakterőrző területen több változással érintett terület, foghíj is meghatározható, ezért itt a szabály az illeszkedés tekintetében kevésbé kötött, miközben a térarány tekintetében kedvezőbb.

**A 8.§ (2) bekezdése** rendelkezik azokról a térképen is jelölt területekről, ahol cél, hogy a jelölt főutak mellett a korábbi magasságok biztosíthatók legyenek.

**A (3) bekezdésben** meghatározott szabályok a térképen jelölt azon területekre vonatkoznak, ahol zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területek szabályait kell alkalmazni kisebb eltérésekkel. E területek jelentős zárt sorú átépülése miatt az utcai légtérarány még kedvezőbb kell, hogy legyen annak érdekében, hogy e városrészek jobb benapozottsággal, nagyobb közterületi zöldfelülettel rendelkezzenek.

A magassági szabályozás alapvető célja az értékőrzés mellett a megfelelő és kedvező utcai térarányok biztosítása. Ennek érdekében a **9. §** azokat a kiegészítő szabályokat tartalmazza, melyek indokoltan szükségesek a módszer részletes szabályozásához. E célból előírt az **(1) bekezdésben**, hogy az utca légtérarányát kedvezőtlenül befolyásoló, azt szűkítő közterület fölé benyúló építményrészek – erkélyek, zárterkélyek – esetén a párkánymagasságot csökkenteni kell. Ugyanakkor a közterület fölé való kisebb benyúlás bizonyos mérték mellett nem feltétlenül igényli a párkánymagasság csökkentését. Ennek az arányai kerülnek rögzítésre a **9.§ (2) bekezdésében**. E szabályok célja, hogy a túlzó utcai térarány szűkítéseket megakadályozzák, ugyanakkor a homlokzatok építészeti részletképzéseinek alakítását ne korlátozzák.

**A 9. § (3)-(4) bekezdése** a történeti értékek rekonstrukciójának megvalósítása érdekében (pl. elpusztult tetőzetek visszaépítése) fogalmazza meg azokat a kiegészítő szabályokat, amelyek biztosítják, hogy a magassági burkolósík figyelembevételével ne akadályozza meg az épületek tetőzeteinek eredeti állapot szerinti visszaépítését, rekonstrukcióját, illeszkedését. Az épületek rendeltetésszerű használata érdekében a működéséhez hozzátartozó kémények, szellőzők és tetőfelépítmények túlnyúlásának lehetősége is megállapításra kerül.

#### 10. § -hoz

**A 10. §** előírásai meghatározzák azokat a városképileg, történetileg és karakter szempontjából értékes területeket, amelyeken konkrét beépítési magasság értéke nem határozható meg a fővárosi terv és szabályozás léptékében, mivel ezek a területek egyedi, sok esetben épületenkénti szabályozást igényelnek a magasságot illetően is. Mindkét esetben a helyi adottságok kell, hogy meghatározzák a magassági értékeket, de ezek nem köthetők utcai légtérarányos szabályokhoz.

Ide tartoznak az **(1) bekezdésben** meghatározva a speciális magassági szabályozást igénylő területek (pl. budai vár), valamint a **(2) bekezdés** szerint a védett, vagy védelemre javasolt, magassági korlátozással érintett területek (pl. Wekerle-telep). Ez utóbbiaknál szükséges a beépítési mód eltérése miatt rögzíteni, hogy a kialakult utcai magasságot kell figyelembe venni a KÉSZ megalkotása során, vagy a párkánymagasság illeszkedési szabályait kell megállapítani egyedileg, egy részletes vizsgálatokon alapuló szabályozás révén.

A Dunai szigeteken a beépítésre szánt területeken különösen fontos a magasság szabályozása a megjelenő városkép érdekében, hogy az elhelyezhető épületek magassága ne haladja meg az általános fás növényzet fakorona átlagát, illetve az a téli időszakban se hasson zavaróan.

**A (4) bekezdés** a Duna-partról feltáruló hegyvidéki városkép védelme érdekében rögzíti, hogy a környezettől jelentősen eltérő magasság a hegyvidéki zóna látható részén ne jöhessen létre.

#### 11. § -hoz

**A 11. §** egyes kisvárosias területfelhasználásba sorolt területekre konkrét értékkel meghatározza a legnagyobb megengedett beépítési magasságot. Ennek célja, hogy az ide sorolt területeken indokolatlanul ne növekedjék meg a magasság, ezért itt az OTÉK magassági értékei korlátozásra kerülnek.

**12. § -hoz**

Az Étv. felhatalmazása alapján a magassági meghatározással a magasépületek elhelyezésére alkalmas területek a városi összkép szempontjából kerülnek kijelölésre.

A *2. számú melléklet* csak meghatározott helyeken – a városfejlesztési koncepció céltérségeiben és az átmeneti zóna barnamezős területeken – engedi a magasépületek elhelyezését, továbbra is tiltott a történeti városrészek és a hegyvidék területén. A városképi szempontok érvényesítése érdekében a területeket magasság szempontjából kategorizálja a rendelet. A **(2) bekezdésben** a rendelet lehetővé teszi – külön kategória területi meghatározása nélkül –, hogy a már toronyházak környezetében kompozíciós elvek alapján arányos magasépület-csoport is megvalósulhasson.

A **(3) bekezdés** a magasházak szélességi kiterjedését határozza meg, korlátokat szab a kedvezőtlen horizontális városképi méretek elkerülése érdekében.

A *toronyház* elhelyezését is korlátozni szükséges, Csepel-sziget északi részén kijelölt helyszínen lesz telepíthető, mivel ez a magasság ott nem zavarja a városi összképet. E helyszín szerkezeti helyezte, hagyományos beépítésektől való jelentős távolsága alkalmassá teszi ilyen újszerű városképi tényező elhelyezésére.

A rendelet **(4) bekezdés** a magasházak helyszíneken, továbbá csak azon területfelhasználások tekintetében teszi lehetővé magas műtárgy létesítését, ahol azt a funkció értelemszerűen indokolja.

**13. § -hoz**

A **13. §**-ban a beépítésre nem szánt területek vonatkozásában magasságot azon esetekben szükséges meghatározni, ahol a korlátozásuk városképileg és az alacsony beépítési mérték miatt, a magasba nyúlás elkerülése érdekében indokolt.

**14. § -hoz**

Az Étv.-ben meghatározott harmadik elem a fővárosi infrastruktúrák területbiztosítására ad felhatalmazást a fővárosi rendezési szabályzat tekintetében. Ezeket a rendelet két nagy fejezetben tárgyalja, a *közlekedési és közmű infrastruktúrák* szerint.

A **14. §** a városszerkezetet meghatározó, KÖu területfelhasználási kategóriába sorolt elemekre vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

Az előírások célja, hogy a város üzembiztos és fejleszthető közlekedési működését és azok területi igényét, jellemző kialakítási szempontjait rögzítsék.

Az egyéb területigényes infrastruktúrákat már a TSZT meghatározza és az FRSZ is területileg lehatárolja, rájuk külön szabály elrendelése nem szükséges.

**15. § -hoz**

Rendelkezni szükséges a város műszaki infrastruktúráján belül a közlekedési hálózat azon részeiről is, amelyek nem képezik a főhálózat részét, de ahhoz csatlakozva jellemzőik kialakítása, minőségük és ugyan alárendelt, de a hálózatot kiegészítő szerepük miatt a város közlekedési rendszerére hatással vannak.

**16. § -hoz**

A **16. §** rendelkezéseinek célja, hogy elősegítse a kiemelt jelentőségű világörökségi helyszíneken és védőövezeteiken elhelyezkedő közterületek településökológiai, településképi és műszaki szempontból, valamint a zöldfelületi rendszer szempontjából egységes és összehangolt módon történő kialakítását és fejlesztését, továbbá a Duna-parton a Duna minél közvetlenebb gyalogos elérhetőségét és bejárhatóságát, a Duna menti zöldterületek és egyéb rekreációs területek közötti gyalogos összeköttetést.

**17. § -hoz**

A **17. §** rendelkezéseinek célja, hogy új beépítésű területen rögzítse a fővárosi és a helyi jelentőségű közutak hálózati, valamint keresztmetszeti elrendezésének korszerű, a koncepcióban megfogalmazott elvárásait, így pl.: a gyalogos- és kerékpárhálózat biztosítását, a közterületi fasorok létesítésének helyigényét.

A rendelkezések a városfejlesztési koncepció céljai szerint támogatják a gyalogos és kerékpáros közlekedést, a rövid utak városának kialakítási elvei szerint, ezért külön meghatározzák ennek az infrastruktúrának a minimális keresztmetszeti elvárásait a gyalogos és kerékpáros infrastruktúra tekintetében.

**18. és 19. §-okhoz**

A város műszaki infrastruktúrájához ugyanúgy hozzátartoznak a gépjármű várakozási és tárolási területek, mint a közlekedés forgalmi mozgást biztosító területei, vagy közművek. A rendelkezések ezért meghatározzák a P+R helyszínekre vonatkozó elvárásokat, azoknak az *1. számú melléklet* térképén jelölt területén belül való kötelező, de ütemezetten is megvalósítható elhelyezését. Az előírások az OTÉK szerinti parkolóhely létesítési kötelezettség fő szempontjait is rögzítik a közösségi közlekedési infrastrukturális ellátásának függvényében, mivel ezek egymásra hatása nyilvánvaló. Az előírás összhangban van a Közúti közlekedésről szóló törvénynek az egyes közlekedési alágazatok közötti munkamegosztására vonatkozó elvárásával is.

**20. § -hoz**

A tervezett közlekedési elemek egy része már egyértelmű nyomvonallal és kialakítási koncepcióval rendelkezik, de a részletes tervek hiányában a pontos területigény még nem véglegesített. A területfelhasználás rugalmas pontosítását biztosítja az irányadó szabályozás, melyek elvárt keresztmetszeti elrendezését a *4. melléklet* rögzíti.

**21. § -hoz**

Az egyéb előírásokon belül a közhasználatú területek, a gyorsvasúti vonal felszíni területeinek épülettel való megközelíthetősége és az üzemanyag-töltő állomás telepítési szempontjai kerülnek meghatározásra. Ide tartozik a gyalogosforgalmi területek más célra való igénybevételének szabályozása, így vendéglátó terasz, vagy pavilon telepítésére. Cél, hogy ne lehetetlenítsék el a gyalogosforgalom számára az arra alkalmas területeket az egyébként lehetővé tett más használatok.

**22. § -hoz**

A **22. §-ban** a közműüzemi létesítmények elhelyezésének feltételei a minél hatékonyabb szolgáltatás biztosítása érdekében kerültek meghatározásra.

A környezet- és természetvédelem érdekében a teljes közművesítettség mellett a megújuló energiaforrások használatának lehetőségei is biztosítottak, melyhez hozzá tartozik még a szennyvíztisztító kisberendezések elhelyezhetőségének, valamint a csapadékvizek helyben tartásának szabályozása is. Utóbbi a vízelvezető rendszer tehermentesítését és az egyéni vízgazdálkodás megteremtését is szolgálja.

A hullámtéren fekvő beépítésre szánt terület árvízmentesítése a védekezési munkálatok és vagyonvédelem szempontból egyaránt szükséges.



### **23. § -24. §-hoz**

A rendelkezések célja annak meghatározása, hogy a kerületi terveszközök készítése során a szakmailag indokolt rugalmasság keretein belül, bizonyos esetekben mi a fővárosi terveszközökben meghatározott egyes elemek alkalmazásának módja. Annak érdekében, hogy csak a fővárosi jelentőségű elemeket érintő jelentős kérdésekben kelljen előzetesen módosítani a TSZT-t, illetve az FRSZ-t, meghatározásra kerülnek azon elemek, melyek a KÉSZ megállapítása során a kerületi terveknek megfelelő léptékben pontosíthatóak.

### **Záró rendelkezésekhez**

A 25. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.

Mivel 2015. december 31-ig történő kerületi településrendezési eszköz módosítása esetén az újonnan jóváhagyott TSZT mellett a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet (Trk) szerint a BVKSZ és az FSZKT is alkalmazható, a rendelet a keretövezeteket egyértelműen megfelelteti az új TSZT-nek, melyről a 26.§ rendelkezik.

A 27. § az FSZKT, a BVKSZ, továbbá a kerületi és fővárosi településrendezési eszközök összhangját biztosító rendelet hatályon kívül helyezéséről intézkedik.