

BUDAPEST

RÁKOSPALOTA - PESTÚJHELY - ÚJPALOTA

kerületi építési szabályzata

METODIKA

ÁTFOGÓ SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2

alátámasztó javaslat

2016. április

URBAN-INKSTÚDIÓ KFT.

1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257

Szerzők

I. GENERÁL TERVEZŐ

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.
Liszkay Krisztina	<i>vezető településtervező okleveles építészmérnök</i>	TT/1 01 – 1455
Vásárhelyi Kinga	<i>okleveles építészmérnök városépítési- városgazdálkodási szakmérnök</i>	TT 01 – 3723
Szczuka Levente	<i>okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök</i>	TT 01 – 6111
Tarr-Sipos Zsuzsa	<i>okleveles településmérnök</i>	
Petróczi Nárcisz	<i>okleveles településmérnök</i>	
Krébesz András	<i>GIS</i>	

II. SZAKÁGI TERVEZŐK

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, KÖRNYEZETVÉDELEM		PERSOL 2000 BT.
Sólyom Rudolf	<i>okleveles kert és tájépítészmérnök</i>	TK 01-50653
KÖZLEKEDÉS		PRO URBE KFT.
Szálka Miklós	<i>okleveles építőmérnök</i>	Tkő 01-1012
Bachratyné Imecs Anikó	<i>okleveles építőmérnök – közlekedésépítőmérnöki szak</i>	Tkő 01-1018
KÖZMŰVEK		KÉSZ KÖZMŰ KFT.
Hanczár Zsoltné	<i>okleveles gépészmérnök okleveles városépítési szakmérnök</i>	TV, TE, TH 01-2418
Bíró Attila	<i>okleveles építőmérnök</i>	
Csima-Takács Judit	<i>okleveles tájépítészmérnök</i>	TV, TE, TH 01-2456
Hanczár Gábor	<i>okleveles építőmérnök</i>	
Herczik Eszter	<i>okleveles tájépítészmérnök</i>	
Szolóczki Bálint	<i>műszaki menedzser</i>	
ÉPÍTETT ÉRTÉKEK		ZIKKURAT BT.
Szczuka Attila	<i>okleveles építészmérnök</i>	É/1 13-1009

Tartalomjegyzék

SZERZŐK	
TARTALOMJEGYZÉK	
I. CÉLOK ÉS ELVEK A KÉSZ MEGALKOTÁSÁHOZ	1
1. CÉLOK ÉS ELVEK RENDSZERE	1
II. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK	5
1. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÁSA	5
III. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK RÉSZLETES KIFEJTÉSE	8
I. A KVSZ ÉRTÉKMENTÉSE	8
1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK A KERÜLETBEN	8
2. A KSZT-K TARTALMI INTEGRÁLÁSÁNAK ELEMZÉSE	9
3. A KVSZ ÉS A KSZT-K ÉRTÉKELÉSÉNEK ELVEI	10
4. AZ ÁTÜLTETÉS MÓDJÁNAK ÖSSZEFOGLALÁSA	12
II. AZ ÚJONNAN BEVEZETETT SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK	14
1. TSZT EGYES SZABÁLYOZÁSBA ÁTÜLTETENDŐ ELEMEI	14
2. AZ FRSZ SZABÁLYAI	15
III. OTÉK FOGALMI VÁLTOZÁSAIBÓL ADÓDÓ FELÜLVIZSGÁLANDÓ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK	22
1. AZ OTÉK VÁLTOZÁSAINAK HATÁSA	22
IV. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK FIGYELMEBEVÉTELE	23
1. TELEPÜLÉSKÉPPSEL KAPCSOLATOS JOGINTÉZMÉNYEK	23
2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS	23
V. VIZSGÁLATOK ÉS ELEMZÉSEK EREDMÉNYEINEK ÁTÜLTETÉSI LEHETŐSÉGEI	24
1. VIZSGÁLATOK HATÁSA A KÉSZ KIDOLGOZÁSÁRA	24
IV. METODIKA	25
I. LEHETSÉGES TERÜLETI HATÁLYOK	25
1. LEHETSÉGES TERÜLETI HATÁLYOK – INTEGRÁLT MEGKÖZELÍTÉS	25
II. DIFFERENCIÁLT SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG	26
1. A SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG DIFFERENCIÁLÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE	26
III. SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR	28
1. NORMASZÖVEG	28
2. MELLÉKLETEK, FÜGGLÉKEK	29
IV. MÓDOSÍTHATÓSÁG	31
1. RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK KEZELÉSE	31
2. KARBANTARTÁS	31
3. ÁLTALÁNOS FELÜLVIZSGÁLAT	31
V. HATÁLYOS FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSOK ÖSSZHANGJA	32
I. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK TOVÁBBÉLÉSE	32
1. A KSZT-K ÁTÜLTETÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI	32
2. AZ EGYES KSZT-K ÁTÜLTETÉSI JAVASLATA	32
II. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG	34
1. AZ FRSZ-BEN MEGHATÁROZOTT BEÉPÍTÉS SÚRÚSÉG ÖSSZEVETÉSE	34
2. SÚRÚSÉG ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS ELŐZETES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI	39
3. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐZETES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK	41

I. Célok és elvek a KÉSZ megalkotásához

1. CÉLOK ÉS ELVEK RENDSZERE

A KÉSZ kidolgozása során a továbbiakban bemutatásra kerülő befolyásoló tényezők, különböző szinteken megfogalmazott elvek, célok, elvárások és jogi szabályozás következtében rendkívül széles spektrumot lefedő, különböző eszközöket alkalmazó sajátos jogszabállyá válik, mint a kerület önkormányzata által elfogadott rendelet.

A rendeletek általában normaszövegből és legfeljebb egy-két táblázatot, ábrát, lehatárolást tartalmazó mellékletekből állnak.

Kevés olyan jogszabály létezik

- ami magasabb rendű jogszabályok mellett más, hasonló műfajú önkormányzati határozatnak, rendeletnek is meg kell, hogy feleljen (TSZT, FRSZ),
- amely elfogadásának eljárási rendje meghatározott,
- amelyben partnerségi egyeztetés más módon zajlik, mint általában egy általános rendelet megalkotásánál (pl.: lakossági fórum)
- amelynek egyik meghatározó eleme a rajzi ábrázolás, egy, esetleg több térképi mellékleten (szabályozási tervlap és egyéb mellékletek).

Mindez azt is jelzi, hogy a Kerületi Építési Szabályzat kidolgozása sem szokványos „jogalkotási” folyamat, a rendelet nem csak a mindennapi életet szabályozza egy településrész, egy kerület életében, hanem fejlesztések lehetőségeiről éppúgy kihat, mint az értékek, a településképvédelmére, vagy a környezettudatosabb életvitelre.

Mindezek mellett az új építési szabályozást a korábitól eltérő jogszabályi környezetben kell megalkotni, nemcsak országos jogszabályok, de a főváros ide vonatkozó jogszabályai is keretet szabnak, ugyanakkor a korábbihoz képest nagyobb lehetőséget is nyújtanak.

A fentiek figyelembevételével a KÉSZ tartalmát és elvrendszerét a következők kell, hogy meghatározzák:

TARTALMILAG ÉS SZERKEZETÉBEN LEGYEN:

JÓL STRUKTURÁLT

- Átlátható, következetes szerkezetű
- Tartalmában bővíthető
- Részleteiben kiegészíthető

ÉSSZERŰ SZABÁLYOKAT TARTALMAZÓ

- Egyszerű és egyértelmű
- Kellően rugalmas
- Normatív

JOGI HIÁTUST KEZELŐ

- Hiányzó fogalmakat meghatározó
- Jogi anomáliákat feloldó
- Egyetemes célokat közvetítő

EGYSZERŰEN MÓDOSÍTHATÓ

- Struktúráját, elveit, fogalmait őrző
- Átlátható, széles eszköztár
- Részleteiben módosítható

ELVEIBEN LEGYEN:

KORSZERŰ - ELŐREMUTATÓ

- Környezettudatos elveket integráló
- Fejlesztéseket támogató
- Problémakezelő

IRÁNYT MUTATÓ

- Támogató
- Megengedő
- Megakadályozó

FELHASZNÁLÓBARÁT

- Tulajdonos - Ingatlanfejlesztő
- Építész
- Hatóság – főépítész

KERÜLETRE SZABOTT

- Városrészeket figyelembe vevő
- Karakteres területekre szabott
- Fejlesztési céloknak megfelelő

JÓL STRUKTURÁLT

- Átlátható, következetes szerkezetű
- Tartalmában bővíthető
- Részleteiben kiegészíthető

ÉSSZERŰ SZABÁLYOKAT TARTALMAZÓ

- Egyszerű és egyértelmű
- Kellően rugalmas
- Normatív

1.1. TARTALOMRA ÉS A SZERKEZETRE VONATKOZÓ CÉLOK

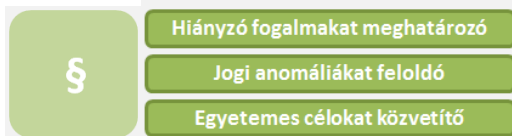
A jó alkalmazhatóság, de a jó kidolgozhatóság alapja is az áttekinthetőség, a szerkezetében logikus rendszer felépítése. Hiába vannak jó szabályok egy rendeletben, ha összefüggéseiket egy rossz rendszer nem teszi láthatóvá.

A város nem állandó, folyamatos változás alatt áll, emiatt szükséges, hogy a külső befolyásoló tényezők irányába nyitott legyen, és szükség esetén tartalmi bővítése ne okozzon strukturális törést, vagy anomáliát, hanem képes legyen zökkenő nélkül befogadni akár új szabályozási eszközöket, részletesebb szabályozást igénylő területek kiegészítéseit. Fontos, hogy a stabilitását úgy lehessen biztosítani, hogy egy-egy módosítási igény ne az egész terjedelemben, hanem csak az adott részterületre, vagy témakörre szűkítve is kielégíthető legyen.

Az a jogszabályi környezet, amire alapozni kell, eleve nem egyszerű. A szakma is tudja, hogy számos fogalmi probléma nem megoldott, anomáliákkal terheltek a magasabb rendű jogszabályok is. Éppen ezért rendkívül fontos, hogy a KÉSZ ezt ne bonyolítsa, hanem szabályaiban minél egyszerűbb és egyértelműbb rendelkezéseket tartalmazzon.

A rendelkezések a szilárdságuk mellett legyenek kellően rugalmasak is, többféle helyzetre alkalmazhatóak, akár feltételekhez kötve biztosítsák az egyébként normatív tartalmakat. A normativitás elvét, és a városrendezés, városépítészet elveit össze kell hangolni, nem szabad, hogy a szakmai rendelkezések a jogi elvárások terhe alatt kilúgozódjanak.

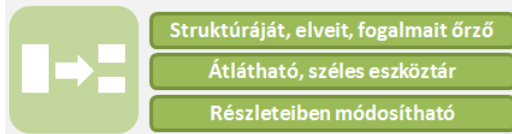
JOGI HIÁTUST KEZELŐ



A már említett jogszabályi környezet számos fogalmi értelmezési anomáliát tartalmaz, melyek egyértelművé tétele szükséges, esetenként új fogalmak bevezetése válhat indokolttá. Ezeket is egyszerűen kell tudni megfogalmazni, és megfelelően kell strukturálni.

A jogi tisztaság természetesen nem írhatja felül azokat a szakmai célokat, és elveket, amelyek biztosítása érdekében a KÉSZ-t meg kell alkotni.

EGYSZERŰEN MÓDOSÍTHATÓ



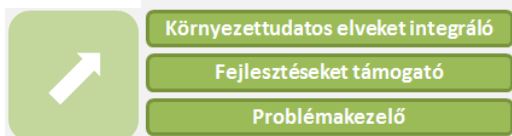
A KÉSZ struktúráját úgy kell felépíteni, hogy az stabil rendszert alkosson. A szabályozási elveket tisztázni kell, és a KÉSZ fogalmi rendjét is úgy kell megalkotni, hogy az későbbi módosítás esetén is tiszteletben tartható legyen. Nem lehet a fogalmakat egy-egy terület, vagy ügy miatt átírni, mivel akkor azokon a fogalmakon alapuló rendszer megroppan, és a továbbiakban nem képes ugyanazt a szabályozási célt kifejezni. A fogalmi inkább legyenek bővíthetőek, de nem átfogalmazhatóak.

Fontos, hogy olyan szabályozási eszköztárat kell felállítani, ami nem igényli, hogy a következő módosítások során számtalan új eszközt kelljen bevezetni. Célszerű ezért az eddig alkalmazott eszköztárat leltárba venni, és inkább többfélét alkalmazni, de mindegyiket egyféle cél és megfogalmazás szerint.

Egy-egy területre vonatkozó módosítást be kell tudni később is „illeszteni” a rendszerbe, anélkül, hogy a rendszer egésze sérüljön.

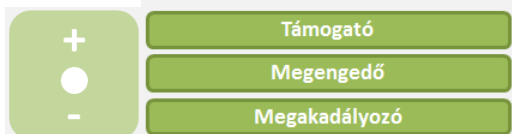
1.2.A SZABÁLYOZÁSI ELVEKRE VONATKOZÓ CÉLOK

KORSZERŰ - ELŐREMUTATÓ



A szabályozás annyit ér, amennyit betartanak belőle. A magyar szabályozás elsősorban a tiltásra, korlátozásra épül. A KÉSZ célja kell, hogy legyen az is, hogy a fejlesztéseket, a kedvező folyamatokat elő tudja segíteni, irányt kell, hogy mutasson a jövő felé, a környezettudatosságot nem csak tükröző, de azt támogató rendelkezéseivel. Mindezek mellett a már ismert problémákra is választ kell, hogy adjon a szabályozás, legyen az szomszédsági probléma, funkcionális összeférhetetlenség, vagy épp a klímaváltozással összefüggő kihívás.

IRÁNYT MUTATÓ



Fentiekből következően ne csak tiltson, korlátozzon, hanem szabályozzon úgy, hogy az iránymutatásnak is megfeleljen. Támogasson jó városfejlesztési elveken alapuló fejlesztéseket a saját eszközrendszerével (pl. bónuszelv, feltételrendszerek, stb.). Amit alapvetően nem kíván megakadályozni, azt ne bonyolítsa túl, hanem egyértelműen engedje meg.

Természetesen a korlátozó feladatát is teljesítenie kell, így akadályozza meg a szabályozási elveknek és céloknak nem megfelelő folyamatokat, szándékokat.

FELHASZNÁLÓBARÁT



Nem csak a számítógép és programja, de egy jogszabály is lehet felhasználóbarát. Fontos, hogy az ingatlantulajdonos, vagy az ingatlanfejlesztő is átlássa, és – ha akarja – megértse a szabályozásnak ne csak a rendszerét, de szándékait is. Fontos ez, hiszen a célok megvalósítása a beruházók kezében van, amit nem csak megkötni kell.

A tervezők számára is nagyon fontos, hogy könnyen alkalmazható legyen, különösen most, hogy lényegében egy általános összefogó rendszerű magasabb szintű rendelkezés, a BVKSZ megszűnik, ami számos fogódzót is tudott nyújtani.

A felsőbb jogszabályokból származó bonyolult szabályozási szisztémákat (pl. beépítési sűrűség) a KÉSZ tervezése folyamán kell kezelni, nem tovább hárítani. Ezért mindenben segíteni kell a felhasználót (tulajdonos, építész), hogy minél egyszerűbben és inkább kicsit „szájbarágósabban”, de egyértelműen kapva az információt,

LEGYEN EGYSZERŰEN HASZNÁLHATÓ

- Tulajdonos (helyi lakos)
- Ingatlanfejlesztő
- Építész
- Hatóság – főépítész

Azért, hogy

- Tudja mit építhet
- Tudja mit fejleszthet
- Könnyen értelmezhesse
- Könnyen kezelhesse

vitathatatlan eredménnyel tudja a rendelkezéseket alkalmazni.

A harmadik alkalmazó maga a főépítész, aki nem csak a területek fejlődéséi folyamatáért, de azok szabályosságáért is kell, hogy vállalja a felelősséget a tervtanácson, a településképi vélemény összeállításán keresztül, nem beszélve az egyeztetéseken elhangzó értékelésekről.

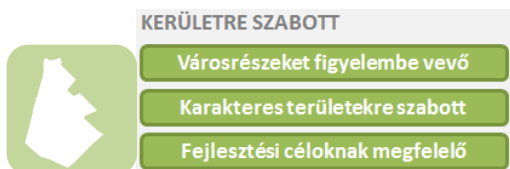
A negyedik alkalmazó pedig az a hatóság, amely a rendelkezéseket szó szerint kell, hogy betartassa, ezért fontos a pontos megfogalmazás, vagy ahol a szabályozás lazább kereteket kíván biztosítani, az egyértelmű lehetőség vagy eltérés rögzítése.

Végül, de nem utolsó sorban nagyon fontos, hogy a szabályozás ne homogén legyen, ne ugyanúgy irányítson, szabályozzon a kerület beállt területein, mint az alapvetően változásra ítéltelen.

Fontos, hogy azok a karakterek, amelyek meghatározhatóak és védendőek, eltérő szabályozást is igényelnek, vagy igényelhetnek. Ezeket viszont kardinálisan kell elválasztani egymástól. Ez összefügg a meglévő és az új beépítések akár eltérő szabályozásával is.

Ez az a témakör, amelynek érvényesítése során a fejlesztési koncepciókból leszüremlő elvárások érvényesítése megtörténhet.

A jelen szabályozási koncepcióval párhuzamosan készített program alapján a KÉSZ kidolgozása során kikristályosodnak azok az elvek, melyeknek a kerület egésze szempontjából egységesen kell érvényt szerezni, és azok, amelyek egyes területi egységek tekintetében lesznek helyhez, területhez, használathoz, karakterhez és fejlesztési igényhez kötötten meghatározóak.



II. A KÉSZ megalkotását befolyásoló tényezők

1. A KÉSZ MEGALKOTÁSÁT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK ÖSSZEFOGLALÁSA



Az új jogi szabályozás keretei, peremfeltételei a vizsgálati munkarészben részletesen meghatározásra kerültek. A fenti ábra azt szemlélteti, hogy a KÉSZ milyen irányú koncepcionális és jogi szempontú elvárásokat kell, hogy teljesítsen ahhoz, hogy az építési törvényben rá szabott feladatát ellássa.

Tervhierarchiába való illeszkedés

Fontos tényező, hogy minden olyan országos és fővárosi dokumentum, ami az épített környezet alakítására ható célt, jogi elvárást fogalmaz meg, az a fővárosi TSZT és FRSZ, mint közvetítő elem keresztül hatnak a KÉSZ-re. A tervhierarchia rendje azt szolgálja, hogy a KÉSZ kidolgozásánál ne legyen szükséges a BATrT és az OTrT egyes meghatározásait érdemben figyelembe venni, mert az már a fővárosi szintű tervi eszközökben megtörténik, így az azoknak való megfelelés egyben a magasabb rendű tervi szinteknek való megfelelést is jelenti.

Városfejlesztés

A város fejlesztése túl a fent említett tervrendszeren, más ágazati célokat, koncepciókat, országos és fővárosi szintű jogszabályokat is figyelembe kell, hogy vegyen. Az országos elvárásoknak a fővárosi fejlesztési dokumentumok is megfelelnek, így ezek a szándékok is közvetítésre kerülnek pl. a Budapest 2030 komplex településfejlesztési koncepció célrendszerén keresztül, de más, kifejezetten a fővárost, mint egy várost érintő szabályozandó kérdések is ezeken a szinteken születnek meg elvárásként. A felsorolt koncepciók, stratégiák és programok mellett a fővárosi rendeletek egy része is közvetlenül hat a KÉSZ kidolgozásra.

A legfontosabb, a kerületi szabályzatban mindenképpen kezelendő kérdéskörök azok a kerület részéről megfogalmazott elvek, célok, területi vonzattal járó elhatározások, amelyek a legközvetlenebbül hatnak a szabályozásra. Természetesen nem egy az egyben átültethető szabályozási normák, eszközök kerültek az egyes dokumentumokban megfogalmazásra, de a fontos elvekkel és elvárásokkal a KÉSZ nem lehet ellentétes eredményű, azokat, amelyek az építési szabályozással összefüggésbe hozhatók, lehetőség szerint le kell képeznie.

Figyelembe kell venni továbbá azokat a fővárosi, állami projekteket is a kerületet érintően, vagy konkrét kerületi területen, (pl. vasút rekonstrukció, villamos fejlesztés, 3-as és 4-es metró távlati meghosszabbítása, stb.).

Mindemellett vannak a piaci oldalról jövő ingatlanfejlesztői elképzelések, előzetes önkormányzati megállapodások, esetleg településrendezési szerződések, amelyek valamilyen formában akár már kötik is az önkormányzatot egy – egy cél elérése érdekében.

Értékmérés

A kerület teljes területére vonatkozik a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat, ami általános és övezeti szabályaival, továbbá eltérő időszakokban elfogadott kerületi szabályozási tervekkel együtt határozza meg, hogy az építésnek mi a helyi rendje, egy adott ingatlanon mit lehet építeni, hogyan, milyen nagyságrendben, és milyen városképi elvárások mellett.

A több mint 30 db hatályban lévő szabályozási terv elfogadása előtt a konkrét területek vizsgálata és alátámasztó munkarészekben megfogalmazottak alapján hozott szabályozási döntések eredményének egy az egyben való „elengedése”, törlése jelentős érték elvesztésével járna. Ezért nagyon fontos, hogy a KÉSZ kidolgozása során ezek az értékek ne tűnjenek el, ezért át kell tekinteni mindegyik terv szándékát, jogi környezetét, az időközben bekövetkezett változásokat és azt, hogy a szabályozásban rögzített célok még megállják-e a helyüket.



A KÉSZ elfogadásával a fővárosi BVKSZ alkalmazási jogköre is hatályát veszíti, helyébe a sokkal szűkebbre szabottabb FRSZ előírásainak kell megfelelni kerületi szinten. A BVKSZ-ben megfogalmazott egyes általános, fontos előírások átvétele, elveinek átültetése mind a folytonosság, mind a kerületi épített környezet alakulása szempontjából kiemelt jelentőségű.

Elvek - tapasztalatok

Minden szabályozási műveletet meg kell, hogy előzzön a terület megismerése. Az ennek alapján elkészült vizsgálati munkarész sok problémára, a szabályozás során kezelendő kérdéskörre rámutatott.

Funkcionális sokféleség

A funkcionális vegyessége jó egy városban, a kompakt város elve is ezt erősíti meg. Nem mindegy azonban, hogy milyen funkciók kerülnek egymás mellé a térben, a telek és szomszédviszonyokra ezek hogyan hatnak, miként biztosítható az eltérő funkciók békés egymás mellett élése, legalább a szabályozás elvárása alapján. Fontos feladat, hogy az egyes szabályozási eszközök alkalmasak legyenek arra, hogy kritikus szomszédsági helyzetet kezeljenek, a nem azzá válókat pedig lehetővé tegyenek.

Differenciált sűrűség

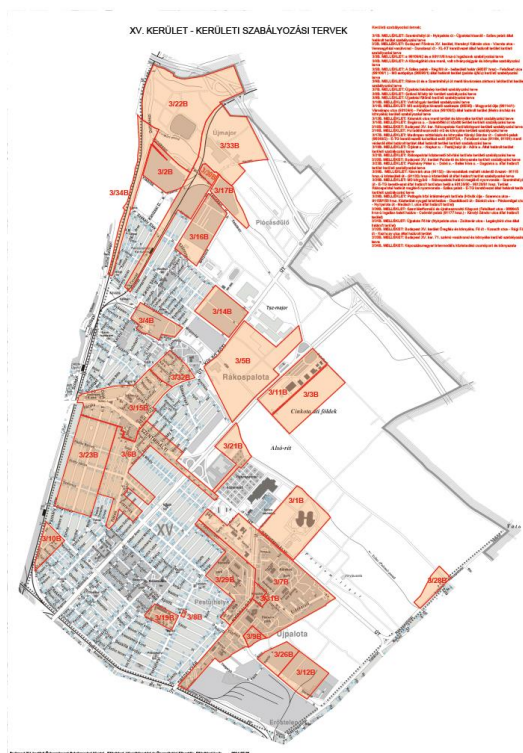
A kerület területére vonatkozó sűrűségi elemzések kimutatták egyes területek túl, vagy alulépítettségét. Az FRSZ-ben meghatározott sűrűségi paraméterek nem minden esetben felelnek meg a fejlesztési szándékoknak, egyes esetekben pedig túlzottan nagy szabadságot adnak. Míg az első esetben az FRSZ módosítása vethető fel, úgy a másik esetben a kerületi szabályozásnak kell szűkítenie a lehetőségeken az élmétség megőrzése céljából.

- Alulhasznosítottság, alulépítettség** A kerületben számos alulhasznosított, vagy fejlesztési tartalékkal rendelkező, elsősorban gazdasági terület található. Az alulhasznosítottság azt jelenti, hogy a területi potenciálja nagyobb a területnek, minthogy olyan funkciónak adjon helyet, amely környezetére nem hat kedvezően, sőt azt hátráltatja az átalakulásban, fejlődésben. Az alulépítettség más, de szintén a terület potenciális értékmérőjéhez képest jelenti azt, hogy nem használja ki kellőképpen a városi infrastruktúrát, nem kellően hatékony.
- Épített környezet problémái** Az épített környezet problémáiból számos fellelhető a kerületben, kezdve gazdasági területek épületállományától, azok szomszédokat korlátozó elhelyezkedésétől, egészen az egyes telkek megközelíthetőségéig, vagy leromlott területek átalakulási igényéig.
- Szabályozatlan közterületek** Ugyan sok szabályozás van életben, de még akadnak nem végrehajtott szabályozások, és vannak olyanok, amelyek esetében a szabályozást meg kell tervezni, vagy módosítani.
- Beavatkozást igénylő területek** Egyes területek maguktól nem tudnak megújulni, problémáikból kilépni, ezért külső beavatkozást igényelnek. Ide tartoznak a rehabilitációs területek, egyes használaton kívüli területek, a barnamezős átalakulásra váró területek. De a már említett egymást zavaró környezetű és beépítettségű helyzetek kezelése is ide vehető.
- Karakterőrző és -formáló igények** A kerület legrégebben kialakult részei megfelelően azonosítható karakterrel, ráadásul értéket is hordozó, városképileg is elismert építészeti kialakítással rendelkeznek (pl. MÁV telep). Ugyanakkor a mai kor nem igazán találja meg a magának való karakterelemeket, ezeket a szabályozás eszközszerével segíteni szükséges.
- A fenntarthatósági elvek** A szabályozást úgy kell megalkotni, hogy átszójék azok az elvek, amelyek a mai kor igényeinek és szemléletének megfelelnek, így kell támogatni a szabályozás eszközszerével a fenntarthatóság építési szabályozással befolyásolható kérdésköreit, a kompaktságra törekvést, a klímaadaptációs folyamatok mederbe terelését, előmozdításának szükségességét. Ki kell emelni a zöld infrastruktúra fontosságát és az energiahatékonyság szempontjából is azt támogató szabályokat kell megfogalmazni.

III. A KÉSZ megalkotását befolyásoló tényezők részletes kifejtése

I. A KVSZ ÉRTÉKMENTÉSE

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK A KERÜLETBEN



igények, felvetések a KÉSZ felé

A XV. kerületben jelenleg hatályos KVSZ a

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **11/2008. (V.15.)** ök. rendelete Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Városrendezési és Építési Szabályzatáról.

Az elmúlt nyolc évben 17-szer módosították a szabályzatot. A KVSZ felépítése, struktúrája, tartalma a vonatkozó vizsgálatokban már bemutatásra került.

A kerület teljes közigazgatási területére vonatkozó egységes hatályos szabályozási terv nincs, egyes részterületeknek van szabályozási terve, KSZT-je, a kisebb-nagyobb tömbökre, illetve területegységekre készült 30 hatályban lévő szabályozási terv a kerület területének cca. harmadát fedi le.

- az övezetek számának ésszerű meghatározása és megtartása,
- az övezetekben belül egyes paraméterek differenciálhatóságának biztosítása (pl.: -tól-ig értékek feltételhez kötötten),
- egyes beépítési paraméterek térképen való megadása pl.: magassági paraméter,
- egyes beépítési paraméterek elhagyhatósága és azoknak csak részletesebb szabályozás keretében való megadása az adott övezeten belül
- egyes területek részletesebb szabályozása, ahol az építés rendje azt igényli (pl. építési hely), más területek átfogó szabályozása csak övezettel és az általános szabályokkal.

2. A KSZT-K TARTALMI INTEGRÁLÁSÁNAK ELEMZÉSE

A jelenleg hatályban lévő 30 db KSZT mindegyikét külön-külön kell megvizsgálni ahhoz, hogy össze lehessen állítani azokat az elemeket, amelyek integrálása szükséges:

- az adott területre vonatkozó tartalmi részekből kell összeállítani azokat az **előírásként megtartandó** elemeket, amelyek megőrzése a **konkrét területre vonatkozóan** szükséges,
- a szabályozási tervéből meg kell határozni azokat a **szabályozási elemeket**, melyek integrálása megtartandó, vagy megtartható, illetve az elhagyhatóak körét,
- a KSZT-ekben szereplő **általános előírások értelmezése** is szükséges ahhoz – különös tekintettel a készítésének idején hatályos magasabb rendű jogszabályok esetleg eltérő tartalmi és fogalmi rendszerére –, hogy megállapítható legyen az áttemelésének lehetősége és értelme.

2.1. KÁRTALANÍTÁS

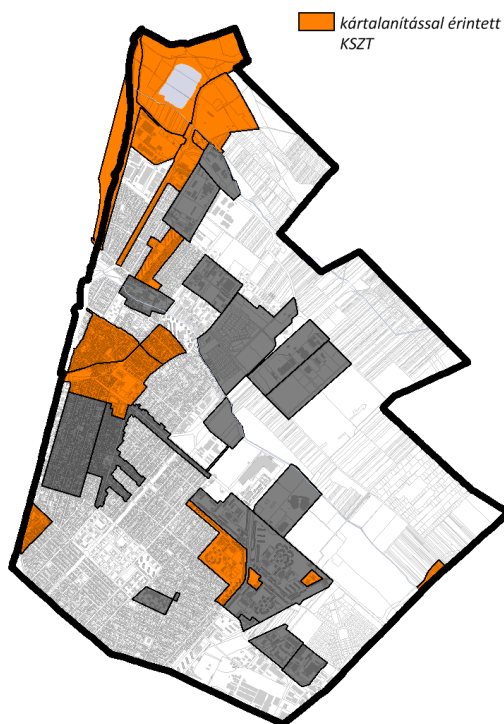
A szabályozási tervek és az azokban foglalt szabályozási elemek és egyéb előírások értelmezése tekintetében meghatározó, hogy mely esetekben merülhet fel a kártalanítás igénye.

Az Étv 30. § alapján hét éven belül jár kártalanítás a használat megváltoztatásáért. Az új KÉSZ várható hatálybelépésének időpontjától (2017 év közepe) visszafelé számolva az alábbi 13 szabályozási terv tartalmát szükséges a kártalanítás szempontjait is figyelembe véve részletesen elemezni:

Kiegészítő rendelkezés sorszáma	Szabályozási terv sorszáma	Elnevezés
3/2A	3/2B	Visonta utcától északra fekvő gazdasági terület
3/10A	3/10B	Volt Bórgyár és környéke
3/15A	3/15B	Rákospalota Kerületközpont
3/21A	3/22B	Palota-tó és környezete
3/28A	3/28B	Rákospalotai határút menti KL-KT övezet területe
3/29A	3/29B	Pattogós közti intézmények területe
3/30A	3/30B	Rákospalota, Szemléletformáló és Újrahasználati Központ
3/31A	3/31B	Újpalota – Fő tér
3/32A	3/32B	Öregfalú és környéke
3/33A	3/33B	71. számú vasútvonal és környéke
3/34A	3/34B	Káposztásmegyeri intermodális közlekedési csomópont és környéke
3/35A	3/35B	Wagner Manó tér és környéke
3/36A	3/36B	Vácrátót tér és környéke

A törvény alapvetően az ingatlan rendeltetésének, használati módjának megváltoztatása esetén írja elő a kártalanítási kötelezettséget. Mivel ezt az építési övezeti, vagy az övezeti előírás tudja megváltoztatni rendeleti formában, ezért került be az Étv-be az övezeti előírások változása, ami nem jelenti azt, hogy mindenféle övezeti előírás változása után járna kártalanítás. A (2) bekezdés is külön rögzíti, hogy a **korábban megállapított rendeltetés és az új közötti értékkülönbség a kártalanítás tárgya**, ami az (1) bekezdés szerinti övezeti előírás ilyen célú változásából fakadhat.

Ez egyben azt is jelenti, hogy a kártalanítás 7 éves elteltének lejártával mindenképpen szükséges lesz foglalkozni.



A szabályozási tervek elemzése a potenciális kártalanítási igények szempontjából

Az Étv szerinti kártalanítási szabály

30. § (1) Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak, hasznélvezőnek kára származik, a tulajdonost, hasznélvezőt kártalanítás illeti meg.

(2) A kártalanítás összege az ingatlanok a korábbi rendeltetése alapján megállapítható régi és az új szabályozás eredményeként megállapítható új forgalmi értéke közötti különbséget.

(3) Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi, a 13. § (1) bekezdése szerinti építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – a (2) bekezdés szerinti kártalanítás jár. A 7 év eltelté után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetleníti.

A hét év a korábban hatályba léptetett helyi építési szabályzat, szabályozási terv esetében 2000. március 1-jétől számítandó.

3. A KVSZ ÉS A KSZT-K ÉRTÉKELÉSÉNEK ELVEI

1. TIPIZÁLÁS

SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR, RÉSZLETEZETTSÉG

Alap - egyszerű

Teljes - általános

Bonyolult - kifinomult

SZABÁLYOZÁS-TECHNIKA

Korszerű

Általános

Elavult

TÉRRENDSZER MEGHATÁROZÁS

Normatív szabályrendszer alapú

Pozicionál – terel - feltételhez köt

Egzakt módon meghatározó

TERVLAP ÉS A RENDELET ÖSSZEFÜGGÉSE

Teljes összefüggés

Kiegészítő elemek

Független

2. SZÜKSÉGESSÉG

MEGVALÓSULÁS

Teljes mértékben megvalósult

Részben megvalósult

Nem valósult meg

KÖTÖTTSÉGEK

7 éven belül elfogadott – kártérítés

7 éven túl elfogadott

TRSZ kötődik hozzá

ÁTFORDÍTHATÓSÁG

Normaszöveg szintjén kezelhetőség

Általános szabályozási elemekkel való kiválthatóság

3. MEGFELELÉS

JOGSZABÁLYI ILLESZKEDÉS

OTÉK-nak való megfelelés

FRSZ-nak való megfelelés

TSZT-nak való megfelelés

FEJLESZTÉSI ELKÉPZELÉSEK

Fővárosi elképzelésekhez idomulás

Kerületi elképzelésekkel egyezőség

Általános célok megfeleltethetősége

SZABÁLYOZÁS ELVEI ÉS CÉLJAI

Elvek tovább éltethetők

Részben integrálandók

Elvetendő

SZAB ESZKÖZÖK TARTALMI ÉRTÉKELÉSE

Előre mutató, és szöveges kiegészítésekkel tartható

Rugalmatlan, az adott időpontban meglévő telekállapothoz kötődő

Az egyes KSZT-kben szereplő alapos vizsgálatokon, elemzéseken, gondolatokon, szakmai és civil kooperáción alapuló részletes előírások egy-egy terv esetében akár több év munkáját is jelenthetik. A KSZT-eket tekintve bűn lenne egyszerűen „kidobni” az azokban lévő felgyülemlett tudást, célokat, elemeket - egy-egy tervre egy évi munkát számolva - az összességében cca. „25-30 év” belefektetett tapasztalatát.

Ugyanakkor az is tény, hogy az idő előrehaladtával jelentősen megváltozott a jogszabályi környezet, maga a szabályozástechnika is fejlődött, miközben a valóságban pedig sok fejlesztés is megvalósult, mely a KSZT-k felülvizsgálatát vagy akár elvetését indokolhatja.

E két irányból fakadó feszültség csak úgy oldható fel, ha a KÉSZ tervezési fázisában az egyes KSZT-k tételesen elemzésre kerülnek.

Az elemzéseket a következő elvek alapján célszerű elvégezni.

3.1.A KSZT-K ALAPVETŐ TIPIZÁLÁSA

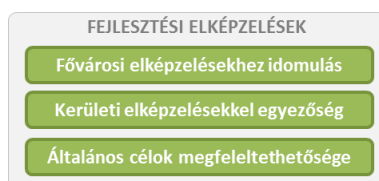
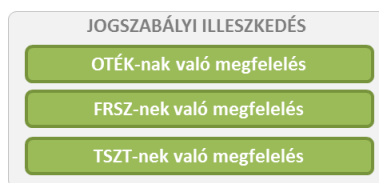
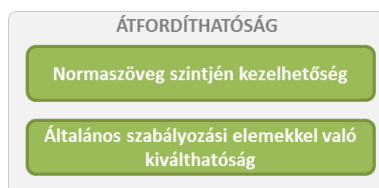
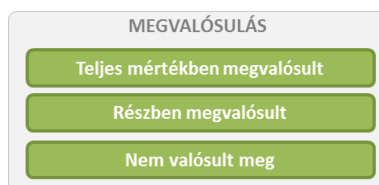
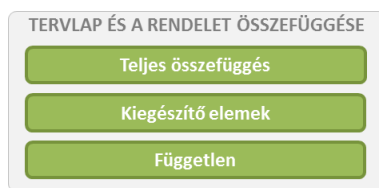
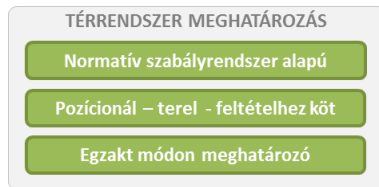
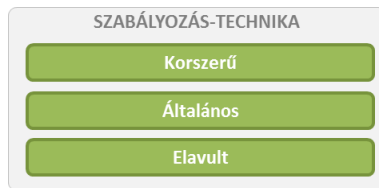
SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR, RÉSZLETEZETTSÉG

Alap - egyszerű

Teljes - általános

Bonyolult - kifinomult

Fontos, hogy az integrálás szempontjából a KSZT szabályozási eszköztára értékelve legyen. Másként kell kezelni az esetleg szükséges átemelésnél az egyszerű eszközökkel szabályozó - pl. egy szabályozási vonal és egy építési hely – vagy ennél több szabályozási elemet, esetleg sokkal részletesebb a terület kiemelt jelentősége miatt kifinomultabb szabályozási szisztémával kidolgozott szabályozást. Mindig fel kell tenni a kérdést, hogy a rögzített szabályozási elemnek mi oka lehetett, általánosan szabályoz – ezért lehet, hogy felesleges -, vagy éppen a szabályozás eszközével az általánostól eltér?



A szabályozástechnika nagyon sokat változott az elmúlt években. Vannak olyan tervek, amelyek azért elavultak, mert szolgáiban lerajzolják azt, amit az OTÉK amúgy is előír, ezzel éppen korlátozóvá válnak több év elteltével (pl. a telekhatár rendezést nem lehet követni a hozzá kötött építési hellyel). A korszerűbb tervek esetében fel lehet fedezni egy-egy újabb szemléletű szakmai elvárást, egyfajta rugalmasságot is.

A szabályozási terven szereplő elemek térbeliséget szabályozó eszközei lehetnek egyértelműen a normatív szabályoknak megfelelők, pl. általános szabályok szerinti építési hely rögzítése. Lehet olyan is, ami csak pozicionál, nem köt pontos helyhez, „től-ig” szabályoz, vagy területi arányokkal. Lehet olyan helyzet és szabályozás, ahol nagyon pontosan kell a szabályozási elemmel bánni, konkrét ponthoz kötvé, pontos távolságot, szélességet, magasságot meghatározva.

Sokszor tapasztalható, hogy a KVSZ általános előírásainak a szabályozási terv ellentmond, miközben jogilag ezt nem oldja fel (pl. kivétel felsorolással) – ezért ezt is külön vizsgálni szükséges utólag, hogy melyik tartható mérvadónak. Az sem mindegy, hogy a szabályozási tervlap független tényezőket kezel a rendelethez képest, ahogy az sem, hogy minden egyes rendelkezés a szabályozási tervlapra utal.

3.2. ÁTÜLTETÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Azok a szabályozások, amelyek átfogó, pl. tömbrehabilitációra vonatkozóan készültek kevésbé törölhetőek, mint azok, amelyek csak egy-egy telek szabályozási pontosítása, paramétereinek „megfelelővé” tétele miatt jöttek létre. Ezt is esetenként kell elemezni. Hiába valósult meg pl. egy házsorból még csak egy-két elem, a többi érdekében a szabályozás fenntartása indokolt lehet.

Foglakozni kell az Étv. szerinti kártalanítás kérdésével, mivel felesleges kártalanítást nem kell előidézni, továbbá a jogbiztonság érdekében a szabályokat sem kell folyamatosan változtatni.

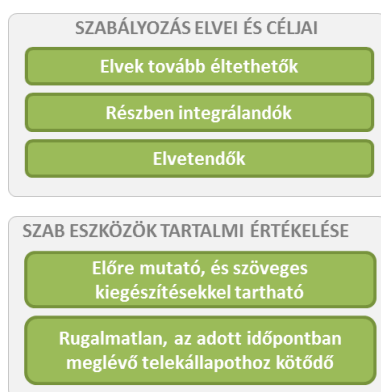
Hasonlóan fontos, hogy településrendezési szerződés megkötésre került-e egy adott területen, annak van-e további szabályozási vonzata, vagy kiürül a szerződés azáltal, hogy a szabályozás megszűnik.

Az átültetés formája – amennyiben tartalmilag, mondanivalója, szabályozási célja miatt fontos – lehet hasonlóan szöveges, vagy térképi. Vannak olyan térképi elemek, amelyek a normaszövegbe ültethetők, akár nagyobb területi egységekre általános megfogalmazással. Ez különösen a legrégebbi tervek esetén fordulhat elő.

3.3. MEGFELELÉS VIZSGÁLATA

Értelemszerűen csak olyan normaszöveg és térképi melléklet, javaslat dolgozható ki, ami megfelel az új jogszabályoknak. Lehetnek ezért olyan elemek, amelyek átültetését éppen a megváltozott jogszabály teszi szükségtelemmé, vagy éppen lehetetlenné.

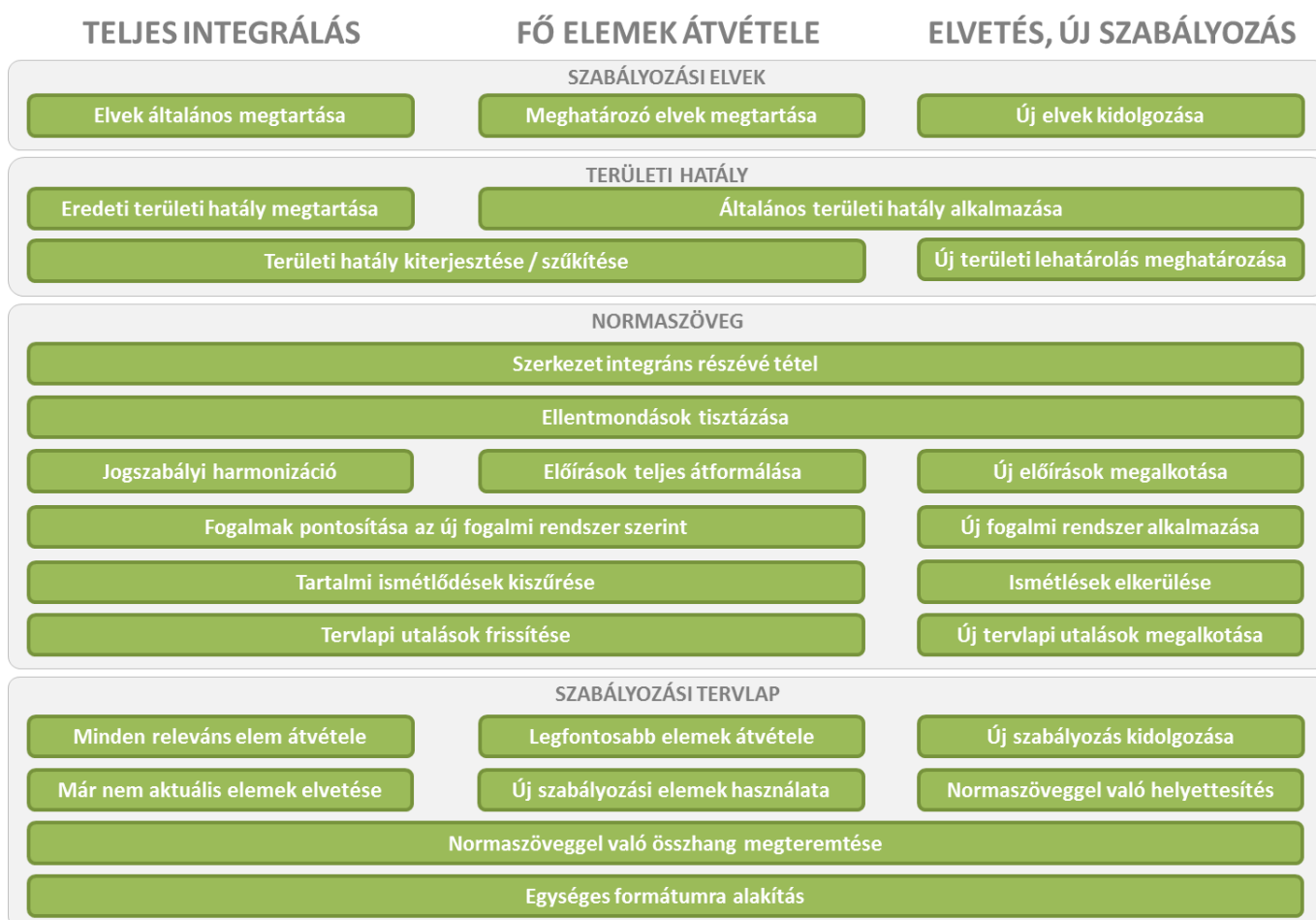
A szabályozás során figyelembe kell venni, hogy az adott szabályozási cél még megfelel-e a fővárosi, vagy kerületi célrendszereknek, vagy éppen akadályozója egy sokkal később történt elhatározásnak.



A szabályozás elveit általános szakmai elvek szerint is értékelni kell, hiszen új kihívásokkal kell ma szembenézni, nem kell továbbéltetni feltétlenül egy olyan szabályozást, ami szakmailag már nem vállalható.

A szabályozási eszközt önmagát is értékelni szükséges aszerint, hogy az olyan mértékű rugalmatlanságot tükröz, ami miatt nem tartható fenn, vagy éppen vannak olyan iránymutató, akár csak javaslati elemei, amelyek hosszú évekre szakmai szempontból megfelelő keretek közé tereli az egyes fejlesztési területeket.

4. AZ ÁTÜLTETÉS MÓDJÁNAK ÖSSZEFOGLALÁSA



A KVSZ és a KSZT-k mai helyzetének értékelésekor már több olyan kérdéskör bemutatásra került, aminek összefoglalását mutatja az ábra.

Szabályozási elvek

Fontos szakmai kérdés, egyben társadalmi elvárás is, hogy olyan szabályozási elv ne kerüljön továbbéltetésre, ami korszerűtlen, ugyanakkor pozitív szabályozási elv ne maradjon el az integrálás egyszerűsítési szándéka mellett. Ezt fő szempontként vizsgálni kell.

A terv területi hatálya

A KSZT területi hatályának átvétele egy az egyben a később készült terveknél valószínűsíthető a legjobban, mivel másutt a fejlesztés megvalósulhatott, vagy éppen az új szakmai elgondolások ütköznek a korábbi tervvel, így felülvizsgálatuk indokolt. Ezek területi hatálya ugyanakkor le is szűkíthető.

Normaszöveg

Akkor kerülhet sor teljes egészében átvételre a korábbi szabályozás egy-

egy része a normaszövegbe, ha egyszerű „OTÉK-osítás” válik csak szükségessé, és az új TSZT és FRSZ elvárásokkal sincs ütközés. El kell kerülni ugyanakkor az ismétléseket, tehát meg kell szűrni a különböző KSZT-kből a normaszövegbe emelendő elemeket és a hasonlókat egységes fogalmazásúvá kell tenni.

Szabályozási tervlap Részben a legegyszerűbbnek tűnő feladat, ugyanakkor minden egyes helyzettet külön meg kell ítélni. Legfontosabb, hogy a szabályozás és a normaszöveg koherenciája biztosított legyen. Ennek függvényében kell, lehet, vagy nem szabad a hatályos szabályozási elemeket átvenni, illetve egységessé formálni.

II. AZ ÚJONNAN BEVEZETETT SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

1. TSZT EGYES SZABÁLYOZÁSBA ÁTÜLTETENDŐ ELEMEI

1.1. TSZT GRAFIKUS ELEMEI

TSZT területfelhasználási tervlapjának grafikus elemei

- Jelentős változással érintett terület
- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
- Tervezett erdőterületek és zöldterületek
- Átmeneti hasznosítás biztosítása
- Kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
- Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

FRSZ 1. melléklet további grafikus elemei

- Átmeneti területhasznosítás
- Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása
- Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek
- Jelentős változással érintett területek
- P+R infrastruktúra
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

TSZT szakági tervlapjainak grafikus elemei

A vizsgálat részletesen feltárta azokat a TSZT elemeket, amelyek valamilyen módon irányt mutatnak a kerületi szabályozás felé. A kerületet 10 ilyen elem érinti a felsorolás szerint.

Ezek mind olyan tényezők, amelyek nem pontos hellyel, hanem a kerületi továbbtervezés során, mint szabályozási elvek és helyszínek együtt érvényesítendőek.

Értelemszerűen ezek az elemek nem egy az egyben kell, hogy szerepeljenek a terveken, hanem magát a szabályokat és a szabályozást kell úgy alakítani, hogy ezek kötelező, vagy iránymutató jellegű megfogalmazásai teljesülhessenek. Van, amit szintén csak grafikusan lehet érvényesíteni, van, amit normaszövegben, vagy akár övezeti előírásban kell/lehet rögzíteni.

Az FRSZ-ben pontosított közlekedés felszíni elemei számára a helybiztosítást kell garantálni a tervezés során és azok megfelelő keresztmetszeti igényét rögzíteni kell a szabályozásban.

A TSZT többi tervlapja is számos lehatárolást rögzít, ami a kerületi szabályozás során is többféleképpen érvényesíthető. Ezek a vasúti védőtávolságtól a hidrogeológiai területig különböző korlátozásokat jelentenek, sok esetben más jogszabály előírásait közvetítve.

Arra kell törekedni, hogy a mindent grafikusán megjelenítő, építész kollégák által csak "Burda szabásmintának" becézett szabályozási tervlap minél kevesebb felesleges elemet tartalmazzon, tehát amit lehet más módszerrel érvényesíteni, azt inkább úgy kell megtenni. (pl. egy lakófunkció tilalom szövegesen is kimondható, nem szükséges a szabályozási terven feltüntetni.)

1.2. TSZT SZÖVEGES ELEMEI

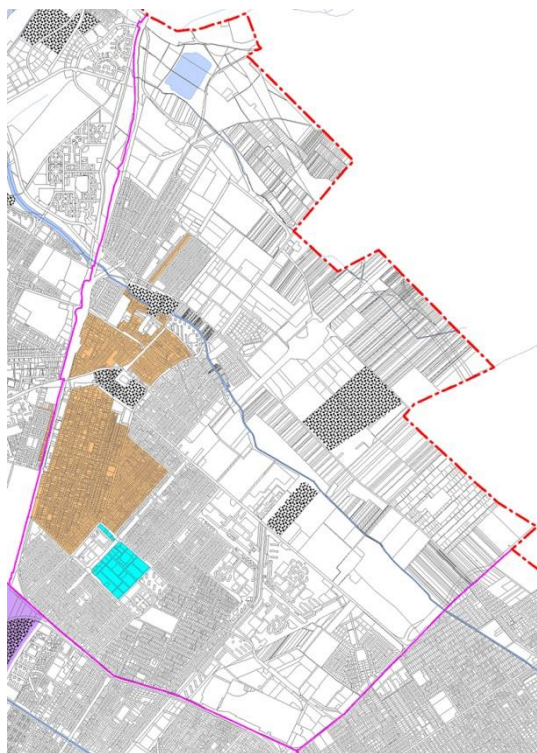
Legkisebb zöldfelületi átlagérték

Ln-3	30%
Ln-T	35%
Lk-2	35%
Lk-T	35%
Vt-H	20%
Vi-1	10%
Vi-2	25%
Vi-3	20%

A TSZT alátámasztó munkarésze szerint a biológiai aktivitás szinten tartása érdekében a terv legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg azon területfelhasználási egységekre vonatkozóan, amelyeknél az OTÉK a telekre vetítve a Budapesten kialakult értékhez képest jelentősen alacsonyabb arányt tesz lehetővé. (Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a kerületi településrendezési tervszközben természetesen differenciáltan állapítható meg.)

A kerület ezen területfelhasználási egységein el kell döntenie mi lehet ennek biztosítási módja, nevezetesen, egyenletesen kerül elosztásra tömb, vagy telekszinten, esetleg súlyozottan területérzékenyen az egyik területrészen nagyobb, a másikon kisebb arányban. Ez a tervezés közben fog majd kiderülni, mert értelemszerűen ez is összefügg a hatályos szabályozásokkal.

2. AZ FRSZ SZABÁLYAI



FRSZ 3. melléklet

Az FRSZ-ben meghatározottak a következő témákban érintik a kerületet:

- Beépítési sűrűség
- Változással érintett területek
- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)
- Magassági korlátozással érintett védett terület.

Változással érintett területek

Azokon a területeken, ahol jelentősebb nagyságú változással érintett területet jelöl a TSZT, ott a terület szerkezetének kialakítására vonatkozó rendelkezéseket is figyelembe kell venni. Ennek szabályozási tervi vonzata elsősorban akkor van, ha a terület kiterjedése gyűjtőút kialakítását igényli, és arra vonatkozó keresztmetszeti rendelkezéseket biztosítani szükséges.

2.1.A BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG BIZTOSÍTÁSA

Beépítési sűrűség figyelembevétele

$$BS = BSá + BSp$$

Az FRSZ meghatározza az egyes területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét. Erre vonatkozóan megállapít egy általános Bsá értéket és egy Bsp, kizárólag a parkolás biztosítására vonatkozó értéket. Ezek a paraméterek a területfelhasználási egységek területére vonatkoznak, tehát nem vezethetők le telek szintig. Ennek módszerét és biztosítékát a KÉSZ határozza meg.

A BVKSZ szerinti korábbi szintterületi mutató megszűnik. Helyébe a fővárosi rendelet, vagy az OTÉK nem határoz meg semmiféle paraméter típust, amit a kerületi szabályozás alkalmazhatna, a beépítési sűrűség nevesített értékeinek biztosítására, mivel erre nem kapott felhatalmazást a jogszabályokban.

Lehetőségek

A különböző területfelhasználási egységekre előírt beépítési sűrűség alapján megengedett legnagyobb létesíthető szintterület szabályozása többféle módon lehetséges

- a korábbi módszer, a szintterületi mutató - már más előírások keretei között, mint korábban – meghatározásával,
- más paraméteres szabályozási eszközökkel,
- egyéb szabályozási eszközökkel.

Szintterületi mutató meghatározással

A szintterületi mutató meghatározása során két eltérő módszerrel lehet a paraméter alkalmazását előírni:

- **egységesen**, azaz minden területfelhasználási egység területére és azt minden egyes telekre vonatkozóan el lehet

rendelni.

- **eltérő módon,** azaz csak azokra a területfelhasználási egységekre előírni szintterületi mutató paramétert, ahol az ténylegesen szabályozási tényezővé válik. Ebben az esetben ahol nem kerül meghatározásra szintterületi mutató, ott a KÉSZ más eszközrendszerével kell biztosítani, hogy nem lesz nagyobb a sűrűsége, mint amit az FRSZ lehetővé tesz. Természetesen ilyen fajta differenciálás nem lehet önkényes, szabályozási elveit fel kell állítani. Utóbbi esetben fontos, hogy ezt nem a telekre vonatkozó tervnél kell „igazolni”, hanem a KÉSZ kidolgozása során.

Egyéb szabályozási paraméterekkel Ennek esetében nincs külön telekre vetített szintterületi mutató, hanem a szigorúbb beépítési mérték, a magasság és ehhez társuló kötöttebb építési hely együtt biztosítja, hogy az adott területen nem jöhet létre fizikailag sem nagyobb sűrűség a megengedettnél.

Egyéb szabályozási eszközökkel Vannak olyan beállt területek, ahol szinte feleslegesnek tűnik a szintterület meghatározása, mert olyan építészeti egységről van szó, ahol az építési lehetőség megfogalmazása elegendő a sűrűségi nagyságrend előírt biztosítására. Pl. egy egységesen megtervezett lakótelep mai szintterülete ismert, építési szándék lehet emeletráépítés, tetőtérbeépítés, vagy épület homlokzati vonalából való kilépés, melynek mértékével szintén szabályozható az adott területen a szintterület nagyságrendje. (pl. minden épület csak ez tetőemellel, vagy egy szintes magastetővel bővíthető).

A szintterületi mutató meghatározása területfelhasználási egységen belül A területfelhasználási egységen belül a beépítési sűrűség alapján kiszámolt összes lehetséges építményszint szintterület nagyságának eloszlása a területfelhasználási egység területén lehet

- **egyenletes,** azaz minden egyes telkén, azonos arányú, vagy
- **differenciált,** azaz egyes területein nagyobb, más területén kisebb arányt eredményező.

Az egyenletes eloszlás ott vezethet eredményre, ahol maga a területfelhasználási egység egy nagyjából homogén területre vonatkozik, vagy területe viszonylag kicsi.

A differenciált eloszlás ott válhat szükségessé, ahol nagy a területfelhasználási egység területe, eltérő sűrűségű területeket, akár használatokat fed le, emiatt több építési övezet meghatározása válik szükségessé, viszonyuk más és más pl. a meghatározó főutakhoz.

További kérdések a szintterületi mutató meghatározásával kapcsolatban

Vizsgálni kell, hogy pl. egy adott, változtatást nem igénylő telekméret mellett, meghatározott építési hely (sáv) figyelembevételével, maximált szintszám mellett és egyéb részletszabályok esetén (pl. pincszint csak garázs célra használható, vagy minden épület legfeljebb egy tetőszinttel bővíthető), szükséges-e a szintterületi mutató meghatározása, vagy annak előírása éppen azt gerjeszti, hogy a maximális érték elérése jelenik meg célként. Ennél a módszernél azonban már nagyon kötött épületkonfigurációban szükséges gondolkodni, illetve nagyon kötött eredményt adhat.

Fel lehet tenni azt a már felvetett kérdést, hogy pl. lakótelep esetén úszóteleknél szükséges-e a szintterület meghatározás, vagy elégséges annyit mondani, hogy nem lehet bővíteni, vagy legfeljebb egy tetőtérrel?

Szintterület és az övezeti norma

Megfontolásra javasolt egyes túl sűrű és védettebbnek tekintett városrész, kerületrész esetén a meglévő épületet és az újonnan tervezett épületet másként kezelő szabályozás bevezetése.

meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, **azonos adottságú telkeket** azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

- Ahol nem kívánatos a sűrűség emelése, ott a meglévő épületek bővítését korlátozni kell.
- Az ilyen területen a foghíjakra más, a meglévő beépítésnél lazább sűrűségi eredményt mutató paraméterek meghatározása szükséges.

Természetesen olyan megfogalmazás szükséges, ami a normativitást is biztosítani tudja. Nem szükséges feltétlenül a meglévő és a tervezett épület szintterületének azonos arányban való meghatározása.

Ebből a szempontból értelmezni szükséges, hogy mit jelent az OTÉK 7.§ (2) bekezdésében meghatározott azonos „**adottságú telek**” kifejezés, ami szélesebb és nyitottabb értelmezést tesz lehetővé a korábban alkalmazott „**azonos helyzetben lévő**” kifejezéshez képest.

E tekintetben tehát a telkek általánostól való eltérései is figyelembe vehetők, vagy jelen esetben a foghíj és a meglévő – és esetleg védelem alatt álló – épületre más szabály vonatkozatható.

Javaslat Mivel a szintterületi mutató alkalmazását nem írja elő jogszabály, a kerületi szabályozás azzal szabadon rendelkezhet. A fentiek alapján

- előírhatja minden építési övezetben,
- csak meghatározott építési övezetben alkalmazza,
- meghatározott építési övezetekben csak új beépítésre alkalmazza / vagy csak meglévő épületekre, vagy ezekre megkülönböztetve alkalmazza,
- nem alkalmazza.

Amennyiben nem alkalmazza, akkor más módszerrel kell biztosítani a Bsá értékeket, ami lehet

- beépítési paraméterekkel (beépítési %, beépítési magasság) és kiegészítő előírásokkal (pl. szintszám, tetőtér, emelet, pinceszint szabályozás),
- beépítési paraméterekkel (beépítési %, beépítési magasság) és az általánostól eltérő, kiegészítő építési hellyel.

A kerületben vannak olyan területek, ahol indokolt a szintterületi mutató alkalmazása, és vannak olyanok ahol feleslegesnek tűnik.

2.2. AZ ÁLTALÁNOS ÉS A PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ MEGHATÁROZÁSÁNAK JAVASOLT KÉT MÓDJA

Szintterületi (intenzitás) mutató

A KÉSZ-ben **általános szintterületi mutató és parkolási szintterületi mutató** kerülhet meghatározásra, a fővárosi Bsá és Bsp-nek megfelelően.

Fogalmuk és számítási metódusuk azonban eltér a korábbi BKVSZ rendelkezéseitől.

A fogalmat és a számítási szabályt a korábbi több egymásra épülő fogalom figyelembevételével (és értelmezgetésével) helyett tételesen célszerű meghatározni. Az OTÉK fogalmi rendjének többszöri változásai az elmúlt időszakban sok problémát okoztak, ennek elkerülésével a mutatóba beszámító épületrészek meghatározására kerülnek direkt, vagy indirekt módon.

Az OTÉK a szintterület fogalmát az építményszintből és a bruttó alapterületből vezeti le. Eleve egyes szinteket nem tekint építményszintnek, pl. a padlást, vagy a tetőszintet meghatározott esetben.

OTÉK fogalmak, szabályok

13. Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek **valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete** és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

110. Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.

34. Építményszint: az építmény mindazon használati szintje, amelyen helyiség van. Nem építményszint a

padlás, valamint az a tetőszint, amelyen a felvonógépházon vagy a lépcsőház felső szintjén kívül más helyiség nincs.

18. Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

88. Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

48. Helyiség: a rendeltetésének megfelelően épületszerkezettel minden irányból körülhatárolt, járófelülettel rendelkező tér, a beépítetlen tetőtér kivételével.

OTÉK 7.§ (6)

A szintterület számítása során a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani az erkély, a függőfolyosó, a tornác, a fedetlen terasz és udvar, a közterülethez csatlakozó árkád bruttó alapterületét.

Egyes építményrészeket a bruttó alapterületbe nem kell beszámítani. Ebből fakadóan nem a tényleges építményszint (alias teljes földemmező a falakkal) kerül beszámításra, hanem egyes részei elhagyhatók. Az OTÉK 7.§ (6) bek. szerint a külső közlekedőfajták kerületek elhagyásra.

Függőfolyosó, tornác, vagy külső tartózkodók egy része, az erkély, a fedetlen terasz, de az udvar sem számít szintterületnek (ez pl. fontos a belső udvaros épületek esetében, ha alattuk pinceszint van, vagy emeleti szinten jön létre az udvar. Nem egyértelmű, hogy pl. a közterülethez tartozó árkád nem számítandó be, de egy bérház nem függőfolyosós, hanem loggiás, árkádos megoldása igen, miközben annyi a különbség, hogy a külső folyosó nem függesztve, hanem alátámasztva került kialakításra. Ettől nem változik meg a terület terhelése. A be nem számító területek ezzel kiegészülhetnek.

A KÉSZ-ben bevezetésre kerülő szintterületi mutató alapvetően nem az OTÉK szerinti szintterületen alapul, ezért meghatározásának módjával szabadon lehet rendelkezni, megfelelő rugalmassági tényező beszámításával a Bs értékek igazolása során. Kezelnünk kell pl. a loggia helyzetét, vagy a fedett terasz számítását, az épület működéséhez tartozó egyes terek, pl. gépészeti helyiség egy részét is javasolt elengedni, annak érdekében, hogy az az épületen belül kerüljön elhelyezésre, és ne önálló szintként jelenjen meg a tetőszinten elhelyezve, városképileg megkérdőjelezhető módon. Minden szabálynak ugyanis van, vagy lehet építészetileg kedvezőtlen következménye (pl.: régi OÉSZ ház, vagy a tetőemeletek halmozása az építménymagasság szabályainak megfelelően, vagy a gépészet tető fölé való elhelyezése stb.).

Az OTÉK-on túli „elengedett” bruttó alapterületek nem lényegiek, nem jelentenek nagyságrendet a városi léptékben számított beépítési sűrűségként összegzett megengedett szintterülethez képest. Ugyanakkor napi problémát szoktak jelenteni a beszámítandó vagy nem beszámítandó kérdések a tervezéskor, vagy a hatósági engedélyezések során. Tétélesen felsorolva javasolt ezért a szabályt meghatározni, hogy az kicsit függetlenebb lehessen az OTÉK meghatározásoktól, azok belső ellentmondásait ne vigyék tovább a mindennapi gyakorlatba, de értelmezni se kelljen a 6 egymásra épülő fogalmat + az OTÉK 7.§ (6) bekezdésének rendelkezéseit az építészeti tervezés és a hatósági munka során. Ebben az esetben is a „felhasználóbarát szemüveget kell felvenni”.

Az OTÉK nem a szintterületi mutatót, hanem csak a szintterületet határozza meg és csak a beépítési sűrűség esetében alkalmazza, ezért nincs ellentmondás abban, hogy a telekre vonatkozó szintterületi mutató mit tartalmaz. Mivel az FRSZ sem adhatott erre vonatkozó útmutatást, a KÉSZ akár el is hagyhatná ezt a mutatót. Ha viszont alkalmazza, akkor saját fogalmi rendjét saját maga is kell, hogy meghatározza.

2.3. JAVASLAT A SZINTTERÜLETI MUTATÓ ALKALMAZÁSÁHOZ

1. a telek általános szintterületi mutatója:

az épület **általános szintterületének** és a telek területének hányadosa. Az **általános szintterület** az összes építményszint bruttó alapterületi összege, melyet az a) és b) pontok figyelembevételével kell számolni.

Az általános szintterületbe**a) be kell számítani**

1. a garázs szintterületének egészét, ha az építési övezet nem határoz meg parkolási szintterületi mutatót,
2. a garázs parkolási szintterületi mutató alapján számított lehetséges bruttó alapterületi méretén felüli összes bruttó alapterületet,
3. a loggia, a fedett terasz bruttó alapterületének felét;

b) nem kell beszámítani

1. az erkély, függőfolyosó, tornác vagy udvari árkád, fedett külső közlekedő (fedett, de oldalt nyitott külső emeleti szinti közlekedő),
2. a közterülethez csatlakozó árkád,
3. az 1,9 m-nél kisebb belmagasságú helyiségrész,
4. az 1,9 m-nél kisebb belmagasságú tetőtéri helyiségrészek közül a rendeltetési egység bruttó alapterület 20 %-át meg nem haladó része,
5. a beépített tetőtéren kívüli padlástér – a 4. pont figyelembevételével,
6. az épület beépített alapterületének 25%-át meg nem haladó gépészeti helyiség bruttó alapterületét, továbbá
7. a fedetlen udvar, a fedetlen terasz,
8. légudvar, légakna, akna, felvonóakna (személy-, teher-, gépjármű) nettó alapterületét.

2. a telek parkolási szintterületi mutatója:

az épület **parkolási szintterületének** összege és a telek területének hányadosa.

Az **parkolási szintterület** az építményszint(ek) egészének vagy részeinek **parkolási célú bruttó alapterületi** összege.

A **parkolási célú bruttó alapterületbe** kizárólag a következőket lehet beszámítani:

1. parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
2. behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület,
3. lehajtó és felhajtó rámpa,
4. a parkolóterületen belüli lépcső, gyalográmpa,
5. parkoló üzemeltetését szolgáló és a parkolóval azonos szinten lévő helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, vagy fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá a parkoló üzemeltetéséhez tartozó raktár,

annak érdekében, hogy ahol nem támogatott a parkolás léte, vagy növelése, ott az csak a hasznos szintterület rovására jöhessen létre.

a parkolást is csak egy meghatározott mértékig lehet növelni, mivel a túlzott parkolás is problémát jelenthet egy terület terhelésében

tisztázni szükséges, hogy a városi léptékből az építészeti léptékbe átlépve, milyen részleteket kell a paraméterek betartása során megtartani és miket nem.

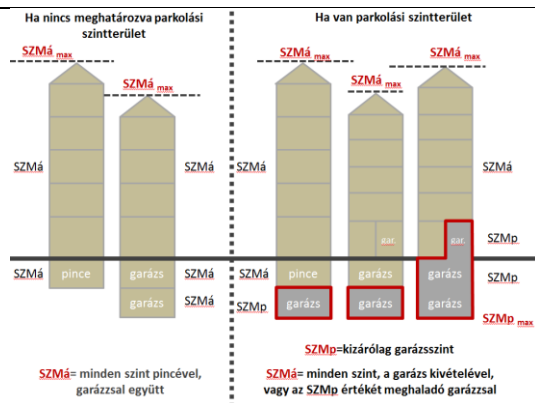
A nem beszámítandó építményrészek alapvetően az épület egésze kiszolgálását végzik, vagy nem teljes értékű helyiségek, helyiségrészek. A gépészeti helyiséget az utóbbi időben kedvezőtlen módon telepítik a tetőre, ami részben zajkibocsátással jár, városképileg pedig rendkívül kedvezőtlen.

Az 1,9 m² belmagasság alatti térrészek nem hasznosíthatók teljesértékűen, ezért nem is képezhetik a szintterület terhelést mutató értékeit sem teljesértékűen. Ugyanakkor a túlzásba vitele már az eladható vagy bérbeadható, de kedvezőtlen terek túlnövelésével járna, ezért javasolt a maximalizálásuk. Így a becsült értékek alapján végzett kalkulációk sem sérülnek.

Az sem mindegy, hogy a külső tereknél nincs minden épületrésznel bruttó területi értelmezés, mivel azok a falak már a hasznos területek bruttó alapterületéhez számítanak hozzá.

A parkolási szintterület alapvetően támogatni kívánja egy területen a parkolók létesítését, melynek elsődleges helyszínei az új beépítések lehetnek. Ezért itt nagyobb arányban kerül meghatározásra, feltételezve azt is, hogy a mélygarázsokon túl esetleg földszinti parkoló, vagy parkolószárnny jöhet létre, illetve a földszintről való garázsbejárás egyes részei is ideszámolhatók.

Ez a szintterület kizárólag a parkolásra használható fel, ezért nagyon fontos, hogy egyértelmű legyen, mi tartozhat ide.



6. az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az az általános szintterületbe nem kerül beszámításra / vagy a határfalnak az általános szintterülethez kell számítania.

Fontos, hogy ezt nem kötelező igénybe venni, ez lehetőség a parkolás céljainak támogatása érdekében.

Fentiek alapján ki kell dolgozni, hogy az OTÉK szerint számított Bs érték és a szintterületi mutató szerinti „elhagyható” és pl. a parkolási szintterületbe beszámítandó részek között cca. milyen becsült eltérés adódhat az eltérő beépítési típusok között.

Jelenthet-e nagyságrendi problémát, ha a loggia fele, vagy az 1,9 m alatti belmagasságú terület nincs beszámítva, és mekkora lehet ennek az aránya a teljes becsült szintterülethez képest.

Ezek a nagy számok tekintetében, a megmaradó és változatlan beépítések esetében nagyon kicsi 1-2%-os arányt képviselhetnek egy-egy területfelhasználási egység területén, tehát az így csökkentett szintterületet lehet „szétosztani” az övezetek között.

A kizárólag parkolásra felhasználható parkolási szintterület új a szabályozási elemek között, tisztázni kell, mit lehet beleszámítani.

2.4. BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

OTÉK 7.§

(3a) A helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot:

- az épületmagasság,
- a homlokzatmagasság vagy
- a párkánymagasság alkalmazásával.

Épületmagasság („Ém”):

az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték

- az épületmagasság átlagérték: minden homlokzati oldal együttes figyelembevétele
- meghatározott elemek elhagyhatóak
- korábbiól eltérés: oromfalat figyelembe kell venni

Homlokzatmagasság (Hm):

az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

- egy – egy homlokzat értékelése egyenként
- hasonló, mint a korábbi F/L érték, de bizonyos távolságon túli elemek elhagyhatóak
- oromfalat nem kell beszámolni

Párkánymagasság:

az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszévonalára, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonalára, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófedém felső síkjának metszévonalára közötti függőlegesen mért távolság.

- egy – egy homlokzat értékelése egyenként
- alapvetően egy távolság meghatározását jelenti

Meg kell találni, hogy mely területekre melyik előírás alkalmazása a legcélravezetőbb. AZ FRSZ lehetővé tette – az OTÉK-tól eltérő módon –,

hogy együtt lehessen mindháromat alkalmazni egy kerületi szabályzatban. Mindemellett a párkánymagasság esetében külön szabályokat is hozzárendel.

**2.5.FRSZ PÁRKÁNYMAGASSÁGI SZABÁLYAINAK
FIGYELEMBEVÉTELE**

Az FRSZ 3 melléklete a XV. kerület vonatkozásában kétféle területet is lehatárol a következő szabályok szerint.

Magassági korlátozással érintett védett terület

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület (max. 7,5 m beépítési magasság)

„9. § A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

...b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közösségi intézményi épületre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet...”

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória) kizárólag zárt sorú beépítési módú területen

„7. § (2) A III. kategóriába sorolt, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha a KÉSZ-ben

- a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és
- a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymás felé néző homlokzatok közötti nagyobb távolság alapján lehet megállapítani.”

A KÉSZ feladatai a párkánymagasság szabályozásánál

Az FRSZ egyes területeken meghatározta a párkánymagasságot és különböző szabályokat rendelt mellé.

A kerületben csak a III. kategóriájú párkánymagassági szabály kerülhet szabályozásra, és csak akkor, ha ott 12,5 méternél magasabb és zárt sorú beépítési módú terület kerül meghatározásra. Ezért itt az épületek közötti távolságnak megfelelő közterület felé eső párkánymagassági szabályok kerülhetnek előírásra.

Először is meg kell határozni, hogy melyek azok a telkek, amelyekre egyáltalán az FRSZ szabály vonatkozik, és ezek alapján lehet magassági értéküket rögzíteni.

Az FRSZ kivételei

AZ FRSZ kivételt ad építészeti hangsúly képzésére, de ennek részletszabályait ki kell dolgozni.

A KÉSZ pontosítás lehetőségei

A KÉSZ pontosításokat alkalmazhat

- a párkánymagasságból adódó magassági idomon belüli kubusok kialakítására vonatkozóan külön szabályokat fogantathat: pl. csak egy tetőemelet létesítése, csak egy szintes tetőtér létrehozása, tetőteraszok minimális méretei stb., vagy
- azokban az esetekben, ahol a párkánymagassági szabály túl nagy magassági eredményt adna, korlátozó szabályokat is bevezethet.

III. OTÉK FOGALMI VÁLTOZÁSAIBÓL ADÓDÓ FELÜLVIZSGÁLANDÓ SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

1. AZ OTÉK VÁLTOZÁSAINAK HATÁSA

1.1. FOGALMAK

Az OTÉK számos fogalmat megváltoztatott, illetve újakat vezetett be, vagy korábbiakat törölt.

A KÉSZ kidolgozása során nagyon fontossá válik, hogy

- új fogalmi renden alapuljon,
- a korábbi KVSZ és KSZT rendelkezések integrálásánál a megfeleltetés, amennyiben az eredeti szabályozási szándék megtartása a cél.

Ahol a fogalmak között hiátus tapasztalható az OTÉK, FRSZ mellett, ott szükséges lehet saját fogalmi értelmezést rögzíteni.

1.2. ÖVEZETI FUNKCIÓK MEGHATÁROZÁSA

épület helyett >> rendeltetés

A korábbi OTÉK alapvetően az elhelyezhető épületet szabályozta. Az alkalmazandó OTÉK a rendeltetést határozza meg, így annak megfelelően kell az övezeti funkcionális szabályokat meghatározni. Ennek megfelelően a megfogalmazások változnak és szükségtelenné válhat az épületen belüli rendeltetés külön meghatározása.

A KÉSZ alkalmazhat kizárt, vagy kizárólagos funkciókat is.

1.3. AZ ÉPÍTÉSI HELY, TÁVOLSÁGOK

Az OTÉK kisebb pontosításait is figyelembe kell venni, az építési helyből való kinyúlások, garázs hátsókertben való elhelyezhetősége, a telepítési távolság szabályai változtak ismét. Ezek az integráció során szintén figyelembe veendő tényezőket jelentenek.

1.4. A ZÖLDFELÜLETEKRE VONATOZÓ ELŐÍRÁSOK

Az OTÉK zöldfelületi előírásai is változtak, egyben megszűnt a BVKSZ teljesértékű zöldfelületre vonatkozó rendelkezése. A tetőkertre vonatkozóan egységesíteni szükséges az eddig többféleképpen alkalmazott talaj vastagságot és a zöldfelület beszámíthatóságát.

1.5. A PARKOLÁSRA VONATOZÓ ELŐÍRÁSOK

A továbbiakban a KÉSZ-ben kell meghatározni a parkolás telken belüli biztosításának módját és mértékét is. A hatályos kerületi parkolási rendelet anomáliája volt, hogy a metró környezetében a BVKSZ szabályozással ellentétében nem adott kedvezményt. Ennek újragondolása is szükséges.

1.6. OTÉK ELTÉRÉSEK

A meghatározott beépítési mérték, legkisebb zöldfelület és a megengedett legnagyobb beépítési magasság OTÉK szerinti paramétereit az FRSZ csak a párkánymagasságokkal, illetve a magasépületek helyszíneinek meghatározásával oldotta fel, illetve határozta meg, de ez utóbbiak a kerületet nem érintik.

Ezért, ahol csak az OTÉK határoz meg határértéket, és az igazolhatóan nem megfelelő az adott helyszínre, ott OTÉK-tól való eltérést kell majd kérni.

IV. SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK FIGYELMEBEVÉTELE

1. TELEPÜLÉSKÉPEL KAPCSOLATOS JOGINTÉZMÉNYEK

1.1. TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ÉS BEJELENTÉSI ELJÁRÁS

A vonatkozó jogszabályok szerint a nem engedélyköteles eljárások során (pl. bejelentési eljárás) is be kell tartani a KÉSZ szabályait.

A számos „engedély alól felmentett” építmény éppen ezért azt is igényelheti, hogy egzaktabb szabályok vonatkozzanak rájuk.

Össze kell majd fésülni a településképi eljárásokra vonatkozó rendelkezéseket és azt a szabályozási tartalmat, ami „felett” ki lehet jelenteni, hogy ez már tisztán építészeti kérdés, amit a főépítész vezette tervtanács kézben tud tartani, túlszabályozása felesleges.

Erre vonatkozóan célszerű lesz a hatósági kollégákkal egyeztetni, hogy hol látják a problémákat, és anomáliákat ezekben a kérdésekben.

1.2. 300 M² ALATTI LAKÓÉPÜLETEK

Jelenleg folyik az Étv 2015. decemberében módosított rendelkezésének pontosítása, így nem ismert még, hogy a 300 m² alatti lakóépületek esetében a hatályos KVSZ alól jelenleg sok kérdésben általánosan „felmentett” lakóépületekre milyen szabályok lesznek majd érvényesíthetők. Különösen kérdéses lesz ez a szabályozás során a kisvárosias, de kertvárosias magasságú területeken.

Remélhetőleg a szabályozás készítésekor már megszületnek az ezzel kapcsolatos új jogszabályi előírások.

1.3. TELEPÜLÉSKÉPI KÖTELEZÉS

A TRK kötelezésre vonatkozó rendelkezéseihez megfelelő rendeleti megfogalmazás szükséges, így erre is külön figyelmet kell fordítani a jogalkotás során.

1.4. KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSI TERV - KAT

A TRK meghatározza a KAT tartalmát, javasolt a KÉSZ-ben arra vonatkozó rendelkezést alkotni, hogy hol kell egybefüggő közterületre KAT –ot készíteni.

2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS

Az településrendezési szerződés, mint az Étv. által meghatározott sajátos jogintézmény rendezett keretek közé terelése és a KÉSZ egyes bónuszelveinek rögzítése érdekében külön meghatározásra kell, hogy kerüljön.

*Étv. „13.§ (2) A 33/A. § (1) bekezdésében meghatározott épület építésével összefüggésben a helyi építési szabályzat rendelkezései közül kizárólag az építési telek
a) megengedett legnagyobb beépítettségét,
b) megengedett legnagyobb építménymagasságát vagy beépítési magasságát,
c) szabályozási vonalát és
d) beépítési módját vagy építési helyét kell figyelembe venni.”*

*„33/A. § (1) A legfeljebb 300 négyzetméter összes hasznos alapterületű új lakóépület építése esetén
c) a bejelentéshez kormányrendeletben meghatározott tartalmú egyszerű bejelentési dokumentációt kell mellékelni.”*

V. VIZSGÁLATOK ÉS ELEMZÉSEK EREDMÉNYEINEK ÁTÜLTETÉSI LEHETŐSÉGEI

1. VIZSGÁLATOK HATÁSA A KÉSZ KIDOLGOZÁSÁRA

1.1. MAGASABB RENDŰ TERVEK FIGYELEMBEVÉTELE

A magasabb rendű tervek közül közvetlenül a TSZT és az FRSZ hat a kerületi szabályozásra.

Fontos megállapítani, hogy

- ezek a településrendezési eszközök milyen elvárásokat állítanak a szabályozás elé,
- tudják-e közvetíteni a koncepcionális elképzeléseket,
- összhangban vannak-e a kerületi fejlesztési elképzelésekkel.

1.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK FIGYELEMBEVÉTELE

A magasabb rendű tervek mellett a már korábbi kerületi elhatározások céljai között vannak olyanok, amelyekből fakadó feladatok csak a településrendezési eszköz alkalmazásával hajthatók végre. Ezért fontos megállapítani ezek elvi és gyakorlati értelmezését.

A szabályozási koncepció részleteinek kidolgozása és a tényleges tervezés menetében ezek vagy elvben, vagy „szabályozandó területben” megtestesülve kezelendők.

1.3. A TERÜLETI VIZSGÁLATOK FIGYELEMBEVÉTELE

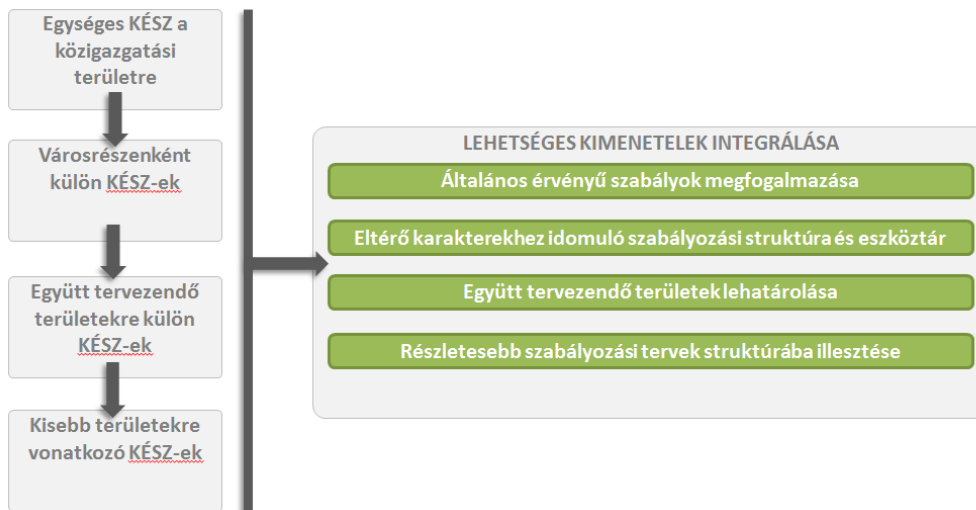
A KÉSZ-t megalapozó vizsgálatok célja az általános áttekintésen, a más dokumentumokban szereplő elvárások megállapításán túl, hogy meghatározásra kerülhessenek az általános szakmai tervezési elvek mellett olyan problémák, amelyek kezelése csak a KÉSZ-ben foganatosítható. A magasabb rendű tervekben, önkormányzati fejlesztési elképzelések figyelembevétele mellett és a jogszabályban meghatározott szabályozási feladaton túl a vizsgálati elemzések rámutattak számos ilyen kérdéskörre a következők szerint.

- A kiegyenlítetlen sűrűség kérdése, amelyet a sűrű városrészekben oldani szükséges, az alulépített területeket pedig a sűrűség fenntarthatósági szemléletű növelésével hatékonyabbá kell tenni.
- A zöldfelülethiány és a hősziget-hatás jelenléte is szabályozási kérdés, különösen napjainkban, mikor a klímaváltozás hatásai egyre inkább megnyilvánulnak – különösen a gazdasági területeken.
- A zöldfelületek kapcsolathányosak, helybiztosításuk szükséges.
- Az egyes beépítési helyzetek kezelését is tisztázni kell, ahol a szomszédsági viszonyok egymást korlátozva működnek.
- A barnamezős területek szabályozási feladataik összeállítása is része a KÉSZ kidolgozásnak.
- Vízfolyás revitalizációjával kapcsolatos szabályozási feladatok ellátása.
- Közterületek biztosítása a közúthálózat és a kerékpárúthálózat fejlesztéséhez

IV. Metodika

I. LEHETSÉGES TERÜLETI HATÁLYOK

1. LEHETSÉGES TERÜLETI HATÁLYOK – INTEGRÁLT MEGKÖZELÍTÉS



Integrált megközelítés A Kerületi Építési Szabályzat a jogszabályban megfogalmazottak alapján készülhet a teljes közigazgatási területre, de akár külön építési szabályzatok is lefedhetik a kerületet. A KÉSZ tervezésének alapvető metodikai kérdése, hogy milyen típusú rendszert kíván felépíteni, és használni a kerület a jövőben. A tervezés előkészítésének fontos megállapítása, hogy a különböző lehetőségek integrálásával lehet a leginkább megfelelni a fent megfogalmazott céloknak, elvárásoknak.

Egységes KÉSZ Alapvető cél, hogy az általános, a kerület minden területére vonatkozó elveket, szabályokat a teljes közigazgatási területen egységesen tartalmazza, és ne kelljen minden egyes területre vonatkozó szabályozás folyamán azonos (vagy rosszabb esetben nagyon hasonló, de részleteiben mégis eltérő) előírásokat megfogalmazni.

Eltérő karakterű területek A szabályozás akár nagyobb területekre, városrészekre is készülhetne. Az ily módon kialakított rendszer ugyanakkor épp a fent említett egységesség elve ellen hatna, félő, hogy idővel a módosítások miatt megtörne a rendszer. A fentiek okán ezért a kerületre vonatkozó szabályozásnak integráltan kell kezelnie az eltérő karakterű területeket, városrészeket.

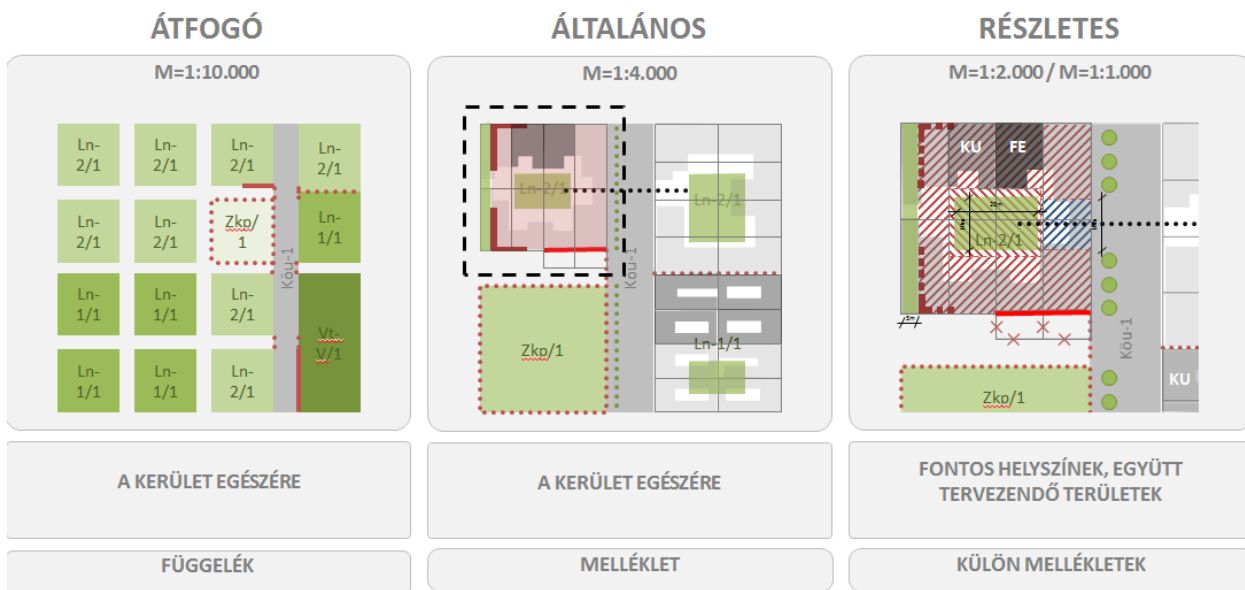
Együtt tervezendő területek A város működése, karakterének megőrzése vagy kialakítási igénye megkövetelheti, hogy egyes összetartozó területek részletesebb, de egységes szabályozás alá essenek, mely által jobban érzékelhetők, szabályozhatók az összefüggések. Ilyen terület lehet egy városközpont szűk térsége, egy meglévő karakteres beépítésű terület, vagy egy új fejlesztési terület is. Az ilyen területek lehatárolása történhetne a fővárosi TSZT-ben – ott nem került meghatározásra -, de a KÉSZ-ben, de akár kerületi önkormányzati határozat formájában is.

Részletesebb szabályozású területek A metodika megalkotása folyamán nyilvánvalóvá vált, hogy vannak, és lesznek is olyan területek, melyek fejlődését csak részleteiben átgondolt szabályozással lehet mederbe terelni. Jelen tervezési fázistól nem várható el, hogy a korábbi, helyenként kisebb területre vonatkozó KSZT-khez hasonló részletezettséggel tartalmazzon szabályokat.

A cél, hogy a KÉSZ struktúrája be tudja fogadni ezeket a részletes elemeket úgy, hogy emellett hosszú távon is meg tudja őrizni az egységességét.

II. DIFFERENCIÁLT SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG

1. A SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG DIFFERENCIÁLÁSÁNAK SZÜKSÉGESSÉGE



1.1. KÜLÖNBÖZŐ SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉGEK SZÜKSÉGESSÉGE

A kerület adottságai folytán az egyes területek a hely fontossága, problematikája, városszerkezeti szerepe stb. függvényében differenciált mélységű szabályozást igényelnek.

Míg egyes átalakuló, jelentős fejlesztési beavatkozásokkal érintett területein részletekbe menően szükséges meghatározni a szabályozási elemeket, addig a beálltabb területeken általános érvényű, normatív szabályozás mellett kisebb részletezettségű szabályozási terv is elegendő.

1.2. ÁTFOGÓ SZINTŰ SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG



A TRK-ban megfogalmazottak alapján a kerület egészére készülő kerületi építési szabályzathoz, annak mellékleteként szükséges elkészíteni legalább egy átfogó szabályozási tervet, mely tartalmazza legalább az alap szabályozási elemeket (az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket). Az eltérő mélységű szabályozási igény miatt ugyanakkor egy alap szintű szabályozási mélységet elég lehet csak függeléként szerepeltetni, mely így tájékoztató jelleggel alapvető információt nyújt, az övezeti struktúrát kifejezi, a szabályozás további mélységeiről és a kiegészítő előírásokról tájékoztat.

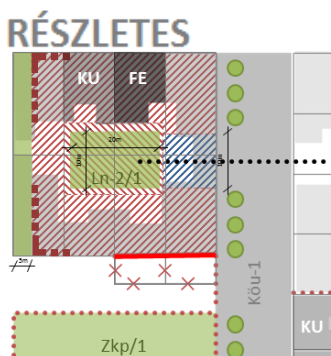
1.3. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG



A kerület jelentős részén elegendő lehet egy általános, jellemzően a TRK. szerinti „szabályozási alapelemeket”, a „másodlagos szabályozási elemeket”, továbbá egyéb, az általános szabályozási célokat kifejező elemeket tartalmazó szabályozási tervi melléklet. A korábbi KSZT-k legfontosabb elemei ebbe a rendszerbe egységesíthetőek, integrálhatóak. Kidolgozása a kerület méretére való tekintettel M=1:4000 léptéknél mélyebb szinten nem indokolt. Ez a lépték képes közvetíteni a legfontosabb szabályozási célokat, miközben az egyes területek kontextusa (kapcsolódások, szomszédsági viszonyok, hasonlóságok, vagy épp eltérések) is jól érzékelhető. Ez fontos segítség mind a kerület vezetése, mind a kerületben fejleszteni kívánók, mind az építészek számára, hiszen ha összefüggésében látszik egy nagyobb

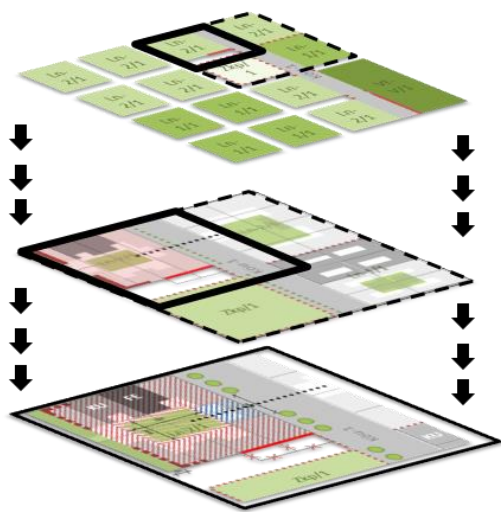
terület, úgy további intuíciókhoz, egyben a szabályozási szándék értelmezéséhez juthat a használó. Ebben a mélységben ugyanakkor fontos elvárás, hogy a szabályozási elemek következetesen, azonos módon legyenek jelölve.

1.4. RÉSZLETES SZABÁLYOZÁSI MÉLYSÉG



Egyes területek az előbbieknél jóval részletesebb szabályozást is igényelhetnek. Ilyen kiemelt területek lehetnek egyes együtt tervezendő területek, a funkcióváltó területek, vagy egyéb a működés, vagy épp a városkép szempontjából meghatározó tömbök. A korábbi, teljes integrálást igénylő részletgazdag KSZT-k is ebben a mélységben kerülhetnek átvezetésre. A szabályozás mélysége az előbbieknél részletesebb, M=1:2000 vagy M=1:1000 léptéket is megkövetelhet, de ez sem feltétlenül szükséges minden esetben. A szabályozási terven az előre egységesen meghatározott jelmagyarázati készlet minden általános és különleges eleme felhasználható, a tervlap szükség szerint szöveges elemekkel kiegészíthető.

1.5. MÉLYSÉGÉBEN TÖBB SZINTŰ SZABÁLYOZÁSI FELÜLET



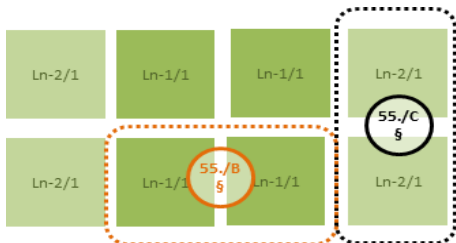
RÉSZLETEZETTSÉGI SZINTEK EGYMÁSRA ÉPÜLÉSE

Bár a kerület területére a jogszabályok alapján egy szabályozási „felület” áll rendelkezésre, ez helyenként lehet részletesebb, „mélyebb” léptékű. A szabályozási célok, a szabályozási elemek részletesség, és a megjelenítés léptéke szoros összefüggésben állnak. A lépték függvényében változhat a megjelenítési részletesség is. Nem lehet cél ugyanakkor, hogy egyes területek hiányozzanak, csak mert az léptékében és részletességében eltér az általánosan igényelttől.

Az összhang elérése érdekében mindhárom lépték, és mindhárom különböző részletesség bevezetése javasolt. Az alap és az általános mélységű szabályozási terv külön jelölést kell, hogy tartalmazzanak, amennyiben mélyebb léptékű, részleteiben gazdagabb szintű szabályozási terv is rendelkezésre áll egy adott területre – tömbre.

Így míg az alap szintű tervlap elsősorban az övezeti struktúrát, a védelmi és korlátozási elemeket szerepelteti, addig az általános tervlap már a részletes terv megléte függvényében vagy a területre vonatkozó összes szabályozási elemet szerepelteti, vagy csak a legfontosabb szabályozási célokat közvetíti.

A szabályozási grafika alapján lehet majd eldönteni, hogy az első két javasolt szint – az átfogó és az általános – esetleg mégis egy szabályozási felületen is ábrázolható-e. Ezt a tényleges tervezésnél lehet majd eldönteni a megjelenítés lehetőségeinek figyelembevételével.



FÜGGELÉKBEN VALÓ MEGJELENÍTÉS

A térinformatikai módszerek lehetőséget adnak rá, hogy az eltérő léptékek vizuálisan másképp jelenjenek meg. Mindez digitálisan kellő biztonság mellett egyszerűen kezelhető, karbantartható, papír alapon pedig akár szelvényezett rendszerben is frissíthető. A több szintű szabályozási struktúra lehetőséget biztosít arra is, hogy ha bár egy konkrét területre mélyebb szabályozási tervi melléklet nem készül, de a normaszöveg „egyes településrészek kiegészítő előírásai” között szerepel az adott terület, úgy grafikai megjelenítéssel felhívja a figyelmet az általánostól eltérő kezelési módra.

III. SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZTÁR

1. NORMASZÖVEG

A normaszöveg alapvető formai és tartalmi követelményeit a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény tartalmazza, amely kiegészül a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt részletezéssel.

Emellett a rendelet strukturális felépítése a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet 5. mellékletében meghatározottak szerint alakul:

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A TRK alapján a normaszöveg általános előírásainak felépítése az alábbi rendszer szerint történik:

- Általános előírások
- Közterület alakításra vonatkozó előírások
- Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások
- A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások
- Környezetvédelmi előírások
- Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások
- Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)
- Közművek előírásai
- Építés általános szabályai
- Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

Ennek a rendszernek a megváltoztatása nem indokolt, és nem is lehetséges. Az általános előírások által a KÉSZ teljes területi hatálya alá eső területre azonos alapokon nyugvó normatív szabályok kerülhetnek bevezetésre. Ebbe a részbe integrálhatók a BVKSZ és a KVSZ megszűnő, tovább éltetendő általános előírásai is.

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A részletes övezeti előírásokat a TRK szerint két fő bontásban kell kezelni:

- Beépítésre szánt építési övezetek előírásai
- Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

A „nagytól a kicsi felé haladás” elvének követése, és az ismétlések kiküszöbölése érdekében az övezetek esetében célszerű lehet az egyes övezetekre vonatkozó általános előírásokat csoportosítva kezelni (pl. ha több Ln jelű építési övezetre, vagy több Ln-1 övezetre azonos előírások érvényesíthetők).

Az övezetek képzése nagyban függ a végleges szabályozási metodika kialakításától. Az övezetek száma alapvetően összefügg az alkalmazandó paraméterek sokféleségével, variabilitásával.

Cél, hogy az övezeti előírások csak általános szabályokat tartalmazzanak, a kisebb területekre vonatkozó speciális, az övezeti előírásoktól eltérő rendelkezések, kiegészítések, kivételek az „egyes településrészek kiegészítő előírásai között” kerüljenek megjelenítésre.

1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI

A differenciált mélységű szabályozás alapvető strukturális eleme az egyes településrészek kiegészítő előírásait tartalmazó fejezet. Mivel a településrész területi mérete nincs megszabva, akár vonatkozhat 1-1 telekre, telekcsoporthoz, tömbre, vagy akár egy teljes városrészre is.

TRK 20.§ (5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.

Ez a fejezet szolgálhat a részletes mélységű szabályozási tervi elemekhez tartozó normaszövegek további, módosítás esetén történő befogadására is, az egyes területek általános, vagy övezeti előírásoktól való eltérő rendelkezéseinek meghatározására.

A struktúra szempontjából kiemelt fontosságú, hogy a rendszer logikus felépítésű, és egyszerűen bővíthető legyen. Felépítésében itt is „a nagytól a kicsi felé haladás” elve érvényesül. Először a nagyobb, több városrészre is vonatkozó területek kerülhetnek kifejtésre, majd városrészenként, azokon belüli lehatárolásonként, végül tömbönként, telkenként célszerű felépíteni a rendszert. A tagolás a használat és a bővíthetőség szempontjából egyaránt fontos, ezért ennek a struktúrának a logikai felépítése a hosszú távú használhatóság egyik kulcskérdése.

2. MELLÉKLETEK, FÜGGLÉKEK

2.1. TRK SZERINTI TARTALMI ELEMEL

A mellékletek és függelékek tekintetében szintén a TRK adja meg az építési szabályzat mellékleteinek minimum tartalmát. Ez alapján a KÉSZ melléklete a szabályozási terv, mely mellett egyéb mellékletek és függelékek is szerepelhetnek.

2.2. SZABÁLYOZÁSI TERV

A szabályozási tervnek minimálisan az alábbi elemeket kell tartalmaznia:

- Beépítésre szánt építési övezetek
- Beépítésre nem szánt övezetek
- Kötelező szabályozási elemek
- Más jogszabály által elrendelt szabályozási elemek
 - Művi értékvédelmi elemek, örökségvédelmi elemek
 - Táj- és természetvédelmi elemek
 - Védőterületek, védősávok
 - Korlátozások
- Javasolt szabályozási elemek
- Tájékoztató elemek

A szabályozási terv differenciált mélysége és léptéke függvényében több mellékletet is megkíván, ez nem ellentétes a TRK előírásaival. A korábban kifejtett eltérő mélységű részletezettségei struktúra minimálisan kettő külön mellékletet igényel, mely a részletes mélységű szabályozások készítése által értelemszerűen folyamatosan bővül. A KÉSZ mellékleteinek struktúráját úgy kell kialakítani, hogy az hosszú távon is átlátható, könnyen használható, egyszerűen bővíthető legyen, és később készülő „kiegészítések” ne szakadassanak el az alap normaszövegtől és mellékleteinek tartalmától.

2.3. VÉDELMI – KORLÁTOZÁSI TERVLAP

A szabályozási terv részeként fel kell tüntetni a más jogszabály által elrendelt védelmi és korlátozási elemeket. Ezek a gyakorlatban a többi szabályozási elemmel együtt szerepeltethetők, de akár külön tervlapként is kezelhetők. A szabályozási elemek és a védelmi-korlátozási elemek szétválaszthatóságának kérdésének eldöntése a kialakítandó szabályozási elemstruktúra, a védelmi és korlátozási elemek számosságának grafikai megjeleníthetőségétől is függ.

A szabályozási tervek már többször említett differenciált léptéke is azt indokolhatja, hogy az egyes védelmi – korlátozási elemek külön tervlapon, tervlapokon, vagy kiegészítő térképeken kerüljenek megjelenítésre.

Szintén a különválasztás mellett szól, hogy miután a védelmek és korlátozások más jogszabályokból származnak, a naprakészség érdekében végzett karbantartást is megkönnyíti, ha szabályozási elemet nem érintő változás esetén minél kevesebb térképet kell frissíteni.

Ennek ellene szól, hogy a szabályozási terv mindennapi használhatóságát könnyítheti, ha nem több tervlap alapján kell „felderíteni”, hogy milyen szabályozások, védelmek, korlátozások vonatkoznak egy adott területre.

2.4. EGYÉB MELLÉKLETEK

A KÉSZ további, a fentiek mellett más mellékleteket is tartalmazhat.

- Elővásárlási joggal érintett területek
- Egyes sajátos jogintézmények (tilalmak, településrendezési kötelezések, telekcsoport újraosztással érintett terület)
- A parkolás KÉSZ-ben meghatározandó funkcióhoz rendelt férőhelyszámának meghatározása

A TRK által meghatározottakon túl értelemszerűen további mellékletek is bekerülhetnek.

2.5. EGYÉB FÜGGELÉKEK

A függelékek a rendelet nem kötelező érvénnyel betartandó részei, ugyanakkor a KÉSZ fontos tájékoztató elemei. A TRK alapvetően két függeléket határoz meg, de ezek száma szintén bővíthető:

- Védelmi-korlátozás jegyzékek
- Mintakeresztszelvények

A függelékek tartalmának bővítése esetében az alábbiak megfontolása javasolt:

- „átfogó” tervlap, mely tartalmazza az övezeteket és szabályozási vonalakat, továbbá az egyes területek tekintetében tájékoztatást ad a szabályozás részletezettségéről, az esetleges mélyebb részletezettségű szabályozásokról, a kiegészítő rendelkezések meglétéről;
- a KÉSZ koncepcionális szabályozási céljait tartalmazó összefoglaló;
- a részletesebb szabályozásokhoz tartozó alátámasztó beépítési tervek – annak érdekében, hogy a területre készített városépítészeti koncepció inspirálóan tudjon hatni az építészeti tervezésre, a szabályozáson át nem ható városépítészeti üzenetet közvetítve, természetesen nem kötelező jelleggel, de a szabályozást is kifejező céllal;
- a KÉSZ módosításokhoz szolgáló kézikönyv, forgatókönyv, használatai útmutató - abból a célból, hogy a KÉSZ koherens tudjon maradni önmagához képest a módosítások során, nem a tervező szokásai kell, hogy meghatározzák az alkalmazott szabályozási eszközöket, mivel azok egy már működő rendszer részeivé válnak
- értékes épületek környezetében az elvárt építészeti kialakításhoz, illeszkedéshez minták bemutatása (fotók, rajzok stb.).

IV. MÓDOSÍTHATÓSÁG

1. RÉSZTERÜLETEKRE VONATKOZÓ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK KEZELÉSE

A KÉSZ hosszú távú felhasználóbarát használhatósága, a következetes és logikus felépítés megőrzése érdekében struktúráját úgy kell kialakítani, hogy képes legyen fogadni az eseti módosításokat.

1.1. NORMASZÖVEG

A normaszöveg tekintetében az eseti módosítások jellemzően az övezetek és az egyes településrészek kiegészítő előírásai között megoldhatók. Az ilyen módosítások folyamán figyelemmel kell lenni arra a tényre, hogy az általánosan megfogalmazott elvek, szabályok más területekre is hatással lehetnek, ezért cél, hogy ezek ne sérüljenek. Az ilyen általános érvényű módosítási igény a KÉSZ nagyobb volumenű általános felülvizsgálatát hordozhatja magával.

1.2. MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK

A szabályozási terv differenciált mélységéből fakadóan egy részterületre vonatkozó módosítása minden szabályozási mélységet érinthet.

Az általános szabályozási részletezettségű területeken az egyes módosítások közvetlenül az általános mélységű szabályozási terven kerülhetnek módosításra. Amennyiben a módosítás övezetet, szabályozási vonalat is érint, vagy egyes területekre a normaszövegben külön előírásokat fogalmaz meg, úgy a függeléként szereplő átfogó tervlap módosítása is szükséges.

A következetes átvezethetőség érdekében szabályozási tervi vonzatú módosítás esetén (amennyiben készül) a részletes szabályozási elemeket tartalmazó szabályozási terv mellett minden esetben módosítani szükséges az általános mélységű szabályozási tervet is, melyen ezáltal „tájékoztatóként” szerepelnek a területre vonatkozó legfontosabb szabályozási elemek, miközben felhívja a figyelmet, hogy a területre részletezettebb szabályozás van érvényben.

2. KARBANTARTÁS

Az egyes módosítások követhetősége érdekében időnként a KÉSZ karbantartására, a módosítások egybeszerkesztésére van szükség.

2.1. NORMASZÖVEG

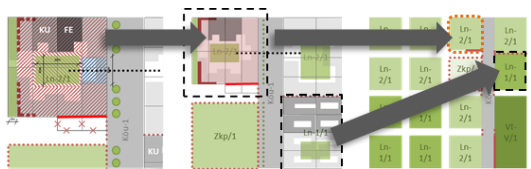
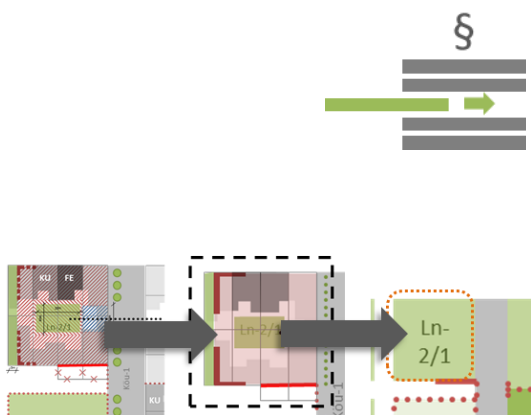
A normaszöveg egybeszerkesztése az egyes módosító rendeletek elfogadása után történhet. Elvárható lenne, hogy minden egyes módosítás azonnal kerüljön átvezetésre, ugyanakkor a gyakorlat általánosan azt mutatja, hogy sokszor csak időközönkénti karbantartások útján működik a folyamat megfelelően, kellő biztonsággal. Ettől függetlenül törekedni kell az átvezetések minél gyorsabb elvégzésére.

2.2. MELLÉKLETEK, FÜGGELÉKEK

Az időközönkénti karbantartások folyamán történhet meg a mellékletek és függelékek – így az általános mélységű szabályozási terv és a függelékben szereplő átfogó részletezettségű tervlapokon történő átvezetés, egybeszerkesztés. Az ütemezett karbantartások által az változások folyamatosan követhetővé válnak, a térképek az aktuális szabályozási előírásokat mutatják.

3. ÁLTALÁNOS FELÜLVIZSGÁLAT

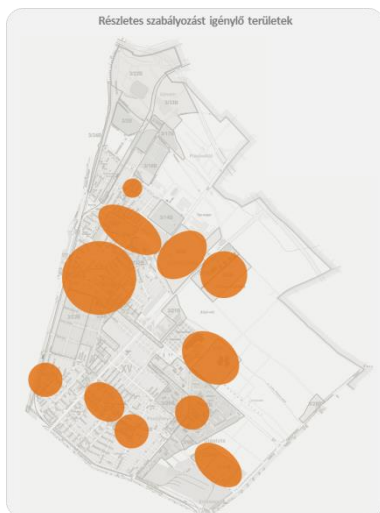
Az eseti módosítások és karbantartások mellett nagyobb időtávonként a KÉSZ általános felülvizsgálata is szükséges. Az ilyen felülvizsgálatok során kezelhetők az általános rendelkezések módosítására vonatkozó igények komplex módosítása, az övezeti rendszer struktúrájának teljes áttekintése, az esetleges kisebb módosításokból adódó súrlódások feloldása.



V. Hatályos fővárosi és kerületi szabályozások összhangja

I. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK TOVÁBBÉLÉSE

1. A KSZT-K ÁTÜLTETÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI



Részletes szabályozást igénylő területek előzetes kijelölése

1.1. RÉSZLETEZETTSÉG LEHETŐSÉGEI

A Trk. alapján a Kerületi Építési Szabályzat mellékletét képező szabályozási tervnek legalább 1:4000-es léptékűnek kell lennie, melyen szerepeltetni kell legalább az építési övezetek lehatárolását és jelét, továbbá a védelemmel és korlátozással érintett területeket.

„13. § (3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá

b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

„20. § (4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.” (forrás: Trk)

Az 1:4000-es lépték javarészt lehetővé teszi a legfontosabb szabályozási elemek feltüntetését, azonban egyes területeken ennél részletesebb térképi megjelenítés válhat szükségessé. Nem cél ugyanakkor, hogy az egész kerület esetében 1:2000, 1:000-es léptékű megjelenítésű, nehezen kezelhető, részletes tartalommal nem mindenütt rendelkező szabályozási tervlapporozat jöjjön létre, ezért kijelölésre kerülnek a külön előírással és /vagy részletesebb szabályozási mélységű tervi elemekkel rendelkező területek.

1.2. HATÁLYOS KSZT-K TOVÁBBÉLTETÉSE

A hatályos KSZT-k előzetes értékeléséből jól látható, hogy több terület esetében is igény van a részletes szabályozás továbbéltetésére. Az előzetes értékelés alapján több szabályozási terv teljes átültetése történik meg a szükséges jogharmonizációval. Más esetekben a szabályozás elvei és fő elemei kerülnek átvételre, de az új rendszerhez illeszkedő szabályozást igényelnek. Olyan területek is vannak, ahol szükséges ugyan a részletes szabályozás, de a területre vonatkozó hatályos szabályozás újragondolása szükséges. (lásd mellékelt táblázat)

1.3. EGYÉB BEAVATKOZÁSI IGÉNYEK

A hatályos szabályozási terveken túlmenően – értelemszerűen – olyan területeken is szükséges lehet a részletesebb szabályozás, ahol korábban nem készült KSZT. Távolatban is biztosítani kell a szabályozás rendszerének, hogy egyes részletes szabályozásokat be tudjon fogadni.

2. AZ EGYES KSZT-K ÁTÜLTETÉSI JAVASLATA

KÉSZ-be való átvétel módja	Kiegészítő rendelkezés sorszáma	Szabályozási terv sorszáma	Elnevezés	Elfogadó/módosító önkormányzati rendelet száma (7 éven belüli kiemelve)
HATÁLYON KÍVÜL	3/13A	3/13B	Bp. XV. Károlyi Sándor út – Ajándék utca- Csomád utca – Veresegyházi vasútvonal – Dunakeszi út által határolt terület	2/2005. (I.31.)
	3/18A	3/18B	Újpalota KSZT módosítása	23/2009. (X.12.)
		3/20B	Városrészközpont KSZT módosítása (Deák Ferenc u.- Karácsony Benő park)	27/2006. (XI.22.)
	3/23A	3/24B	Újmajor és környéke	10/2007. (IV.13.)
	3/24A	3/25B	Sport- és Ifjúsági Centrum és környéke	Megsemmisítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5016/2014/5. számú határozata.

A területre vonatkozó szabályozás újragondolása szükséges	3/1A	3/1B	Ázsia Center és környéke	37/1999. (XII.1)
	3/2A	3/2B	Visonta utcától északra fekvő gazdasági terület	21/2001. (IX.7.) 25/2014. (VII.2.)
	3/3A	3/3B	M3 menti bevásárlóközponti terület	7/2002. (II.4.)
	3/4A	3/4B	Volt Növényolajgyár és környéke	27/2002. (IX.30.)
	3/5A	3/5B	Palota Újfalú	34/2002. (XI.18.)
	3/6A	3/6B	Rákospalota Rákos út menti déli lakóterülete	11/2003. (III.31.)
	3/7A	3/7B	Újpalotai lakótelep	12/2003. (III.31.)
				19/2006. (VII.7.)
				23/2009. (X.12.)
				26/2013. (VI.28.) ök. rendelet (Pattogós közti intézmények és környezete KSZT területére hatálytalanította és új KSZT-t alkotott)
				45/2013. (XI.29.) ök. rendelet (Újpalota Fő tér területére hatálytalanította és új KSZT-t alkotott)
	3/8A	3/8B	Sztárai Mihály tér	32/2003. (X.6.)
	3/9A	3/9B	Újpalotai fűtőmű	37/2003 (XI.17.)
	3/14A	3/14B	Bogánccs utcától északra fekvő gazdasági terület	6/2005. (II.24.)
3/16A	3/16B	Hulladékhasznosító mű és környéke	22/2005. (VII.4.)	
3/17A	3/17B	Medimpex raktárbázis és környéke	37/2005. (XII.23.)	
Szabályozási elvek és fő elemek átvétele	3/19A	3/19B	Volt Észak-pesti kórház területe	20/2006. (VII.3.)
	3/20A	3/21B	Rákospalotai Köztemető bővítési területe	28/2006. (XI.17.)
	3/22A	3/23B	Rákospalota déli lakóterülete	35/2006. (XI.30.)
	3/28A	3/28B	Rákospalotai határút menti KL-KT övezet területe	32/2009. (XII.4.)
	3/29A	3/29B	Pattogós közti intézmények területe	26/2013. (VI.28.)
	3/30A	3/30B	Rákospalota, Szemléletformáló és Újrahasználati Központ	43/2013. (XI.29.)
	3/32A	3/32B	Öregfalú és környéke	19/2014. (VI.5.)
	3/33A	3/33B	71. számú vasútvonal és környéke	21/2014. (VI.5.)
Teljes átültetés a szükséges jogharmonizációval/A területre készülő külön KÉSZ integrálásra	3/10A	3/10B	Volt Bórgyár és környéke	39/2003. (XII.15.) 44/2013. (XI.29.)
	3/12A	3/12B	Késmárk utcától északra fekvő gazdasági terület	11/2004. (III.5.) 17/2009. (VI.5.)
	3/15A	3/15B	Rákospalota Kerületközpont	18/2005. (VII.4.)
				20/2014. (VI.5.)
	3/21A	3/22B	Palota-tó és környezete	33/2006. (XII.12.) 25/2014. (VII.2.)
	3/26A	3/26B	Késmárk utca - távvezetékek melletti terület	17/2009. (VI.5.)
	3/31A	3/31B	Újpalota – Fő tér	45/2013. (IX.29.)
	3/34A	3/34B	Káposztásmegyeryi intermodális közlekedési csomópont és környéke	25/2014. (VII.2.)
	3/35A	3/35B	Wagner Manó tér és környéke	47/2015. (XII.9.)
3/36A	3/36B	Vácrátót tér és környéke	48/2015. (XII.9.)	

II. FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKEL VALÓ ÖSSZHANG

1. AZ FRSZ-BEN MEGHATÁROZOTT BEÉPÍTÉS SŰRŰSÉG ÖSSZELETÉSE

1.1. ELEMZÉSI METODIKA

A vizsgálati fázisban részletesen feltárára és bemutatásra kerültek a kerületre vonatkozó beépítési paraméterek. Ezek alapján pontosabb összevetés lehetséges az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékeivel. A vizsgálati dokumentum „VII. a TSZT-vel és az FRSZ-szel való összevetés – a konfliktusok elemzése” c. fejezetében általánosan bemutatásra kerültek a fejlesztési tartalmak, és az egyes hiányok.

Jelen fejezet a sűrűségi értékekből adódó hiányosságainak kezelését, a továbblépéshez szükséges lehetőségeket mutatja be az egyes területek esetében. Az értékelés két irányból közelíti a kérdést. Összevetésre kerülnek:

- a meglévő beépítésből adódó sűrűségi értékek az FRSZ-ben meghatározott BSá értékekkel
- a KVSZ-ben meghatározott szintterületi mutatóból származtatott sűrűségi érték az FRSZ-ben meghatározott BSá értékekkel

Az elemzés célja, hogy feltárja, hol ütköznek a TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználások és BSá értékek a kerület adottságaival, fejlesztési elképzeléseivel.

1.2. JELENLEGI BEÉPÍTÉSSEL VALÓ ÖSSZELETÉS

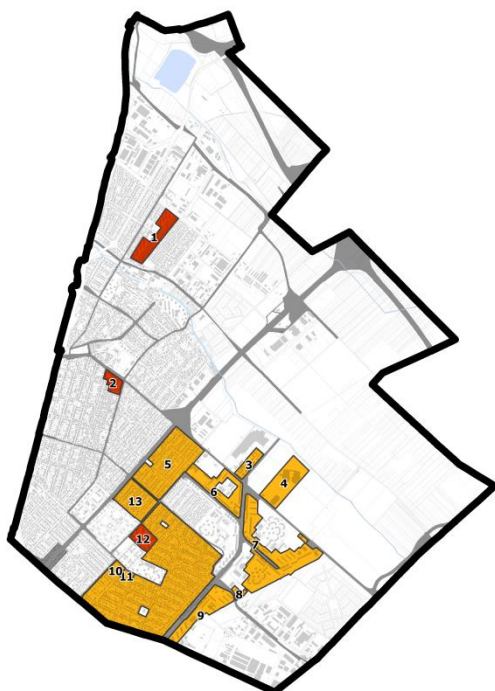
A jelenlegi beépítés sűrűségének és az FRSZ-ben meghatározott BSá érték összevetésénél elemzésre kerültek azok a területek, melyeknél az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség már a ma meglévő sűrűségi értéket sem éri el. Ezekben az esetekben az FRSZ-ben megállapított sűrűségi érték mindenképp módosításra szorul.

Több terület esetében csupán minimális – a meglévő beépítéshez képest max. 20% – fejlesztési lehetőség biztosított, mely felvetheti mind az FRSZ módosítását, mind az ahhoz való alkalmazkodást is. Ez már tervezési kérdés, így az esetleges FRSZ módosítást, paraméternövelést a fejlesztési szándékok alapján kell mérlegelni.

A fenti módszertan szerint 13 terület került részletesen elemzésre. Négy esetben a KÉSZ minden probléma nélkül kezelni tudja a szűkre szabott feltételeket. Két esetben döntést igényel a szabályozás iránya, ezzel az esetleges FRSZ módosítás igénye. Egyes esetekben olyan kis mértékű a tartalék, hogy indokolt az emelés. Három esetben mindenképp emelni szükséges az FRSZ BSá értékét, mivel az a meglévő beépítés sűrűségénél is alacsonyabb.

Az értékelés összefoglaló táblázatában bemutatásra kerülnek az egyes területekre vonatkozó fő adatok, az ezek alapján meghatározható problémák, a szabályozás javasolt iránya, az ismert fejlesztési elképzelések alapján levonható konklúzió, és a lehetséges továbblépés módja.

Az egyes hiányosságok kapcsán megjegyzendő, hogy a TSZT és FRSZ-ben meghatározott területfelhasználások és sűrűségi értékek teljes Budapest területére vonatkozó vizsgálatokon alapulnak, melyek részletzettségére értelemszerűen nem vethető össze egy kerületre vonatkozó, sokkal részletesebb telekszintű vizsgálattal. A hiányok így nem róhatók fel hibaként, csupán a részletzettségéből adódó eltérésekből azonosíthatók.

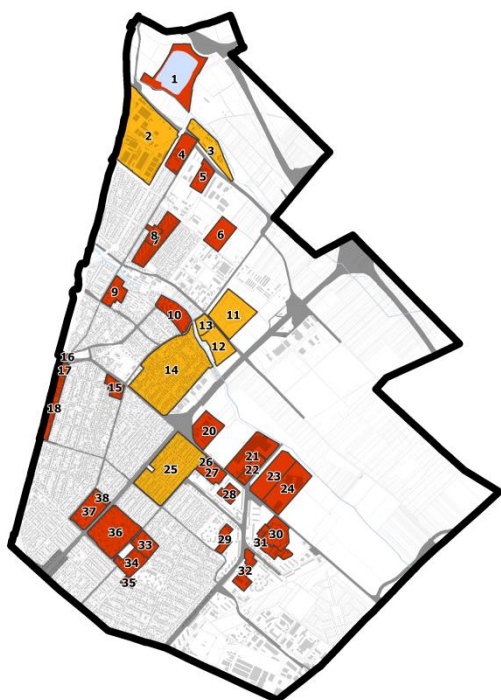


- FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség kisebb, mint a jelenlegi beépítési sűrűség
- FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség a jelenlegi beépítéshez képest max 20% tartalékot biztosít

A jelenlegi beépítéssel való összevetés területei
(Jelenlegi beépítési sűrűség és az FRSZ-ben meghatározott BSá érték összevetése)

Sorszám	Azonosítás Megnevezés	Terület felhasználás	TSZT - FRSZ értékek			Jelenlegi beépítés és		Eltérések		Problémakör tipizálása	Értékelés A szabályozás iránya, az ismert fejlesztési elképzelések alapján levonható konklúzió	A továbblépés iránya
			BS	BSá	BSp	Jelenlegi beépítési sűrűség	KVSZ szerinti beépítési sűrűség	Százalékos eltérés a jelenlegi állapothoz képest	Százalékos eltérés a KVSZ-hez képest			
1	Északi kertváros - lakótelep	Lk-2	1,25	0,75	0,50	0,78	1,21	-4%	-38%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség, a KVSZ-hez képest is jelentős visszalépés mutatkozik	Részben beállt lakótelep, családi házas és sorházas terület. A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,0
2	Sódergödör lakótelep	Ln-2	1,75	1,25	0,50	1,39	1,85	-10%	-32%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség	Beállt lakótelep, de KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret (pl. tetőtér beépítés) a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5
3	Szilas lakópark	Ln-T	2,00	1,50	0,50	1,31	1,91	15%	-21%	FRSZ alapján kis mértékű fejlesztési lehetőség biztosított	Főként beállt lakóterület, minimális fejlesztésre alkalmas területekkel. A 15%-os tartalék elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
4	Ázsia center környéke	K-Ker	1,50	1,00	0,50	0,94	3,00	6%	-67%	FRSZ alapján kritikus alacsony fejlesztési lehetőség biztosított	A Pólus környéki kereskedelmi- és lakóterület városrészen elsődlegesen a jelenlegi kereskedelmi dominancia helyett a vegyes városi funkciók fejlesztése a cél. A K-Ker területtelhasználás tisztán kereskedelmi irányba sodorja tovább a térséget. A területen rendelkezésre álló fejlesztési terület kihasználását jelentősen gátolja az FRSZ-ben megállapított sűrűségi érték.	A. változat: Elsősorban a K-Ker terület és a szomszédos VI-2 terület átstrukturálása indokolt a TSZT-FRSZ-ben. Javasolt BSá: 2,0 B. változat: Átstrukturálás hiányában a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5
5	RP. középső kertváros Szentmihályi út	Lke-1	0,80	0,60	0,20	0,50	0,74	20%	-19%	FRSZ alapján kis mértékű fejlesztési lehetőség biztosított	Főként beállt lakóterület, de távlati átalakulását, intenzifikálását és az M3 bevezető menti sáv intézményi átalakulását gátolhatja a kis mértékű fejlesztési tartalék, és az Lke-1 besorolás.	A Középső kertváros keleti területének Lk területtelhasználásba való átsorolása indokolt. Javasolt BSá: 0,75
6	Páskomliget utca - lakótelep	Ln-T	2,00	1,50	0,50	1,47	1,25	2%	20%	FRSZ alapján kritikus alacsony fejlesztési lehetőség biztosított	Beállt lakótelep, de KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret (pl. tetőtér beépítés) a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,75
7	Újpalota lakótelep	Ln-T	2,00	1,50	0,50	1,26	1,51	19%	-1%	FRSZ alapján kis mértékű fejlesztési lehetőség biztosított	Beállt lakótelep, jelentősebb fejlesztések nem várhatók, a 19%-os tartalék elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
8	Újpalotai fűtőmű	Gip-E	1,50	1,50	-	1,41	0,92	6%	63%	FRSZ alapján kritikus alacsony fejlesztési lehetőség biztosított	A fűtőmű 6%-os tartaléka jelentősen befolyásolhatja korszerűsítését, indokolt lehet biztonsági tartalékok biztosítani. Mivel a Gip-E területeken a maximális BSá érték egyévesen 1,5, a területének kiterjesztése indokolt.	TSZT-FRSZ-ben a területtelhasználási egység kibővítése indokolt.
9	Drégelyvár utca - lakótelep	Ln-T	2,00	1,50	0,50	1,25	1,64	20%	-9%	FRSZ alapján kis mértékű fejlesztési lehetőség biztosított	Beállt lakótelep, jelentősebb fejlesztések nem várhatók, a 20%-os tartalék elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
10	Pestújhely	Lke-1	0,80	0,60	0,20	0,50	0,59	20%	1%	FRSZ alapján kis mértékű fejlesztési lehetőség biztosított	Pestújhely középső és déli részét lefedő Lke-1 területtelhasználás átlagos 20%-os tartaléka elégségesnek mutatkozik.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
11	Árvavár utcai telep	Lk-2	1,25	0,75	0,50	0,70	1,56	7%	-52%	FRSZ alapján kritikus alacsony fejlesztési lehetőség biztosított	Pestújhelyen a Körházról délre lévő tömb külön Lk-2 területtelhasználásba került, melyet indokol az eltérő beépítése. A 7% tartalék csak minimális fejlesztésre ad lehetőséget. A területen lévő összes tetőtér beépítéséhez (mely a terület megújulását segítheti) min. 0,81 BSa érték szükséges.	A. változat: FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,0 B. változat: nem szükséges a növelés
12	Széchenyi úti ltp. - Mézeskalács tér	Ln-T	1,50	1,00	0,50	1,08	1,68	-7%	-40%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség	A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez, mely elsősorban a lakótelepi intézményeknél indokolt.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5
13	RP. középső kertváros Wesselényi u.	Lke-1	0,80	0,60	0,20	0,55	0,65	9%	-8%	FRSZ alapján kritikus alacsony fejlesztési lehetőség biztosított	A vegyes beépítésű Lke-1 területtelhasználás folyamatosan megújuló lakóterület kisvárosias jellemzőkkel is rendelkezik, de sok földszintes épület található itt, melyek távlati átalakulása várható. A 9%-os tartalék kevésnek mutatkozik a terület megújulása szempontjából.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges. Mivel az Lke-1 területtelhasználás maximális BSá értéke 0,6 lehet, a Középső kertváros keleti területének Lk területtelhasználásba való átsorolása indokolt. Javasolt BSá: 0,75

1.3. KVSZ-SZEL VALÓ ÖSSZELETÉS



- FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség több mint 20%-kal kisebb a KVSZ alapján kalkulált értéknél
- FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség 10-20%-kal kisebb a KVSZ alapján kalkulált értéknél

A KVSZ-szel való összevetés területei
(A KVSZ szintterületi mutatóiból kalkulált sűrűség és az FRSZ-ben meghatározott BSá érték összevetése)

Értékelésre kerültek azok a területek is, ahol az FRSZ a hatályos KVSZ paramétereinél kisebb beépítési lehetőséget biztosít. Az elemzésben azok a területek kerülnek bemutatásra, ahol a sűrűségi értékek eltérése eléri a 10%-ot, mivel az ennél kisebb eltérés értelmezése már jóval mélyebb elemzést igényelne, mely jelen munkának nem lehet feladata.

A KVSZ-ből adódó elvi beépítési sűrűség számításánál kizárólag az övezeti paraméterben meghatározott szintterületi mutató értékei szolgálnak alapul, függetlenül a beépítési mérték, vagy egyéb, a geometriából adódó esetleges csökkentő tényezőtől, vagy a KSZT-kben meghatározott egyéb elemektől.

Az elemzés folyamán 38 területfelhasználási egység sűrűségi értékei kerültek összehasonlításra. Az előzőhöz hasonlóan itt is tervezési kérdés, hogy szükséges-e az FRSZ módosítása, vagy az abban megengedett paraméterek kielégítik-e a fejlesztési szándékot, vagy elegendő fejlesztési tartalékot biztosítanak-e. Tervezési kérdés az is, hogy adott területen egyáltalán szükséges-e tartalék biztosítás, vagy indokolt-e valamely sűrűség emelése. A legtöbb esetben a KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható, tehát nincs szükség a TSZT és/vagy az FRSZ módosítására. Kilenc esetben azonban felmerül az FRSZ-ben meghatározott BSá érték növelése, mert az nem biztosít kellő lehetőséget az elvárható átalakulásokhoz, fejlesztésekhez. Ebből három esetben azonosak a területek az előző pontban bemutatott területekkel, ahol a jelenlegi sűrűségnek sem felel meg a BSá érték.

Döntést igényel a Pólus környéke, ahol a sűrűségi érték emelése mellett a területhasználat változtatása is indokolt lehet. A középső kertváros keleti részén indokolt lehet a kertvárosi területfelhasználás helyett a kisvárosi területfelhasználásra való áttérés, mert előbbi nagyon szoros kereteket tud csak nyújtani a terület számára.

Az értékelés alábbi összefoglaló táblázatában az előző táblázattal megegyező struktúrában kerülnek bemutatásra az egyes területek.

Sorszám	Azonosítás Megnevezés	Terület felhasználás	TSZT - FRSZ értékek			Jelenlegi beépítés és KVSZ		Eltérések		Problémakör tipizálása	Értékelés A szabályozás irányja, az ismert fejlesztési elképzelések alapján levonható konklúzió	A további lépés irányja
			BS	BSá	BSp	Jelenlegi beépítési sűrűség	KVSZ szerinti beépítési sűrűség	Százalekos eltérés a jelenlegi állapothoz képest	Százalekos eltérés a KVSZ-hez képest			
1	Bányató rekreációs terület	K-Rek	0,50	0,25	0,25	-	0,67	0%	-63%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Rekreációs funkciók számára szolgáló terület. A KVSZ általános paraméterekből kalkulált mutató túlzó, a szabályozás jóval kevesebbet tenne lehetővé. A 0,25 BSá érték közel 75.000 m ² szintterület építését biztosítja, mely a területen egyébként is túlzó, a KÉSZ-ben kezelendő.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható
2	Északi gazdasági terület 1.	Gksz-2	1,50	1,50	-	0,28	1,84	436%	-18%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	A területen elsősorban a korszerű gazdasági funkciók megtelepülése a cél. A terület kellő tartalékkal rendelkezik (további több mint 550 ezer m ²).	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható
3	Északi gazdasági terület 2.	Gksz-2	1,50	1,50	-	0,15	1,78	900%	-16%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	A területen elsősorban a korszerű gazdasági funkciók megtelepülése a cél. A terület kellő tartalékkal rendelkezik (további több mint 140 ezer m ²).	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható
4	Északi gazdasági terület 3.	Gksz-2	1,50	1,50	-	0,25	2,06	500%	-27%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A területen elsősorban a korszerű gazdasági funkciók megtelepülése a cél. A terület kellő tartalékkal rendelkezik (további több mint 100 ezer m ²).	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható
5	Hulladékhasznosító	K-Hull	1,00	1,00	-	0,42	1,84	138%	-46%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A hulladékhasznosító korszerűsítéséhez kellő tartalék áll rendelkezésre (további több mint 30 ezer m ²).	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható
6	Szántóföld utca rekreációs terület	K-Rek	0,50	0,25	0,25	0,04	1,10	525%	-77%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Rekreációs funkciók számára szolgáló terület. A területen a 0,25-ös BSá érték alapján cca. 15 ezer m ² szintterület létesíthető, mely egyébként is túlzó a funkcióhoz mérten.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható

Sorszám	Azonosítás Megnevezés	Terület felhasználás	TSZT - FRSZ értékek			Jelenlegi beépítés és KVSZ		Elterések		Problémakör típuslása	Értékelés A szabályozás irányja, az ismertetett fejlesztési előirányzatok alapján levonható következtetések	A további lépés irányja
			BS	BSA	BSp	Jelenlegi beépítési sűrűség	KVSZ szerinti beépítési sűrűség	Szükséges eltérés a jelenlegi állapothoz képest	Szükséges eltérés a KVSZ-hez képest			
7	Északi kertvárosi lakótelep	Lk-2	1,25	0,75	0,50	0,78	1,21	-4%	-38%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség, a KVSZ-hez képest is jelentős visszalépés mutatkozik	Részben beállt lakótelep, családi házas és sorházas terület. A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,0
8	Vácrátót tér - Károly Róbert iskola	Vi-3	1,50	1,25	0,25	0,29	1,60	331%	-22%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Károly Róbert Általános Iskola esetleges fejlesztéséhez a megállapított 1,25 BSÁ érték elégséges, a jelenlegi beépítés megtriplázható lenne, legfeljebb kis léptékű iskolafejlesztés prognosztizálható.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
9	Leánynevelő	Vi-2	0,75	0,50	0,25	0,31	1,83	61%	-73%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Távlatban átalakuló, vegyes városias fejlesztési cél a műemléki védelemmel. A Leánynevelő Vi-2 területfelhasználásában megállapított 0,5 BSÁ érték közel 30 ezer m ² szinterület létesítését teszi lehetővé.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
10	Csobogós utcai lakótelep	Ln-T	1,75	1,25	0,50	1,02	1,89	23%	-34%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Csobogós utcai lakótelepen a jelenlegi állapothoz képest közel 25%-os bővítési lehetőség mutatkozik, mely elégséges, jelentősebb fejlesztés nem várható.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
11	Palota újfalu 1.	Lke-1	0,80	0,60	0,20	-	0,67	0%	-10%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	A. változatként Palota Újfaluban az Lke-1 területfelhasználásnál maximálisan adható 0,6 BSÁ érték került meghatározásra. A kertvárosi beépítéshez ez elegendő, átlagosan 0,75 körüli általános szinterületi mutatót tesz lehetővé. B. változatként elképzelhető a terület fejlesztési irányának újragondolása, a kompakt város elveit követve a sűrűség növelése.	A változat: Lke területfelhasználás esetén a A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható B változat: A sűrűség növelése érdekében a TSZT-FRSZ módosításra szükséges
12	Palota újfalu 2.	Lke-1	0,80	0,60	0,20	-	0,67	0%	-10%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	A. változatként Palota Újfaluban az Lke-1 területfelhasználásnál maximálisan adható 0,6 BSÁ érték került meghatározásra. A kertvárosi beépítéshez ez elegendő, átlagosan 0,75 körüli általános szinterületi mutatót tesz lehetővé. B. változatként elképzelhető a terület fejlesztési irányának újragondolása, a kompakt város elveit követve a sűrűség növelése.	A változat: Lke területfelhasználás esetén a A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható B változat: A sűrűség növelése érdekében a TSZT-FRSZ módosításra szükséges
13	Turjános u. gazdasági terület	Gksz-1	1,50	1,50	-	0,06	1,85	2400%	-19%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	A Palota Újfaluhoz tartozó elsősorban kereskedelmi-gazdasági terület jelentős fejlesztési tartalékkal rendelkezik, a meghatározott 1,5 BSÁ érték elégséges, túlzó is.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
14	RP. központi terület kelet	Lke-1	0,80	0,60	0,20	0,46	0,67	30%	-10%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	Rákospalota központi területének keleti városrészén a jelenlegi beépítéshez képest 30% tartalék átlagosan telkenként további kb. 100 m ² bővítést tesz lehetővé, mely elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
15	Sódergödör lakótelep	Ln-2	1,75	1,25	0,50	1,39	1,85	-10%	-32%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség	Beállt lakótelep, de KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret (pl. tetőtér beépítés) a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,5
16	Pázmány P. u. 1.	Vi-2	1,25	0,75	0,50	-	1,00	3650%	-25%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A hatályos KVSZ szerint "Városrészközponti eszközváltást kiszolgáló terület". A hatályos KVSZ szerint 1,2 szinterületi mutatót enged, az FRSZ értéke alapján a területen kb. 0,95 általános funkció számára szolgáló szinterületi mutató biztosítható, mely cca. 3100 m ² általános funkciók számára szolgáló szinterület létesítését teszi lehetővé. A területen vélhetően ez elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
17	Pázmány P. u. 2.	Vi-2	1,75	1,25	0,50	0,22	1,63	468%	-23%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A KVSZ-ben M/XV övezetbe sorolt terület a TSZT-FRSZ alapján Vi-2 területfelhasználást kapott, a területen cca. 12 ezer m ² általános szinterület építhető, mely elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
18	Pázmány P. u. 3.	Gksz-1	1,00	1,00	-	0,26	2,16	285%	-54%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A vasút menti gazdasági területen az 1,0 BSÁ érték elégséges, a jelenlegi beépítés közel megtriplázását biztosítja.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
20	Honvédség	K-Hon	1,25	1,00	0,25	0,26	2,36	285%	-58%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A honvédségi területen jelentősebb fejlesztési szándék nem ismert, az FRSZ-ben meghatározott 1,0 BSÁ érték a jelenlegi beépítés közel megtriplázását biztosítja.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
21	Pólus Center	K-Ker	1,50	1,00	0,50	0,48	1,42	108%	-30%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Pólus környéki kereskedelmi és lakóterület városrészben elsődlegesen a jelenlegi kereskedelmi dominancia helyett a vegyes városi funkciók fejlesztése a cél. A K-Ker besorolás és a meghatározott 1,0 BSÁ érték a terület jövőképe a jelenlegi állapotban rögzíti, a célként kitűzött funkcionális átalakulást gátolja.	A K-Ker terület átstrukturálása indokolt a TSZT-FRSZ-ben. A terület Vi-2 területfelhasználásba való átsorolása javasolt. Javasolt BSÁ: 2,0
22	Szilas lakópark	Ln-T	2,00	1,50	0,50	1,31	1,91	15%	-21%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Főként beállt lakóterület, minimális fejlesztésre alkalmas területekkel. A 15%-os tartalék elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
23	Pólus fejlesztési terület	Vi-2	3,00	2,00	1,00	-	2,98	0%	-38%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Pólus környéki kereskedelmi és lakóterület városrészben elsődlegesen a jelenlegi kereskedelmi dominancia helyett a vegyes városi funkciók fejlesztése a cél. A Vi-2 területfelhasználás és a 2,0 BSÁ érték e célnak megfelelően kellő sűrűségű, vegyes funkciók számára szolgáló területet biztosít.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható

Sorszám	Azonosítás	Terület felhasználás	TSZT - FRSZ értékek			Jelenlegi beépítés és KVSZ		Elterések		Problémakör típuslása	A szabályozás iránya, az érintett fejlesztési előirányzatok alapján levonható konklúzió	A további lépés iránya
			BS	BSA	BSP	Jelenlegi beépítési sűrűség	KVSZ szerinti beépítési sűrűség	Százalékos eltérés a jelenlegi állapothoz képest	Százalékos eltérés a KVSZ-hez képest			
24	Ázsia Center környéke	K-Ker	1,50	1,00	0,50	0,94	3,00	6%	-67%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Pólus környéki kereskedelmi és lakóterület városrészen elsődlegesen a jelenlegi kereskedelmi dominancia helyett a vegyes városi funkciók fejlesztése a cél. A K-Ker területfelhasználás tisztán kereskedelmi irányba sodorja tovább a térséget. A területen rendelkezésre álló fejlesztési terület kihasználását jelentősen gátolja az FRSZ-ben megállapított sűrűségi érték.	A. változat: Elsősorban a K-Ker terület és a szomszédos VI-2 terület átstrukturálása indokolt a TSZT-FRSZ-ben. Javasolt BSÁ: 2,0 B. változat: Átstrukturálás hiányában a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,5
25	RP. középső kertváros kelet	Lke-1	0,80	0,60	0,20	0,50	0,74	20%	-19%	A KVSZ általános paraméteréhez képest minimális csökkenés	Főként beállt lakóterület, de távlati átalakulását, intenzifikálását és az M3 bevezető menti sáv intézményi átalakulását gátolhatja a kis mértékű fejlesztési tartalék, és az Lke-1 besorolás.	A középső kertváros keleti területeknek Lk területfelhasználásba való átsorolása indokolt. Javasolt BSÁ: 0,75
26	Bánkút utcai intézményterület	Vi-2	1,25	0,75	0,50	0,20	1,22	275%	-39%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Szentmihályi út - Bánkút utca sarkán a Vi-2 területfelhasználás a hatályos IZ övezetnek megfelelően helyesen az intézményi átalakulást célozza. A jelenlegi autószaalon helyén távlatban a szomszédos sportpályához jobban illeszkedő funkció számára a 0,75 BSÁ érték elégséges lehet, közel 5 ezer m ² általános szintterület létesítését teszi lehetővé.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
27	Testvériség SE sporttelep	K-Rek	0,50	0,25	0,25	0,03	1,28	733%	-80%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Testvériség SE sporttelepen hatályos 1,2 szintterületi mutató túlzó. A K-Rek területfelhasználás és a 0,25 BSÁ érték megfelelő, cca. 14 ezer m ² általános szintterület létesítését tenné lehetővé, mely szintén túlzó.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
28	Újpalota alapintézmény - Kontyfa u.	Vi-3	1,00	0,75	0,25	0,35	1,75	114%	-57%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Kontyfa utcai alapintézményi területen a 0,75 BSÁ érték jelentős fejlesztési tartalékként jelentkezik, a területen elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
29	Újpalota alapintézmény - Pattogós u.	Vi-3	1,00	0,75	0,25	0,39	1,21	92%	-38%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Kontyfa utcai alapintézményi területen a 0,75 BSÁ érték jelentős fejlesztési tartalékként jelentkezik, a területen elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
30	Újpalota - Kórákás park	Ln-T	1,50	1,00	0,50	0,83	1,75	20%	-43%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A terület az Újpalota lakótelep beállt lakóterülete, jelentős fejlesztés nem várható. A területen rendelkezésre álló kb. 20% tartalék elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
31	Újpalota alapintézmény - Kórákás park	Vi-3	1,25	1,00	0,25	0,61	1,54	64%	-35%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A Kórákás park menti alapintézményi területen az 1,0 BSÁ érték kellő fejlesztési tartalékként jelentkezik, a területen elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
32	Újpalota alapintézmény - Fő tér	Vi-3	1,00	0,75	0,25	0,50	1,19	50%	-37%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Az Újpalota Fő tér környékének meghatározó fejlesztési elképzelése az új közösségi ház. A nagy lehatárolású Vi-3 területfelhasználás és a 0,75 BSÁ érték a tervezett beruházások számára kellő rugalmasságot biztosít.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
33	Széchenyi úti ltp. - Mézeskalács tér	Ln-T	1,50	1,00	0,50	1,08	1,68	-7%	-40%	FRSZ alapján nem biztosítható a jelenlegi beépítési sűrűség	A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez, mely elsősorban a lakótelepi intézményeknek indokolt.	FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,5
34	MÁV lakótelep 1. - Törökmező tér	Lk-T	1,50	1,00	0,50	0,74	1,65	35%	-39%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A MÁV telepen e része "védelem alatt áll, nem cél a jelentős átalakulás. Az 1,0 BSÁ érték 35% tartalékokat képvisel, mely az esetleges tetőtér beépítésekhez elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
35	Árvavár utcai telep	Lk-2	1,25	0,75	0,50	0,70	1,56	7%	-52%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	Pestújhelyen a Kórházról délre lévő tömb külön Lk-2 területfelhasználásba került, melyet indokol az eltérő beépítés. A 7% tartalék csak minimális fejlesztésre ad lehetőséget. A területen lévő összes tetőtér beépítéséhez (mely a terület megújulását segítheti) min. 0,81 BSa érték szükséges.	A. változat: FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,0 B. változat: nem szükséges a növelés
36	MÁV lakótelep 2.	Lk-2	0,75	0,50	0,25	0,31	1,65	61%	-70%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A MÁV telepen e része "egynedi védettséggel épületegyüttesként" fővárosi védelem alatt áll. Bár nem cél a jelentős átalakulás, egyes területek be- és átépítésére születtek már elképzelések. Az 0,5 BSÁ érték kb. 60% tartalékokat képvisel, mely az esetleges kisebb léptékű fejlesztésekhez tetőtér beépítésekhez elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
37	MÁV lakótelep 3.	Ln-T	1,75	1,25	0,50	0,97	1,75	29%	-29%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A MÁV telep nyugati, 70-es 80-as években átépült része beállt lakótelep, elsősorban az alapintézmények bővítése prognosztizálható, melyre az 1,25 BSÁ érték kellő fejlesztési tartalékként jelentkezik, a területen elégséges.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható
38	MÁV lakótelep 4.	Lk-2	1,25	0,75	0,50	0,29	1,31	159%	-43%	A KVSZ általános paraméteréhez képest jelentősebb csökkenés	A MÁV telep nyugati részének megmaradt területe "egynedi védettséggel épületegyüttesként" fővárosi védelem alatt áll. A területen nem cél a jelentős átalakulás. A 0,75 BSÁ érték jelentős tartalékokat képvisel, mely az esetleges tetőtér beépítésekhez elégséges, túlzó is.	A KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozicionálható


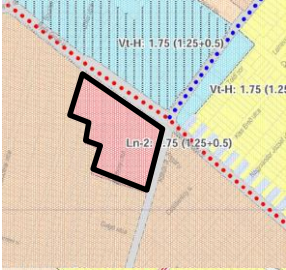
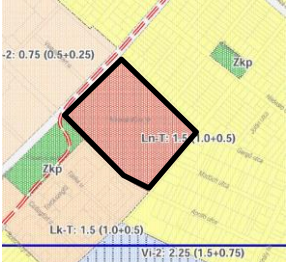
2. SŰRŰSÉG ÉS TERÜLETFELHASZNÁLÁS ELŐZETES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEI

A továbbiakban bemutatásra kerülnek a fenti elemzésekből leszűrhető sűrűséggel, és/vagy a területfelhasználással összefüggő:

- egyértelmű módosítási igények,
- a fejlesztést meghatározó változtatási igények és
- a kis mértékű korrekciós igények.


2.1. EGYÉRTELMŰ MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

Egyértelmű módosítási igény azokban az esetekben adódik, ahol a jelenlegi beépítési sűrűség meghaladja az FRSZ-ben meghatározott értéket. A kerületben három ilyen terület van.

FRSZ KIVÁGAT	MEGNEVEZÉS	TERF. /BSá	KONKLÚZIÓ	A TOVÁBBLÉPÉS IRÁNYA
	Északi kertváros - lakótelep	Lk-2 0,75	Részben beállt lakótelep, családi házas és sorházas terület. A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,0
	Sódergödör lakótelep	Ln-2 1,25	Beállt lakótelep, de KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret (pl. tetőtér beépítés) a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5
	Széchenyi úti ltp. - Mézeskalács tér	Ln-T 1,00	A KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret a fejlesztésekhez, mely elsősorban a lakótelepi intézményeknél indokolt.	FRSZ-ben a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5

2.2. FEJLESZTÉST MEGHATÁROZÓ VÁLTOZTATÁSI IGÉNYEK

A fejlesztést meghatározó változtatási igények alá sorolhatók azok a területek, ahol a TSZT és/vagy az FRSZ nem ad kellő keretet a jelentősebb változásra, vagy nem egyezik a városrész céljaival. A tovább lépés iránya itt kevésbé egyértelmű, több lehetőség is felmerülhet, ezért döntési igény lép fel (kék színnel jelölve).

FRSZ KIVÁGAT	MEGNEVEZÉS	TERF. /BSá	KONKLÚZIÓ	A TOVÁBBLÉPÉS IRÁNYA
	Pólus Center és Ázsia center környéke	K-Ker 1,00	A Pólus környéki kereskedelmi és lakóterület városrészben elsődlegesen a jelenlegi kereskedelmi dominancia helyett a vegyes városi funkciók fejlesztése a cél. A K-Ker területfelhasználás tisztán kereskedelmi irányba sodorja tovább a térséget. A területen rendelkezésre álló fejlesztési terület kihasználását jelentősen gátolja az FRSZ-ben megállapított sűrűségi érték.	A. változat: Elsősorban a K-Ker terület és a szomszédos Vi-2 terület átstrukturálása indokolt a TSZT-FRSZ-ben. Javasolt BSá: 2,0 B. változat: Átstrukturálás hiányában a BSá érték növelése szükséges Javasolt BSá: 1,5



Palota újfal Lke-1
0,60

A. változatként Palota Újfaluban az Lke-1 területfelhasználásnál maximálisan adható 0,6 BSÁ érték került meghatározásra. A kertvárosi beépítéshez ez elegendő, átlagosan 0,75 körüli általános szintterületi mutatót tesz lehetővé. **B. változatként** elképzelhető a terület fejlesztési irányának újragondolása, a kompakt város elveit követve a sűrűség növelése. **C. változatként** felvethető az északi térrész a gazdasági területfelhasználás irányába való terelése, ami a terület egésze újraértelmezését tenné szükségessé.

A változat:
Lke területfelhasználás esetén a KÉSZ-ben a sűrűség kezelhető, pozícionálható

B változat:
A sűrűség növelése érdekében a TSZT-FRSZ módosítása szükséges

C változat:
teljes koncepcionális újragondolás és TSZT-FRSZ módosítás

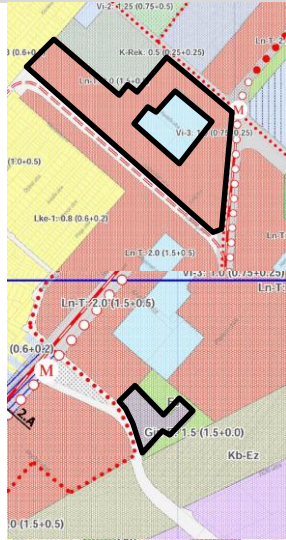




RP. középső kertváros Lke-1
0,60

Főként beállt lakóterület, de távlati átalakulását, intenzifikálását és az M3 bevezető menti sáv intézményi átalakulását gátolhatja a kis mértékű fejlesztési tartalék, és az Lke-1 besorolás.

FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges. Mivel az Lke-1 területfelhasználás maximális BSÁ értéke 0,6 lehet, a Középső kertváros keleti területének Lk területfelhasználásba való átsorolása indokolt. **Javasolt BSÁ: 0,75**

2.3. KIS MÉRTÉKŰ KORREKCIÓS IGÉNYEK

FRSZ KIVÁGAT	MEGNEVEZÉS	TERF. /BSÁ	KONKLÚZIÓ	A TOVÁBBLÉPÉS IRÁNYA
	Páskomliget utca - lakótelep	Lk-T 1,50	Beállt lakótelep, de KÉSZ-ben biztosítani szükséges legalább a minimális mozgásteret (pl. tetőtér beépítés) a fejlesztésekhez.	FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,75
	Újpalotai fűtőmű	Gip-E 1,50	A fűtőmű 6%-os tartaléka jelentősen befolyásolhatja korszerűsítését, indokolt lehet biztonsági tartalékot biztosítani. Mivel a Gip-E területeken a maximális BSÁ érték egységesen 1,5, a területének kiterjesztése indokolt.	TSZT-FRSZ-ben a területfelhasználási egység kibővítése indokolt.
	Árvavár utcai telep	Lk-2 0,75	Pestújhelyen a Kórháztól délre lévő tömb külön Lk-2 területfelhasználásba került, melyet indokol az eltérő beépítése. A 7% tartalék csak minimális fejlesztésre ad lehetőséget. A területen lévő összes tetőtér beépítéséhez (mely a terület megújulását segítheti) min. 0,81 Bsa érték szükséges.	A. változat: FRSZ-ben a BSÁ érték növelése szükséges Javasolt BSÁ: 1,0 B. változat: nem szükséges a növelés

3. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRÁVAL ÖSSZEFÜGGŐ ELŐZETES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK

A részletes vizsgálatok során összevetésre kerültek a TSZT és FRSZ-ben meghatározott egyes infrastrukturális elemek és a jelenlegi területhasználat. Az elemzés alapvetően két problémakörre mutat rá.

A jelentősebb infrastruktúrafejlesztések érdekében a TSZT-FRSZ-ben meghatározásra került a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás”, melynek elemei több helyszínen is érintik a kerületet, és amelynek területbiztosítását a KÉSZ-ben szerepeltetni kell.

Az infrastrukturális elemek másik meghatározó kérdésköre a jelenleg magántulajdonban lévő telkek közlekedési területfelhasználásba sorolása, mely helyenként egybeesik a fenti jelöléssel, helyenként önállóan jelentkezik, de a KÉSZ-ben való továbbvitele szabályozási vonzattal jár, ezért vizsgálata mindenképp indokolt.

3.1. IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS PROBLÉMÁI

Az FRSZ-ben meghatározott „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” a fő közlekedési területek várható, de nem pontos területigényeit jelzik. Amennyiben az FRSZ 5. mellékletében szereplő keresztmetszeti kialakítás társul a jelöléshez, melynek a terület megfeleltethető, úgy a terület elvben csökkenthető.

Az FRSZ-ben megfogalmazott szándékok nyilvánvalóan a flexibilitásra irányulnak, ugyanakkor a jogszabályban nem tisztázott, hogy az érintett területeken milyen módon lehet csökkenteni a KÖu – KÖk területfelhasználások területeit, amennyiben a részletes tervezés folyamán a kisebb helyigény bebizonyosodik. Különösen igaz ez azokban az esetekben, amikor keresztmetszeti kialakítás nem társul a jelöléshez. Tisztázandó tehát, hogy akár pár méteres módosításhoz a TSZT / FRSZ módosítását kell-e kérni a Fővárosi Közgyűléstől, vagy az irányadó területbiztosítás ezt eleve lehetővé teszi.

Szintén nem tisztázott, hogy a közlekedési területfelhasználásba tartozó területeken milyen további hasznosítás képzelhető el, erre vonatkozóan csak az OTÉK ad iránymutatást.

A kerületben több helyszínen is felmerül a fenti problémakör. Az alábbiakban ezek közül csak azok a területek kerülnek bemutatásra, melyek esetén jelentős problémaként, kérdésként azonosítható a TSZT –ben és FRSZ-ben meghatározott kijelölés.

„Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás

17. §

(1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken jogszabályban meghatározott szélességtől csak akkor lehet eltérni, ha legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek a folyópálya szakaszokon biztosításra kerülnek.

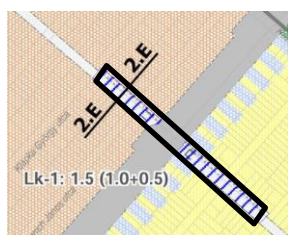
(2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással érintett és jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni, a fasorok elhelyezését biztosító zöldsávok szélessége minimum 2,0 méter.”

(FRSZ)

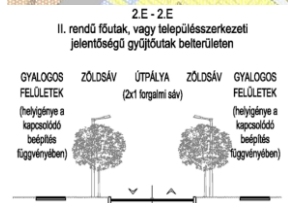
FRSZ KIVÁGAT	MEGNEVEZÉS	TERF.	KONKLÚZIÓ	A TOVÁBBLÉPÉS IRÁNYA
	Körvasúti körút és M3 bevezető szakaszának csomóponti kialakítása	KÖu Lke-1	A távlati Körvasúti körút és az M3 bevezető szakaszának távlati csomóponti kialakítása érdekében a TSZT és az FRSZ tervlapján több mint 75 db., jelenleg jellemzően lakó funkciójú ingatlan KÖu területfelhasználásba tartozik. A területen emellett „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” jelölés is szerepel, de nem tisztázott, a KÖu besorolással együttesen milyen szabályozási lehetőségeket von mindez magával. A terület szabályozása, építési paramétereinek meghatározása a fentiek miatt jelentős kérdéseket, problémákat vet fel. Mivel az övezeti besorolás csak beépítésre nem szánt területként történhet, így az építési lehetőségek jelentős korlátozását vonja ez magával, miközben a körút tervezetése és megvalósítása csak távlatban várható.	Csomóponti alternatívák alapján a KÖu területfelhasználás területének pontosítása javasolt. Tisztázni szükséges, hogy a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás a KÉSZ-ben milyen módon szabályozandó. Az FRSZ-ben flexibilis szabályozási szisztéma beiktatása volna indokolt.



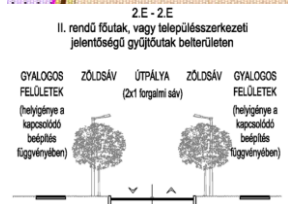
Körvasúti körút helybiztosítása



Szerencs utca M3-as bevezető csomópont



Szerencs utca – Elem utca vasúti átkelő



A csomóponti kialakításával kapcsolatosan a kerület több alkalommal is jelezte nemtetszését, és egy rugalmas megoldás kidolgozásának az igényét.

KÖu A távlati Körvasúti körút kialakítása érdekében (az M3-as csomóponton túlmenően) a TSZT és az FRSZ tervlapján további kb. 115 jelenleg jellemzően lakó funkciójú ingatlan részben vagy egészben KÖu területfelhasználásba esik. A területet hasonlóan érinti a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” jelzés. Az infrastruktúra elem helyigénye érint emellett egy lakótelepi lakóépületet, és a Késmárk utcai gazdasági területet is, de utóbbinál kisebb problémát okoz mindez.

KÖu A Szerencs utca – M3-as csomópontja a TSZT – FRSZ alapján fejlesztési szándékkal érintett.

Lk-1 A KÖu területfelhasználás és a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” a Szerencs utca északi oldalán kb. 20 beépített ingatlant érint.

Lk-1 Az FRSZ-ben meghatározott 2.E keresztmetszeti kialakítás a jelenlegi 14-15 méteres szabályozási szélességben vélhetően kialakítható, így elvben a kijelölés területe csökkenthető lenne.

Az érintett magán ingatlanok KÖu besorolása ugyanakkor kérdést vet fel, a szabályozás során a területigény csökkentés kezelése tisztázást igényel.

KÖk A Szerencs utca – Elem utca vasúti átkelőnél a TSZT 1. közlekedési infrastruktúra tervlapja tervezett közúti aluljárót jelöl, ennek megfelelően a TSZT és FRSZ tervlapjain „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás” jelölés szerepel a Szerencs utcai szakaszon. A területsáv KÖu területfelhasználásba tartozik, mely 7 beépített, jellemzően utcafrontos ingatlant érint.

KÖu A kerület korábban jelezte, hogy: „a NIF az elővárosi vasútfelvezetés tervezetében nem, csak hosszútávon, a távlati ütemében számol itt külön szintű aluljáróval. A Szerencs utca jelenlegi, az M3-as bevezetővel kialakult szintbeli kereszteződésig tartó keresztszelvény szélessége következtében nem alkalmas arra, hogy egy alul-, vagy felüljáró által kialakuló megnövekedett forgalmat elvezessen.”

Lk-1 A Szerencs utca jelenlegi kb. 12 méteres szabályozási szélessége vélhetően nem lesz alkalmas az FRSZ-ben meghatározott 2.E keresztmetszeti kialakításra.

Tisztázni szükséges, hogy a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás a KÉSZ-ben milyen módon szabályozandó.

Az FRSZ-ben flexibilis szabályozási szisztéma beiktatása indokolt.

Tisztázni szükséges, hogy a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás a KÉSZ-ben milyen módon szabályozandó.

Az FRSZ-ben flexibilis szabályozási szisztéma beiktatása indokolt.

Tisztázni szükséges, hogy a „Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás a KÉSZ-ben milyen módon szabályozandó.

Az FRSZ-ben flexibilis szabályozási szisztéma beiktatása indokolt.

A Szerencs utcai közúti aluljáró indokoltságának felülvizsgálata szükséges, a szabályozás és az esetleges TSZT-FRSZ módosítás igénye ennek függvényében határozandó meg.

3.2. EGYÉB KORREKCIÓS IGÉNY

FRSZ KIVÁGAT	MEGNEVEZÉS	TERF.	KONKLÚZIÓ	A TOVÁBBLÉPÉS IRÁNYA
	Illyés Gyula utca	<p>KÖu</p> <p>Lk-1</p> <p>Ln-2</p>	<p>Rákospalota központi területén, az Illyés Gyula utca KÖu területfelhasználású területe az utca déli épületsorába belehasít, ennek értelmében szabályozási vonzat lépne fel a KÉSZ-ben. Nyilvánvalóan nem szándék a közterület szélesítése az ott lévő városias beépítés rovására, csupán a léptékből származó pontatlanságról van szó, mely mindenképp korrekcióra szorul.</p>	<p>Az Illyés Gyula utca KÖu területfelhasználás területének korrekciós csökkentése szükséges.</p>