

XV. KERÜLET · KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

tájékoztató – 2018. február



FŐVÁROS – településrendezési eszközök megújítása**TSZT** – 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozat**FRSZ** – 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet

Kerületi szinten illeszkedni szükséges az új fővárosi rendszerhez

XV. KERÜLET – az elsők között indította el a kerületi építési szabályzata módosítását**KVSZ** – 11/2008. (V.15.) ök. rendelet**30 db. Kerületi Szabályozási Terv (KSZT)****XV. kerület - új KÉSZ megalkotása**

- Túlmutat a fővárosi keretek megváltozásán
- Összetett tényezők figyelembevétele szükséges

ÚJ SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET

Miért készül új szabályozás?

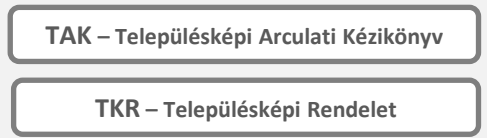
„TERVHIERARCHIÁBA VALÓ ILLESZKEDÉS”



„VÁROSFEJLESZTÉS”



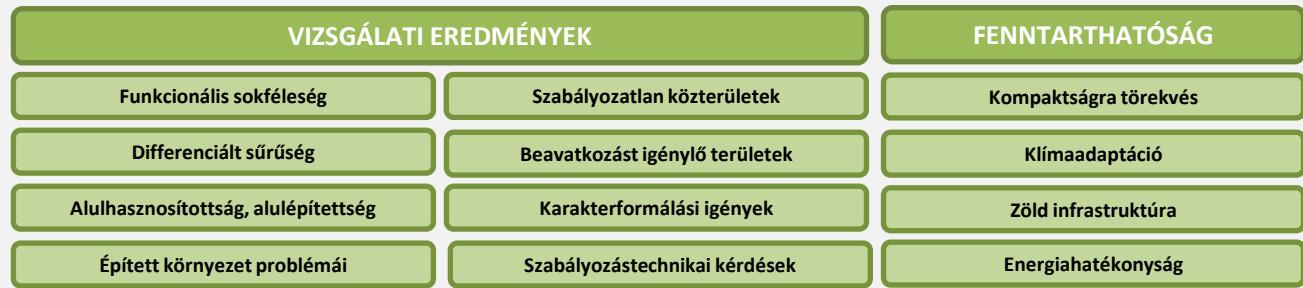
„TELEPÜLÉSKÉP”

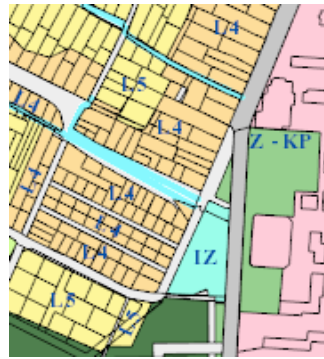
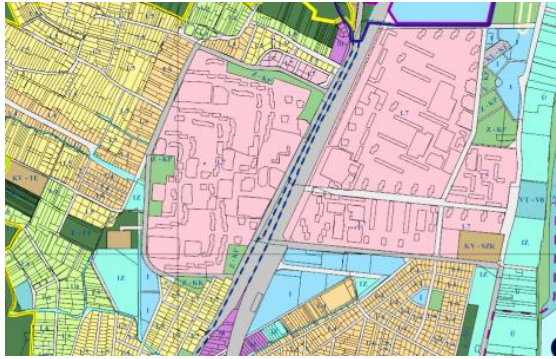


„ÉRTÉKMENTÉS”

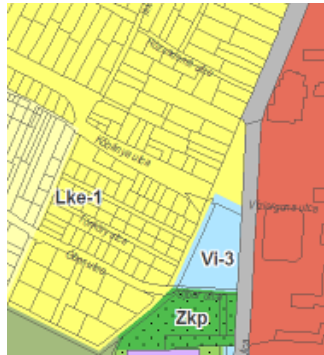


„ELVEK – TAPASZTALATOK”

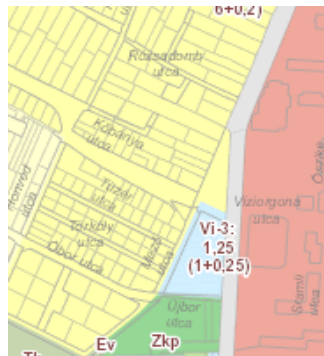
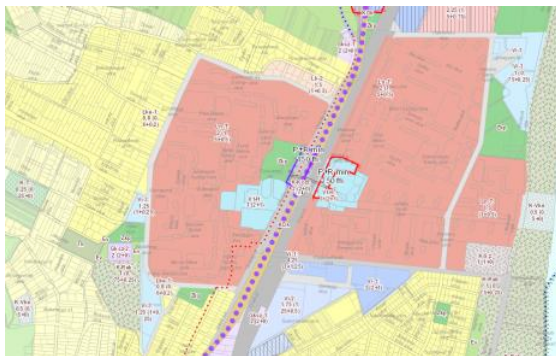




FSZKT – korábbi fővárosi szabályozás

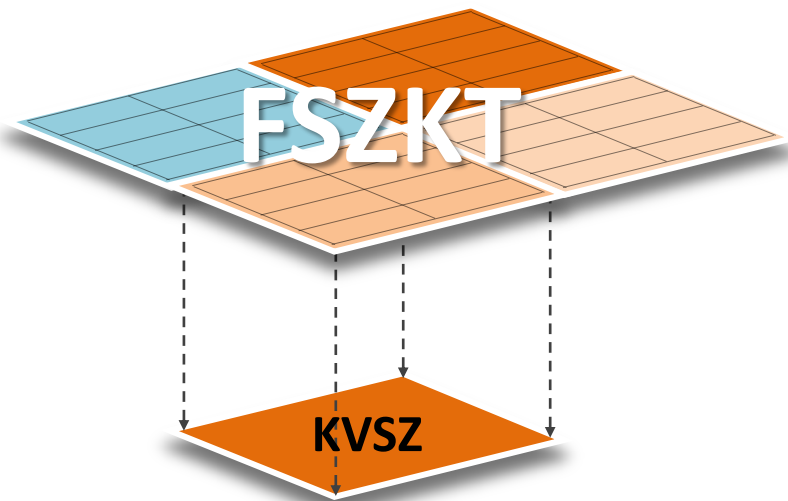


TSZT – hatályos fővárosi Településszerkezeti Terv

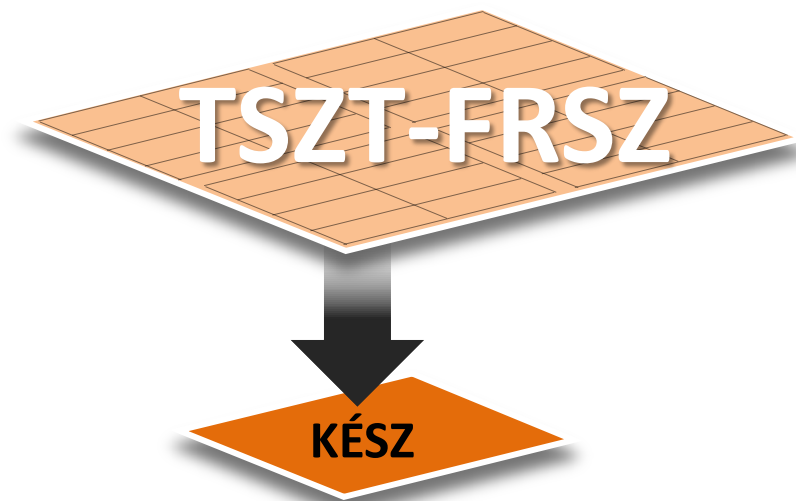


FRSZ – hatályos Fővárosi Rendezési Szabályzat

Övezetképzés - a szabályozás Fővárosi keretei

Régi szabályozási
rendszer

- keretszabályozás
- részletes - „cizellált”
- egyértelmű megfeleltetés,
- **telekre vonatkozott**
- maximális határérték a telekre vonatkozóan

Új szabályozási
rendszer

- szabadabb rendszer
- nagyobb egységek
- **területfelhasználási egységre vonatkozik**
- átlag határértékek, közterületekkel együtt

Övezetképzés - a szabályozás Fővárosi keretei



TSZT – Fővárosi Településszerkezeti Terv
FRSZ – Fővárosi Rendezési Szabályzat

- Területfelhasználási kategóriák
- Beépítési sűrűség
- Magassági szabályok
- Egyéb szerkezeti elemek
- Infrastruktúra fejlesztés
- Védelmek, korlátozások

Meghatározó fővárosi tervek



FŐVÁROSI TERVEK „lefordítása”

KERÜLETI SZINTRE

- meghatározott területfelhasználás „lefordítása” övezetekre, építési övezetekre
- a fővárosi jelentőségű infrastruktúraelemek helybiztosítása

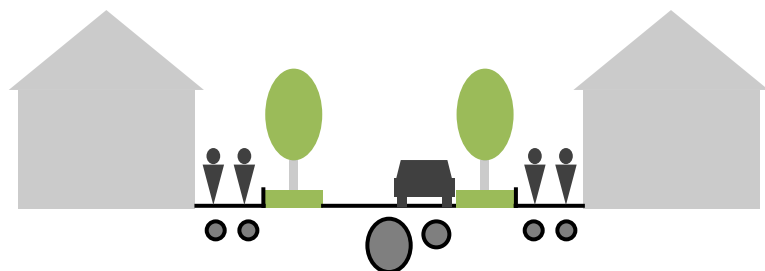
KÖZTERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA

helybiztosítás a

- meglévő és tervezett közlekedési infrastruktúra
- közművek
- zöldfelületek
- általánosan a közterületek megfelelő használata számára

ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK, FELTÉTELEK, PARAMÉTEREK MEGHATÁROZÁSA

- beépítésre szánt területeken
- beépítésre nem szánt területeken



**HOSSZÚTÁVÚ VÁROSFELJESZTÉSI CÉLOK
MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES
JOGI LEHETŐSÉGET BIZTOSÍTSA**

Mire szolgál a KÉSZ?



A KÉSZ DOKUMENTÁCIÓJÁNAK JOGSZABÁLYBAN MEGHATÁROZOTT FELÉPÍTÉSE

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

- megalapozó vizsgálat
 - helyzetelemzés
 - helyzetértékelés
- alátámasztó javaslat
 - városrendezési javaslat
 - szakági javaslatok
 - szabályozási koncepció



végcél:

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

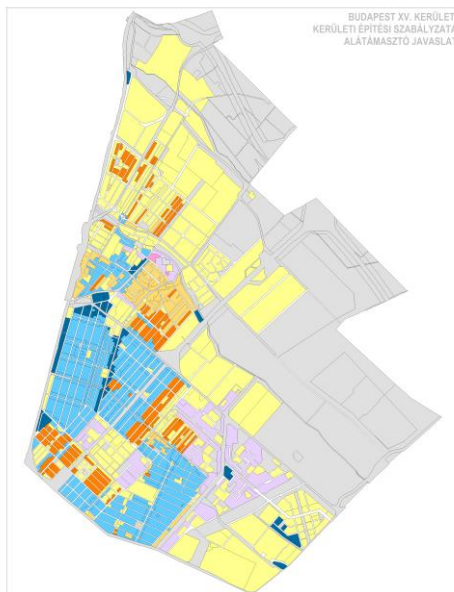
- rendelet
- szabályozási terv



A KÉSZ folyamatának, dokumentumainak felépítése



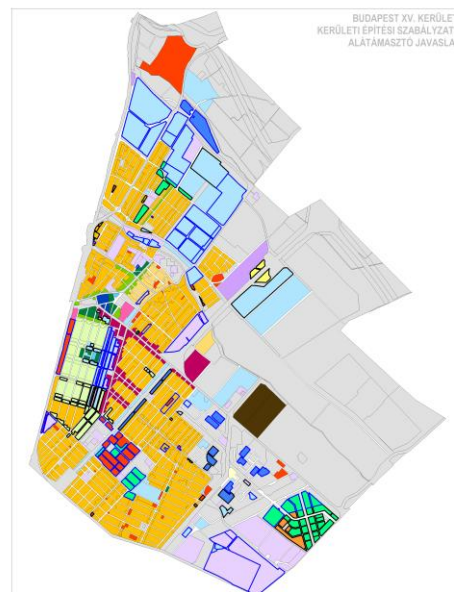
BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK



BEÉPÍTÉSI MÓD



ZÖLFELÜLETI MINIMUM



SZINTTERÜLETI MUTATÓ

ÖVEZETI PARAMÉTEREK

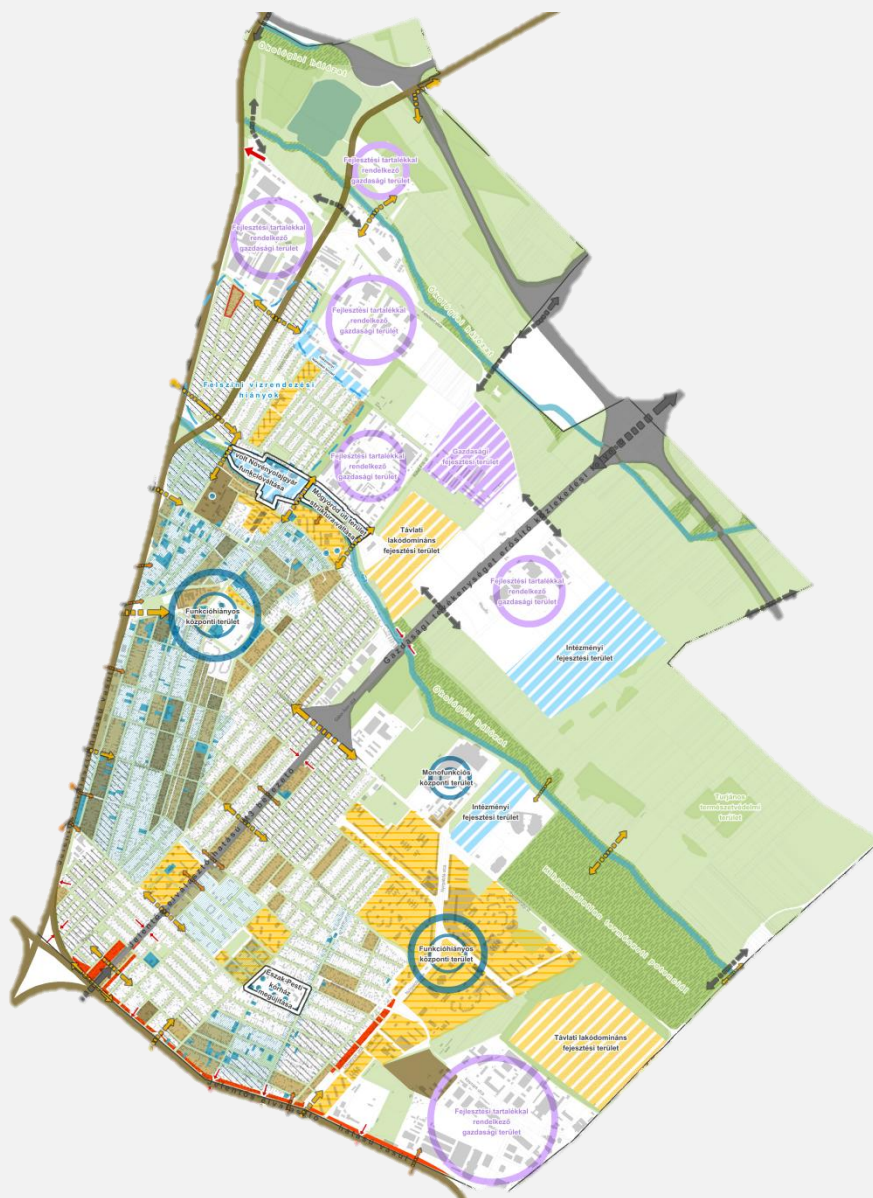
- Paraméterek többsége a KVSZ –ből származik
- Figyelembe kell venni az FRSZ sűrűségi értékeit
- Korrigálni kell a KVSZ egyes paramétereit
- Összehasonlító elemzések mutatják a szabályozás változásait és mértékét

Övezetképzés



Általános városrendezési vizsgálatok

Összefoglaló érték és problématérkép



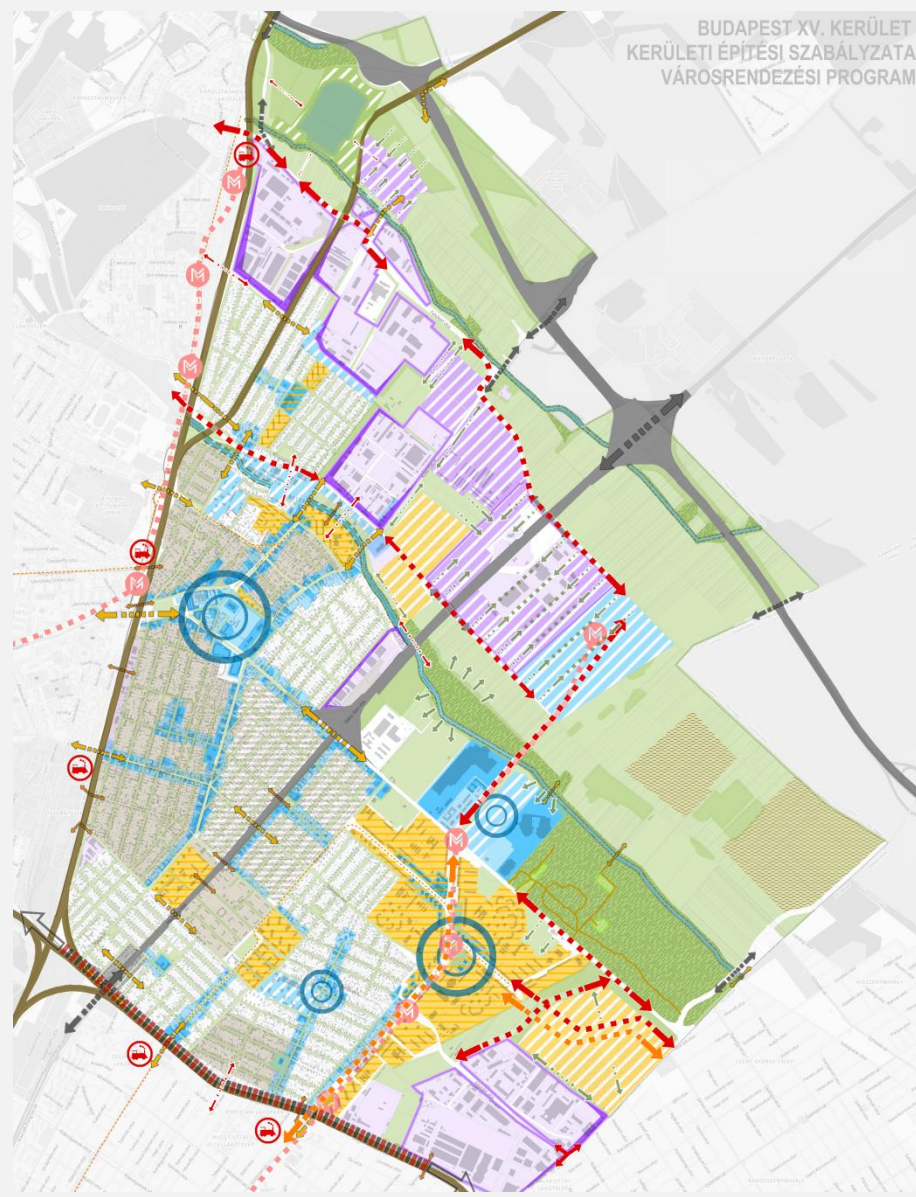
	elválasztó elemet keresztező közúti és gyalogos kapcsolat
	elválasztó elemet keresztező közúti kapcsolat
	elválasztó elemet keresztező gyalogos kapcsolat
	elválasztó hatás - kapcsolat hiány
	távlati infrastruktúra fejlesztés várható helyigénye
	alapintézményekkel rosszul ellátott lakóterület
	komplex rehabilitációt igénylő lakótelep
	szegregációval veszélyeztetett tömb (KSH adatszolgáltatás alapján)
	krízistömb / krízis veszélyeztetett tömb (TFP alapján)
	beavatkozást igénylő terület
	értékes védett épületállomány egyedi / területi védelem
	zöldfelületi rendszer meghatározó elemei
	lakó/intézményi/gazdasági fejlesztés számára kijelölt terület
	fejlesztési potenciállal rendelkező gazdasági terület
	funkcióhiányos központi terület

PROBLÉMÁK

ÉRTÉKEK

LEHETŐSÉGEK

Városrendezési program

**SZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK**

- szerkezeti jelentőségű infrastruktúraelemek területbiztosítása
- elszigeteltség csökkentése
- központi helyszínek funkcióbővítése
- kereskedelmi-szolgáltató tengelyek
- peremterületek kezelése

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

- lakóterületek fejlesztése
- gazdasági területek fejlesztése
- átalakuló, beavatkozást igénylő területek

KIEMELT FEJLESZTÉSI TÉRSÉGEK

- Rákospalota kerületközpont;
- Újpalotai alközpont;
- Pólus térség vegyes városi központ;
- volt Növényolajgyár területe;
- Az Észak-Pesti Kórház és Pestújhely központi területe;
- Újpalota Parkváros;
- M3 menti és az északi gazdasági területek

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

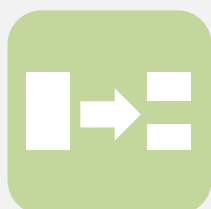


Hiányzó fogalmakat meghatározó

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

A SZABÁLYZAT FELÉPÍTÉSE

RENDELET



ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

+



ÖVEZET RENDELTETÉSE

+



ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

+



KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

MELLÉKLETEK



SZABÁLYOZÁSI
TERV



BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK
TÁBLÁZATAI



PARKOLÁS



VÉDELMI
KORLÁTOZÁSI
ÖSSZEFOGLALÓ

MAGYARÁZÓ ÁBRÁK

MELLÉKLETKÉNT

Függeléként -
segédlet

I. – II. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

- Fogalmak

KÖZTERÜLETEK

- Közterületek kialakítása
- Közterületeken elhelyezhető építmények
- Közhasználatú területek

TELEKALAKÍTÁS

- Közterület szabályozás
- Telekrendezés
- Magánút

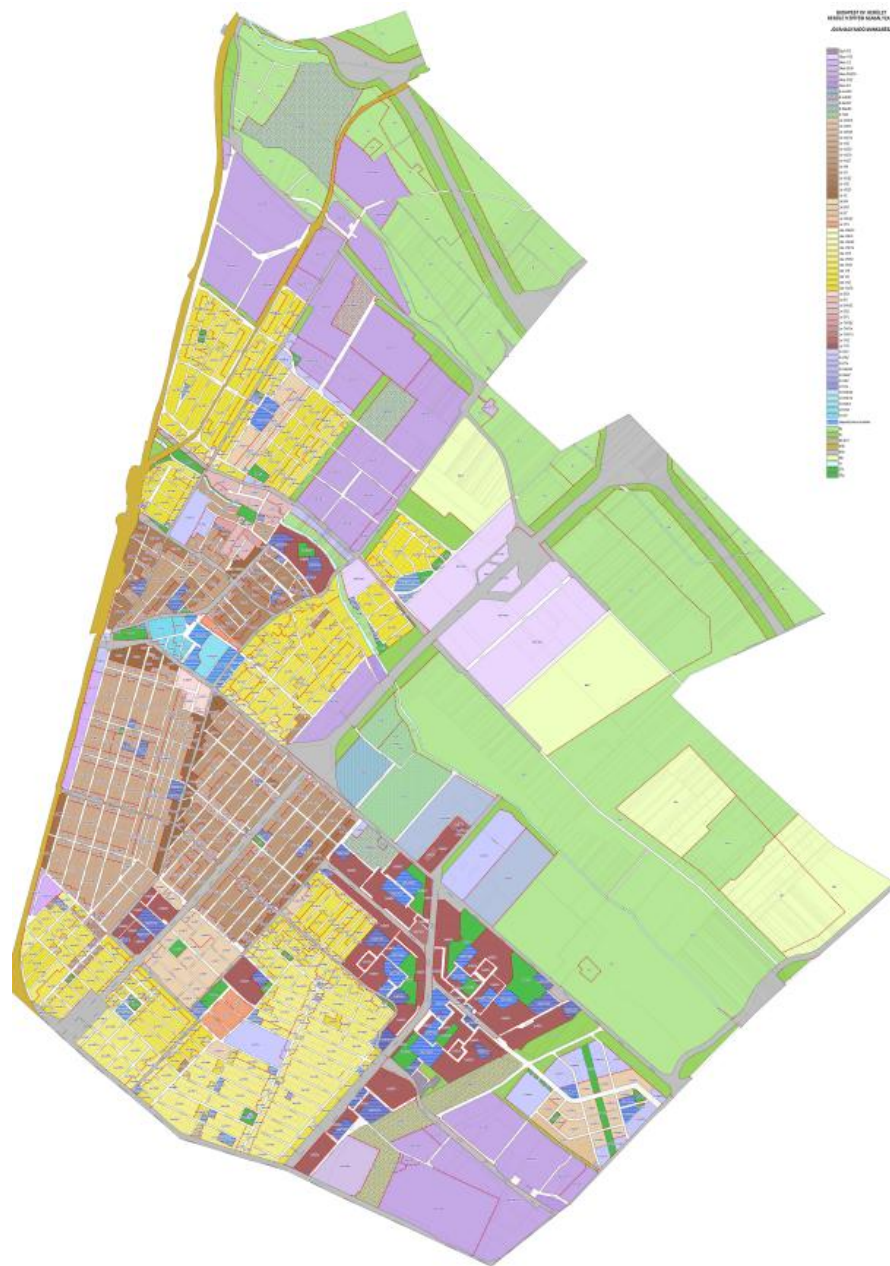
KÖZMŰVESÍTETTSÉG

TERMÉSZETI KÖRNYEZET ÉS KÖRNYEZET VÉDELEM

GÉPJÁRMŰVEK, KERÉKPÁROK TELKEN BELÜLI ELHELYEZÉSE

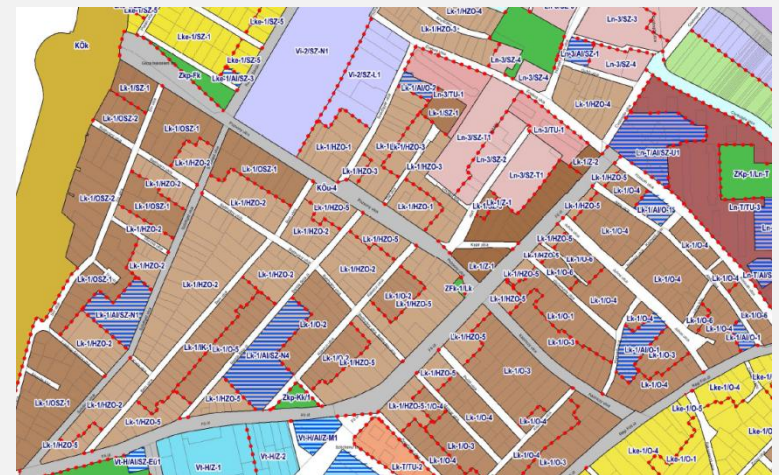
EGYES ÉPÍTMÉNYEK

KÉSZ tartalma



ÖVEZETI PARAMÉTEREK

- Paraméterek többsége a KVSZ –ből származik
- Figyelembe kell venni az FRSZ sűrűségi értékeit
- Korrigálni kell a KVSZ egyes paramétereit

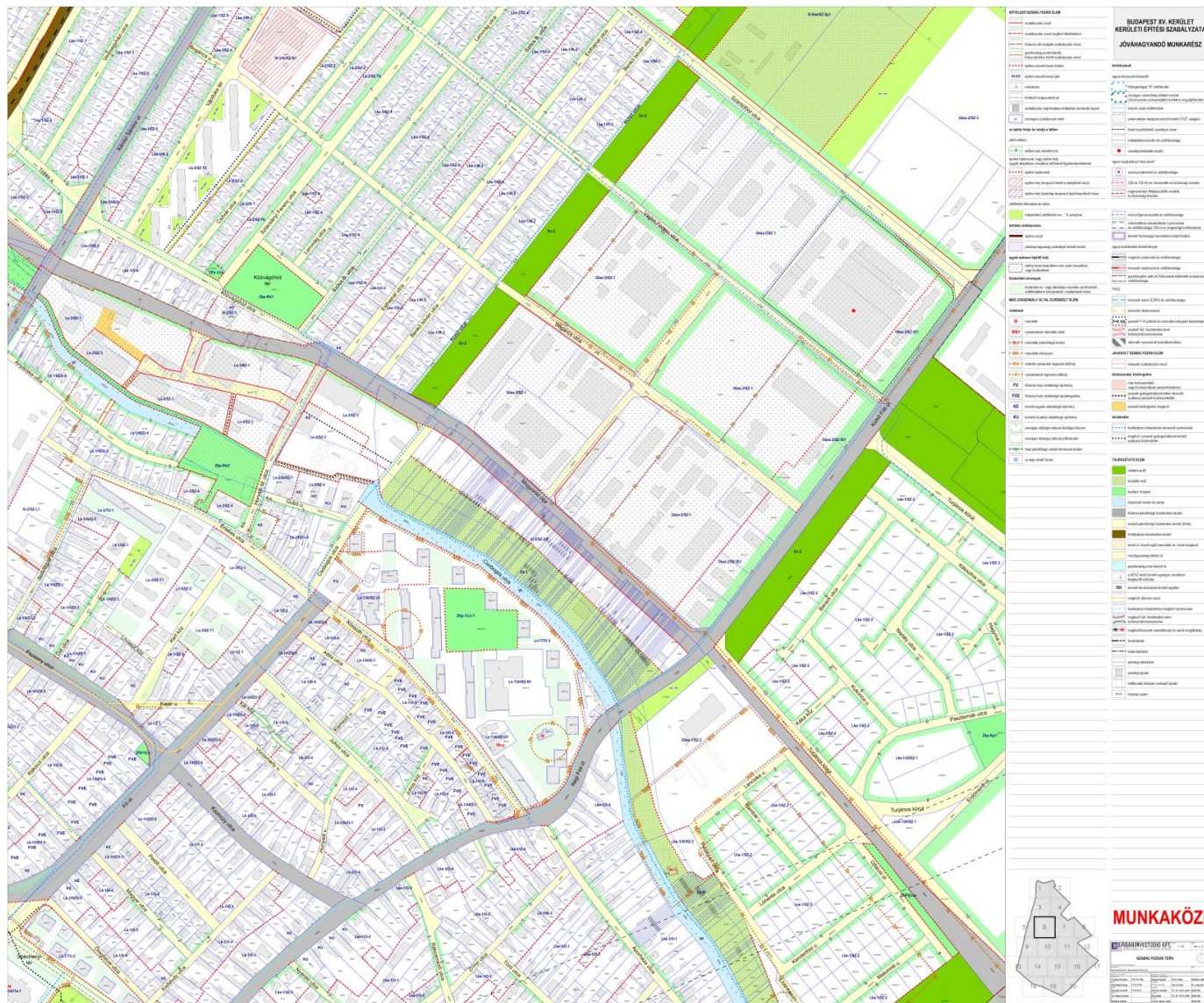


Övezetképzés

ÖVEZETI RENDSZER ÉS PARAMÉTEREK

- ÖSSZEFOGLALÓ ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
- ÖVEZETCSOPORTONKÉNTI ELŐÍRÁSOK
- PARAMÉTEREK
 - többsége a KVSZ – ből származik
 - táblázat az építési hely méreteit, lakásszámot is tartalmazza

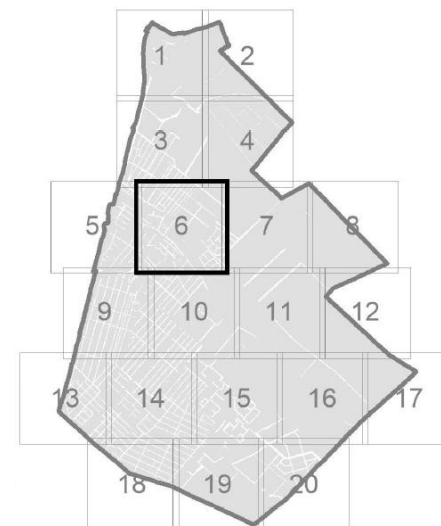
																				KÉSZ2. melléklet			5.		táblázat	
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	
1.	terület-felhasználási kategória	a telek előírt legkisebb			a telek megengedett legnagyobb				az épület megengedett legnagyobb			előírt				előírt			megengedett				előírt			
		beépítési mód és épület-elhelyezés	területe *	szélessége*	zöld-felületi aránya	beépítési mértéke		szinterületi mutatója		beépítési magassága	legmagasabb pontjának síkja		elő-kert	oldal-kert	hátsókert		építési hely	utcai sáv	udvari sáv	hátsó távolság	a keresztzárny		az oldalszárny		telkenkénti	
terepszint						általános	parkolási	általános	udvari sávban		telekmélységből számított	de legalább			mélysége	mélysége					az építési helyen belül	1. ha a telek szélessége	2. és akkor az oldalsó távolság	1. ha a telek szélessége	2. és akkor az oldalsó távolság	osztószám
5.	Lk-1/HZ				felett	alatt			m	m	m	m	m	(Tm)	m	m	m	m	m	m	m	m	m		db-	
6.	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE	Bmód	T	TSZ	Z%	B%TF	B%TA	SZTM-á	SZTM-p	BÉM	ÉLP/Uts	ÉLP/Uds	EK	OK	HK	ÉH	UTs	UDs	HT	TSZ	OT1	TSZ	OT2	L		
8.	Lk-1/HZ-1	HZ	600	12	45 /S 35	35 /S 40	40 /S 45	1,1 /S 1,2	0,4	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-25	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	200	4
9.	Lk-1/HZ-2	HZ	600	12	55	35	40	0,7	0,4	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-26	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	0	0
10.	Lk-1/HZ-3	HZ	600	12	45 /S 35	35 /S 40	40 /S 40	1,4 /S 1,7	0,4	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-25	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	200	4
11.	Lk-1/HZ-4	HZ	600	12	25	55	55	1,2	0,55	5,5	11,5	8,5	SZT	-	Tm-EK-25	5,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	200	4
12.	Lk-1/HZ-5	HZ	500	12	40 /S 10	40 /S 65	45 /S 65	1,1 /S 1,5	0,45	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-25	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	80	4
13.	Lk-1/HZ-6	HZ	400	12	15 /S 10	65 /S 65	65 /S 65	2 /S 2,5	0,65	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-25	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	200	4
14.	Lk-1/HZ-7	HZ	500	12	40 /S 10	40 /S 65	45 /S 65	0,7 /S 1	0,45	7,5	13,5	10,5	SZT	-	Tm-EK-25	7,5	25	17	8,0	-	>16	4,0	≤16	6,0	200	4



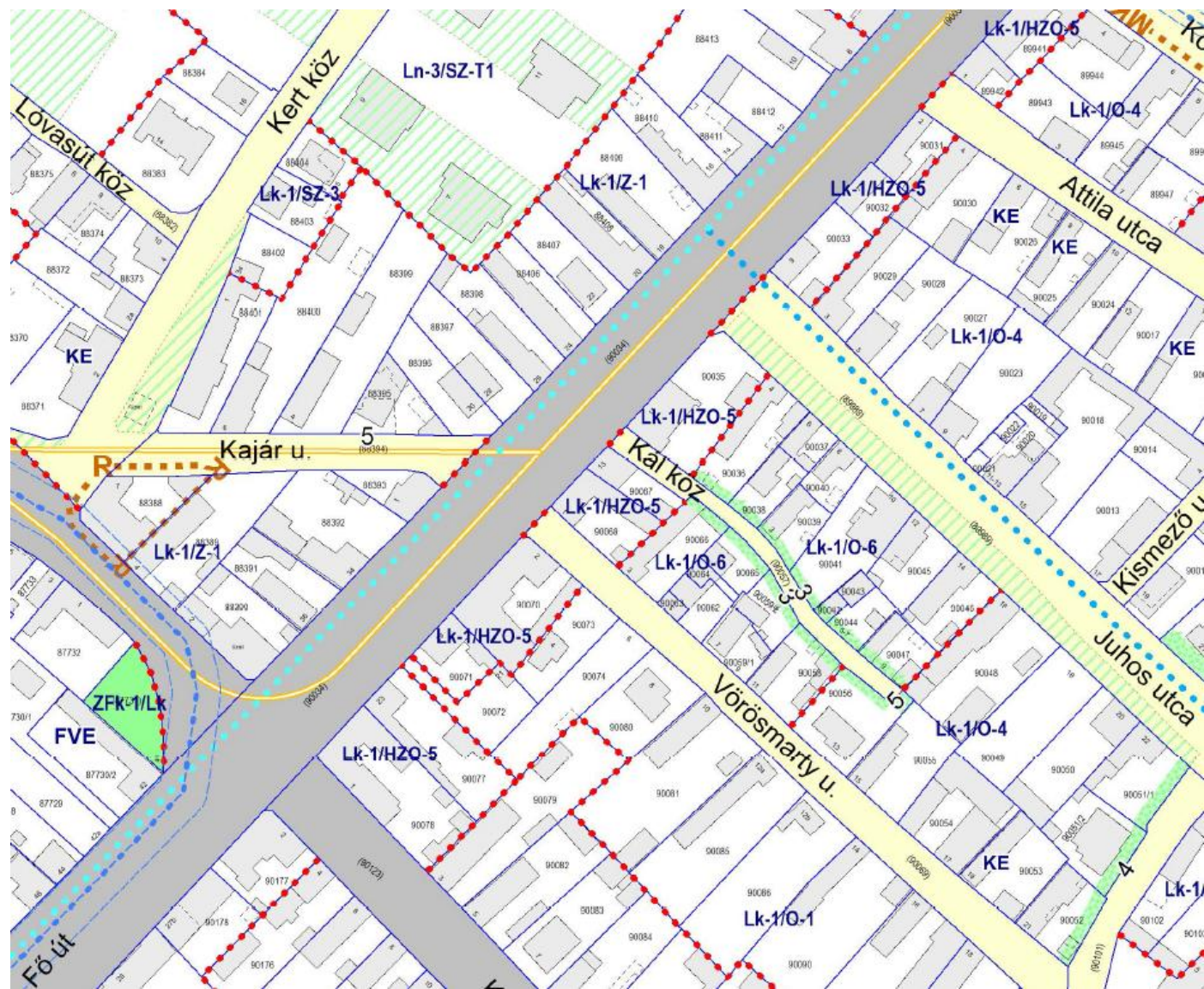
SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- kötelező elemek
- más jogszabály által elrendelt elemek
- javasolt elemek
- tájékoztató elemek

M = 1 : 2.000



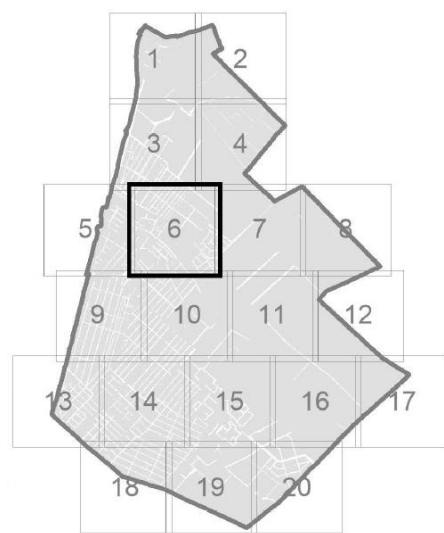
Szabályozási terv



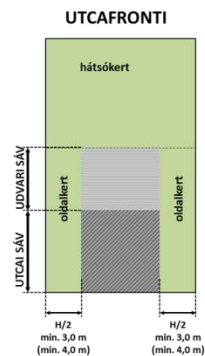
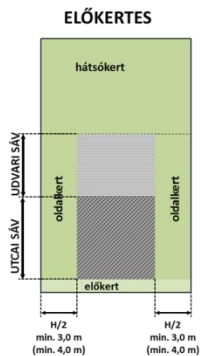
SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

- kötelező elemek
- más jogszabály által elrendelt elemek
- javasolt elemek
- tájékoztató elemek

M = 1 : 2.000

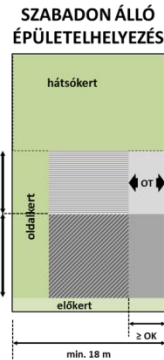
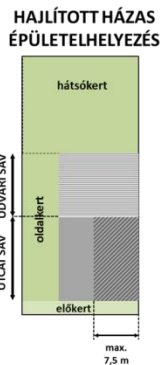
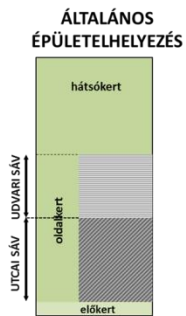


Szabályozási terv

SZABADONÁLLÓ
BEÉPÍTÉSI MÓD

ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK SZABÁLYOZÁSA

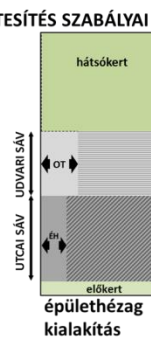
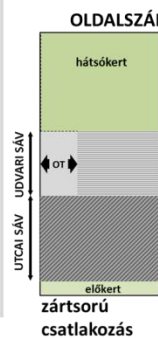
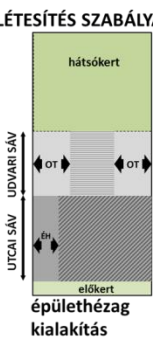
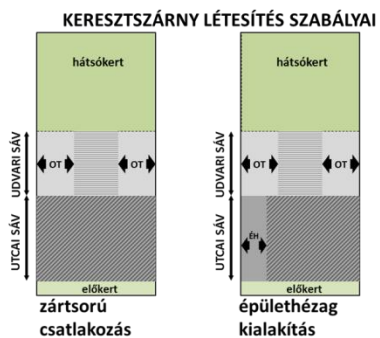
- építési övezetek meghatározása
- az elhelyezhető rendeltetések (funkciók) meghatározása
- beépítés módja
- építés helye
- beépítési paraméterek (beépítési mérték, zöldfelületi minimum, magasság, stb.)

OLDALHATÁRON ÁLLÓ
BEÉPÍTÉSI MÓD

BEÉPÍTÉSI MÓDOK MAGYARÁZÓ ÁBRÁI

- Szabadonálló
- Oldalhatáron álló
- Zárt sorú

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSI MÓD



„Felhasználóbarát” magyarázó ábrák



ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK SZABÁLYOZÁSA

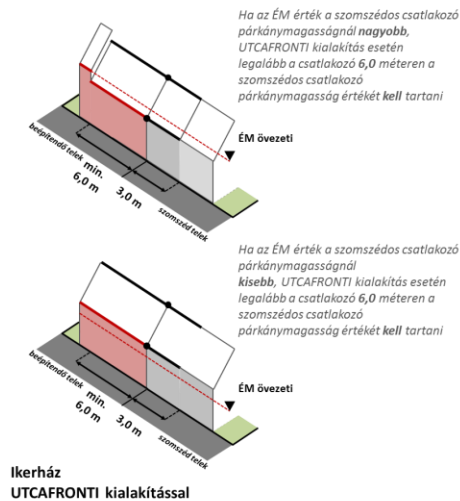
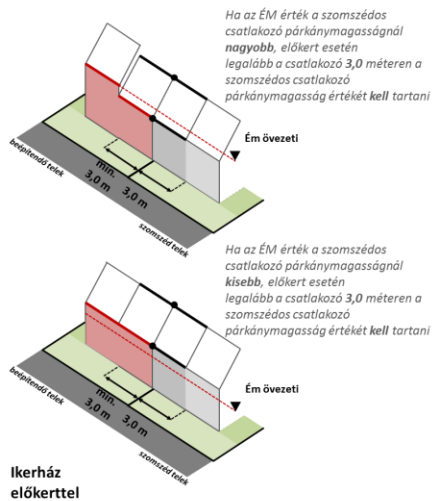
- építési övezetek meghatározása
- az elhelyezhető rendeltetések (funkciók) meghatározása
- beépítés módja
- építés helye
- beépítési paraméterek (beépítési mérték, zöldfelületi minimum, magasság, stb.)

BEÉPÍTÉSI MÓDOK MAGYARÁZÓ ÁBRÁI

- Szabadonálló
- Oldalhatáron álló
- Zárt sorú

„Felhasználóbarát” magyarázó ábrák

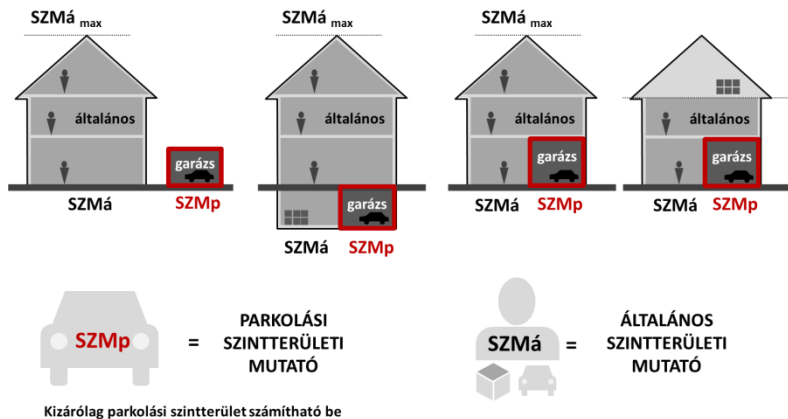
UTCAI CSATLAKOZÁS MEGHATÁROZÁSA, IKERHÁZ ESETÉN



ÉPÍTÉSI LEHETŐSÉGEK SZABÁLYOZÁSA

- építési övezetek meghatározása
- az elhelyezhető rendeltetések (funkciók) meghatározása
- beépítés módja
- építés helye
- beépítési paraméterek (beépítési mérték, zöldfelületi minimum, magasság, stb.)

ÁLTALÁNOS ÉS PARKOLÁSI SZINTTERÜLETI MUTATÓ



UTCAI ZÁRTSORÚ CSATLAKOZÁS

SZINTTERÜLET ÉRTELMEZÉSE

„Felhasználóbarát” magyarázó ábrák

Építési törvény

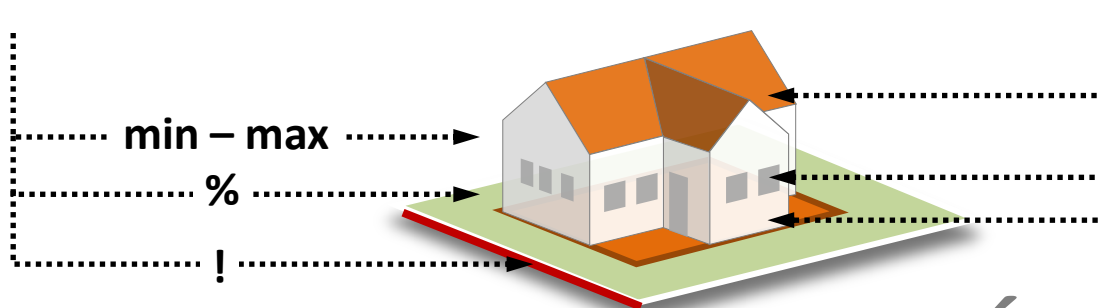
1997. évi LXXVIII. törvény
az épített környezet alakításáról és védelméről

**XV. KÉSZ**

Kerületi Építési Szabályzat

Építéssel összefüggő szabályok

- a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények, jogok és kötelezettségek
- övezet, építési övezet
- védelmi, korlátozási szabályok
- szabályozási vonal (közterület – telek)
- rendeltetés
- beépítési mód
- építési hely
- beépítési paraméterek
- stb.

**Településképvédelmi törvény**

2016. évi LXXIV. törvény
a településképvédelméről

**TAK – Településképi Arculati Kézikönyv**

Településképpel összefüggő javaslatok

TKR – Településképi Rendelet**Településképi követelmények**

- anyaghasználat
- tömegformálás
- homlokzati kialakítás
- zöldfelület kialakítás módja
- sajátos építmények
- reklámok,
- egyéb műszaki berendezések

KÉSZ – TAK – TKR