

BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



Budapest, 2018. május

**BUDAPEST FŐVÁROS XIV. KERÜLET ZUGLÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

Tsz.: I-679-1/2016.

Településrendezés: Zikkert Zoltán
TT 01-6182


.....

Szilágyi Eszter


.....

Közlekedés: Pető Zoltán
Tkö 01-2321


.....


Becsák Péter
Tkö 01-10856


.....

Közművek: Orosz István
TE, TH 05-1585


.....

Szabó Krisztián
TV 01-16166


.....

Zöldfelület és
környezetvédelem: Tatai Zsombor
TK 13-1430


.....

Ügyvezető: Albrecht Ute
TT/1 01-0517


.....

A tervdokumentáció a tervezők tulajdona, szellemi alkotása, melyet a Megrendelő csak a szerződésben foglaltak szerint használhat fel.

TARTALOMJEGYZÉK

2. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

BEVEZETÉS	5
2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	6
2.1.1. AZ ÚJ KÉSZ FELÉPÍTÉSE	6
2.1.2. MEGVÁLTOZOTT ELŐÍRÁSOK	8
2.1.3. TSZT-NEK MEGFELELŐ ÖVEZETI RENDSZER	10
2.1.4. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMELK	15
2.1.5. SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK	16
2.2. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	17
2.2.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK	17
2.2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	17
2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK	22
2.3.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS)	22
2.3.2. KÖZÚTI JAVASLAT	23
2.3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS	29
2.3.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS	31
2.3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS	32
2.3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS	34
2.3.7. GÉPJÁRMŰELHELYEZÉS, PARKOLÁS	35
2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK	37
2.4.1. VÍZELLÁTÁS	37
2.4.2. CSATORNÁZÁS	38
2.4.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS	39
2.4.4. GÁZELLÁTÁS	40
2.4.5. TÁVHŐELLÁTÁS	42
2.4.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS	44
2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	46
2.5.1. TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME	46
2.5.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME	46
2.5.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM	47
2.5.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS	48
2.6. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	49
2.6.1. TSZT 2015	49
2.6.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK	52
2.6.3. FRSZ	59
2.7. OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS	67

BEVEZETÉS

Az elmúlt időszakban jelentősen megváltozott a településrendezés jogszabályi környezete, amelyre az új kerületi építési szabályzatnak tekintettel kell lennie. Nem csupán az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (**Étv.**) változott meg, de megszületett a 2016. évi LXXIV. törvény a településképp védelméről (**Tktv.**), amely a településképp védelmét szolgáló új eszközöket határozott meg, kivéve a településképi előírásokat a helyi építési szabályzat szabályozási köréből. A törvényekhez kapcsolódó végrehajtási rendeletek ugyancsak új eljárási, formai és tartalmi elemeket vezettek be, így az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (**OTÉK**) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (**Trk.**) előírásai szintén jelentős változtatásokat tesznek szükségessé a hatályos szabályzathoz képest.

**megváltozott
jogszabályi
háttér**

2015-ben elfogadásra került a kerület új **településfejlesztési koncepciója** és **integrált településfejlesztési stratégiája**, amelyek számos, a szabályzat készítése során figyelembe veendő, a szabályozást érintő általános és egyes kerületrészekre vonatkozó konkrét elhatározást rögzítenek. A legfontosabbak az épített és természeti környezet védelmére, a parkolásra és a kerékpáros infrastruktúrára vonatkozó elhatározások, a lakásszám megtartására, a további beépítések visszafogására irányuló szándékok, valamint a földszinten kereskedelmi, szolgáltató funkciókban gazdag utcákra, a Bosnyák térre, a Rákospatakra és a Rákosrendezőre vonatkozó fejlesztési célkitűzések.

**elfogadott
kerület-
fejlesztési
dokumentumok**

A szabályzat készítését meghatározza az is, hogy Zugló területét több, kormányzati döntésekben nevesített, országos szintű beruházás érinti. A Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény értelmében – a **Liget Budapest projekttel** kapcsolatban – a Városliget területére önálló építési szabályzat került elfogadásra, kiemelve a területet a kerület fennhatósága alól, így arra a készülő kerületi építési szabályzat nem vonatkozhat. **Istvánmező területén** – a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló – 2012. évi LXXV. törvényben meghatározásra kerültek egyes építési paraméterek, amelyeket a kerületi építési szabályzatban figyelembe kell venni.

**kiemelt
kormányzati
projektek**

2015-ben jóváhagyásra került **Budapest főváros településszerkezeti terve** és a **Fővárosi rendezési szabályzat**. Az új fővárosi szintű településrendezési eszközökkel összhangban kell megalkotni a kerületi építési szabályzatot, így a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységekkel összhangban kell megalkotni az övezetek, építési övezetek rendszerét, tekintettel kell lenni a változással érintett területekre vonatkozó speciális előírásokra, figyelembe kell venni az összfővárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemeket. Az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűségi értékeknek, meghatározott területekre vonatkozó beépítési magasság értékeknek megfelelő építési övezeti paramétereket szükséges megadni.

**új fővárosi szintű
település-
rendezési
eszközök**

A kerületi építési szabályzat a megváltozott jogszabályi háttérnek megfelelően, az elfogadott kerületfejlesztési dokumentumok figyelembe vételével, a kiemelt kormányzati projekteket tudomásul véve, az új fővárosi szintű településrendezési eszközökkel összhangban készül. **Legfontosabb célja, hogy a hatályos ZKVSZ, ZKSZT rendelkezéseit alapul véve az új településrendezési eszközöknek teljes körűen megfeleljen.**

2.1. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

2.1.1. AZ ÚJ KÉSZ FELÉPÍTÉSE

A helyi építési szabályzat fogalmát és tartalmi elvárásait a Trk. 11.- 13. §-a, a főváros területére vonatkozó eltérő rendelkezéseket a kerületi építési szabályzatra vonatkozóan a 20. § tartalmazza. Jelen tervezéssel kapcsolatban az alábbi előírások relevánsak:

- 11. §:** *(1) A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban, a településképi követelmények kivételével, megállapítja – a táj, az épített- és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokkal – a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket:*
- a) a település teljes közigazgatási területére,*
 - b) az együtt tervezendő területekre, amelyek összességében a település teljes közigazgatási területét lefedik, vagy*
 - c) külön az együtt tervezendő területre vagy területekre, és külön az együtt tervezendő területen, területeken kívüli közigazgatási területre.*
- (2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.*
- (3) A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv.*
- (4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni*
- a) a megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét, és*
 - b) az alátámasztó javaslatot a (6) bekezdésben és a 16. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.*
- (6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.*
- (7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit - figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is - az 5. melléklet tartalmazza. A helyi építési szabályzat - az egyértelmű jogalkalmazás érdekében - mellékletében*
- a) az építési övezetekre és övezetekre vonatkozó táblázatokat, továbbá*
 - b) a szabályozási terv értelmezését szolgáló függelékeket tartalmazhat”.*
- 12. §:** *„A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”*
- 13. §:** *„(1) A szabályozási terv a településszerkezeti tervvel összhangban készül, az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis felhasználásával, a szabályozási tartalomnak megfelelő méretarányban.*
- (2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.*
 - (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. §:** *„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell döntenie.*
- (3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.*
 - (4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.*
 - (5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.”*

A helyi építési szabályzat tartalmi követelményeit a Trk. 5. melléklete tartalmazza:

„1. RENDELET

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

1.1.3. Az épített környezet alakítására vonatkozó előírások

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési kötelezések, közterület-alakítás)

1.1.8. Közművek előírásai

1.1.9. Építés általános szabályai

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI”

Ennek megfelelően a kerületi építési szabályzat felépítése a következőképpen alakul:

ELSŐ RÉSZ – Általános előírások

I. Fejezet – A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezései

II. Fejezet – Közterület alakításra vonatkozó előírások

1. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

2. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

III. Fejezet – Telekalakítással kapcsolatos előírások

IV. Fejezet – Terepalakításra és zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

3. A terepalakításra vonatkozó előírások

4. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

V. Fejezet – Közművek előírásai

VI. Fejezet – A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó előírások

5. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

6. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások

7. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

8. Áruszállításhoz kapcsolódó várakozóhelyekre vonatkozó előírások

9. Magánutakra vonatkozó előírások

10. Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

11. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

12. Közösségi közlekedésre vonatkozó előírások

13. Közlekedési építmények védőtávolsága

14. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

VII. Fejezet – Építés általános szabályai

15. Az építési helyre és az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírások

16. A beépítésre vonatkozó általános előírások

VIII. Fejezet – Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

17. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai

18. Állattartó építmények elhelyezésének feltételei

19. Lakókocsi, lakóautó és sátor elhelyezése

MÁSODIK RÉSZ - Részletes övezeti előírások

IX. Fejezet – Beépítésre szánt területek építési övezetei

20. Lakóterületek általános előírásai

21. Az Ln-1 jelű nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú lakóterület építési övezetei

22. Az Ln-2 jelű nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület építési övezetei

23. Az Ln-3 jelű nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetei

24. Az Ln-T jelű nagyvárosias telepszerű lakóterület építési övezetei

25. Az Lk-1 jelű kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület építési övezetei

26. Az Lk-2 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület építési övezetei
27. Az Lk-T jelű kisvárosias, telepszerű lakóterület építési övezetei
28. Az Lk-N jelű telepszerű lakóterületen belüli kisvárosias lakóterület építési övezetei
29. Az Lke-1 jelű kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület építési övezetei
30. A Vt-M jelű mellékközpont terület építési övezetei
31. A Vi-1 jelű intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület építési övezetei
32. A Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület építési övezetei
33. A Vi-3 jelű intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület építési övezetei
34. A Gksz-1 jelű gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület építési övezetei
35. A Gksz-2 jelű gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület építési övezetei
36. A Gip-E jelű energiatermelés területe építési övezete
37. K-ÁN/1 és K-ÁN/2 jelű állat- és növénykert építési övezete
38. A K-Eü jelű egészségügyi terület építési övezete
39. A K-Hon jelű honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület építési övezetei
40. A K-Közl jelű közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezetei
41. A K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezetei
42. A K-Sp jelű nagyterjedésű sportolási célú terület építési övezetei

X. Fejezet – Beépítésre szánt területek övezetei

43. Közlekedési területek általános előírásai
44. I. rendű főutak területe (KÖu-2)
45. II. rendű főutak területe (KÖu-3)
46. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-4)
47. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)
48. Kötőpályás közlekedési építmények területe (KÖk)
49. Zöldterületek általános előírásai
50. Közparkok területe (Zkp/Kp és Kt-Zkp)
51. Közkert területe (Zkp/Kk és Kt-Zkk)
52. Fásított közterek területe (Kt-Fk)
53. A Vf jelű folyóvizek medre és partja területek övezetei

HARMADIK RÉSZ – Záró rendelkezések

A helyi építési szabályzat melléklete a szabályozási terv. A Trk. 6. melléklet 2. pontja tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit. Ugyancsak mellékletbe szükséges rendezni az egyes övezetek, építési övezetek szabályozási határértékeit. A kerületi építési szabályzat mellékleteinek listája a következőképpen alakul:

- 1/A. melléklet: Szabályozási terv – szabályozási elemeket tartalmazó tervlapjai
- 1/B. melléklet: Szabályozási terv – védelmi, korlátozási elemeket tartalmazó tervlapjai
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
3. melléklet: Forgalmi szerepet betöltő (kerületi jelentőségű) gyűjtőutak
4. melléklet: Új erkély, zárterkély, terasz, épületkiugrás kialakítása
5. melléklet: Agresszíven gyomosító vagy allergiát okozó növényfajok jegyzéke

2.1.2. MEGVÁLTOZOTT ELŐÍRÁSOK

A hatályos szabályzat még az OTÉK korábbi változatán alapul, azonban időközben megváltozott számos előírás és fogalom, így az új szabályzat készítése során már az új fogalmakat szükséges alkalmazni.

Beépítési sűrűség és szintterületi mutató

A szintterületi sűrűség fogalmát felváltotta a beépítési sűrűség. A két fogalom között a közterületek beszámítása jelenti a különbséget:

„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyaránya.”

„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 viszonyaránya.”

Az FRSZ egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára használható fel. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A kerületi terveszköznek az FRSZ határértékeinek kell megfelelnie úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket.

A szintterületi mutató meghatározása általánosan elfogadott gyakorlat, ezt célszerű az új kerületi építési szabályzatban is tovább éltetni. A szintterületi mutató értéke alapján számított kialakítható szintterületi értékeket a területfelhasználási egységre kell összegezni, és a kapott értéket kell összevetni az FRSZ-ben megszabott sűrűségérték alapján számított szintterületi értékkel.

Koncepcionális döntés, hogy a kerületi építési szabályzatban nem kerül önálló parkolási szintterületi mutató megkülönböztetésre, mivel a későbbi rendeltetésváltoztatások, használati változások nehezen követhetőek, így a kerületi építési szabályzatban alkalmazott szintterületi mutató értékek alapján számított építhető szintterületnek az FRSZ bsá értéke alapján számított értéknek kell megfelelnie.

Beépítési magasság

Az építménymagasság helyett bevezetésre került egy új gyűjtőfogalom, a beépítési magasság.

„12a. Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

„33. 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.”

„52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerevények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátozott alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

„98. Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszésvonala, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszésvonala, lapostető épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszésvonala közötti függőlegesen mért távolság.”

A beépítési magasság fogalmkörébe tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság három különböző számítási módszerrel teszi lehetővé az épületek magasságának meghatározását és szabályozását. Míg az OTÉK meghatározása szerint a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot, addig az FRSZ az OTÉK-tól való eltérési engedély alapján lehetővé teszi azok vegyes alkalmazását annak megfelelően, hogy adott helyzetben melyik a megfelelőbb. A zuglói kerületi építési szabályzatban zártosú beépítés esetén a párkánymagasság, egyéb esetekben az épületmagasság kerül szabályozásra.

Zöldfelületi átlagérték

Azon területfelhasználási egységekre, ahol az OTÉK a meglévónél jelentősen alacsonyabb legkisebb zöldfelületi arányt határoz meg az építési telkekre vonatkozóan, a TSZT a területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg. Az egyes területfelhasználási egységeken belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg, de az építési övezetek, övezetekre meghatározandó zöldfelületi minimumoknak összességében biztosítaniuk kell a területfelhasználási egységre vetített, TSZT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértéket.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A TSZT-nek megfelelően a legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

2.1.3. TSZT-NEK MEGFELELŐ ÖVEZETI RENDSZER

A Trk. 20. § (1) bekezdés alapján a kerületi építési szabályzatnak (KÉSZ) összhangban kell lennie a településszerkezeti tervvel (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzattal (FRSZ). Az összhangnak ki kell terjednie a TSZT-ben meghatározott elemeknek, mindenekelőtt a területfelhasználás rendszerének való megfelelésre, az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségi értékeknek megfelelő építési övezeti előírásokra, valamint az FRSZ rendelkezéseinek való megfelelésre.

A KÉSZ-ben az építési övezeteket és az övezeteket a TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeknek megfelelően kell kijelölni. Az OTÉK 7. § (1) és (2) bekezdése szerint a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

Az FRSZ azonban néhány esetben lehetővé teszi, hogy a KÉSZ a területfelhasználási egységtől eltérő építési övezetet jelöljön ki.

„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
- b) önálló épületként elektromos alállomások,*
- c) gázátadó állomások,*
- d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint*
- e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek.*

(2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,*
 - b) elektromos alállomások,*
 - c) gázátadó állomások*
- elhelyezésére szolgáló területek.”*

„20. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.

(2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt

építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.

(4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.

(5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
 - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
 - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
 - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
 - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése,
 - ae) beépítésre szánt terület rovására történő egyéb célú bővítés esetén;
 - b) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
 - ba) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
 - bb) külön szintű közlekedési keresztezés építése,
 - bc) környezetvédelmi berendezés telepítése esetén;
 - c) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;
 - d) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;
 - e) külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró létesíthető, amelyhez kapcsolódóan a műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;
 - f) amennyiben a Dunát keresztező hidak kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgálnak, helyük a mellékúthálózat figyelembe vételével 100 m-el módosítható;
 - g) a Ráckevei-Soroksári Duna-ágon a meghatározott hidakon túl, kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalom számára, további hidak is létesíthetők;
 - h) megszüntethető a főútvonal védőtávolsága a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közúttá válás”) alagútként történő megépítéskor;
 - i) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy szüntethető meg
 - ia) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,
 - ib) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;
 - j) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elemek esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;
 - k) közúti vasúti vonalak hálózata módosítható, ha
 - ka) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
 - kb) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
 - l) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.
- (2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

A TSZT területfelhasználási beosztása alapján az alábbi táblázatban kerül bemutatásra, hogy az egyes területfelhasználási egységeken belül jelenleg milyen, a hatályos szabályzat szerinti építési övezetek fordulnak elő.

Az egyes övezetknél színnel került jelölésre, hogy a hatályos építési övezet milyen szinten adaptálható a területfelhasználás új rendszerébe:

- A **fekete** betűvel jelölt építési övezetek teljes mértékben megfelelnek a területfelhasználási besorolásnak.
- A **kék** betűvel jelölt esetekben eltérés jelentkezik, de ezek a KÉSZ-en belül kezelhetők:
 - vagy a nagyvárosias, telepszerű területfelhasználáson belül kell a karakternek megfelelő kis- vagy kertvárosias területfelhasználásnak megfelelő építési övezetet meghatározni az FRSZ 20. § (1) bekezdésnek megfelelően,
 - vagy a lakóterületre eső korábbi munkahelyi övezetekben kell a rendeltetések körét a lakóterülettel összhangban megállapítani,
 - vagy lehetséges a hatályos előírások módosítása a kialakult állapotra tekintettel.
- A **piros** betűvel jelöltek esetén a hatályos építési övezet előírásai a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott határértékekbe ütköznek, így OTÉK alóli felmentést szükséges kérni egyes építési paraméterek, elsősorban a beépítési magasság tekintetében.

TSZT területfelhasználás	FSZKT keret-övezet	ZKSZT építési övezet	
Ln	Ln-1	L1	L1
		L3	L3/1
		I	I/O2
	Ln-2	L2	L2/1, L2/3, L2/4, L2/5, L2/O, L2-XIV/1, L2-XIV/2, L2-XIV/3, L2-XIV/4, L2-XIV/5, L2-XIV/6
		L2/A	L2/A/5
		L3	L3/1
		VK	VK/2
		I	I/6, I/LA1, I/O1
		M	M/1
	Ln-3	L2/A	L2/A/5
		L4	L4/3
		L7	L7/K, L7/SZ
		I	I/2, I/LA1, I/LA2, I/O1
		IZ	IZ/L
		M	M/1
	Ln-T	L3	L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/O
L7		L7/K, L7/O, L7/U	
I		I/1, I/6, I/K1, I/K3, I/O1	
IZ		IZ/2, IZ/O	
Lk	Lk-1	L2	L2/3
		L2/A	L2/A/1, L2/A/2, L2/A/3, L2/A/4
		L3	L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/5, L3/6, L3/O, L3/S
		L4	L4/2, L4/3
		L7	L7/K
		I	I/1, I/2, I/3, I/6
		IZ	IZ/2, IZ/4
		M	M/1
	Lk-2	L2/A	L2/A/1, L2/A/2, L2/A/4
		L3	L3/1, L3/2, L3/3, L3/4, L3/5, L3/7, L3/O
		L4	L4/1, L4/2, L4/3, L4/O
		L7	L7/K

		I	I/1, I/3, I/6, I/K1, I/O1
		IZ	IZ/1
		K	K-EÜ
	Lk-T	L7	L7/K
Lke	Lke-1	L2/A	L2/A/4
		L4	L4/1, L4/2, L4/3, L4/O, L4/S1, L4/S2
		I	I/O1
Vt	Vt-M	L3	L3/1
		VK	VK/1, VK/2
		I	I/K3
Vi	Vi-1	L2	L2/1, L2-XIV
		L2/A	L2/A/5, L2/A/O
		L3	L3/2
		I	I/2, I/6, I/7, I/O2, I-XIV/LA3
		M	M/1, M/2, M-XIV/IH
	Vi-2	L2/A	L2/A/1, L2/A/O
		L3	L3/1, L3/2, L3/3, L3/O
		I	I/1, I/2, I/8, I/K2, I/LA1, I/LA3, I/O1, I/O2
		IZ	IZ/1, IZ/2, IZ/O
		M	M/2
		MZ	MZ/2
		K	K-EÜ, K-SP/1, K-TP/1
	KV	KV-EN	
Vi-3	L7	L7/O	
Gksz	Gksz-1	I	I/1, I/K2
		IZ	IZ/2, IZ/L
		M	M/1
		MZ	MZ/1
	Gksz-2	IZ	IZ/2
		M	M/1, M/2
	MZ	MZ/1, MZ/2	
Gip	Gip-E	IP	IP-ET
K	K-ÁN	K	K-TP/1, K-TP/2
		K	K-EÜ
	K-Hon	L3	L3/1
		IZ	IZ/2
	K-Közl	I	I/2, I/K3
		KV	KV-IK
	K-Rek	L7	L7/SP
		IZ	IZ/2, IZ/3
		K	K-SP/2, K-SP/3
	K-Sp	I	I/2
K		K-SP/1	

A hatályos építési övezetek TSZT-nek megfelelő építési övezetekbe való „átforgatása” során az építési övezetek elnevezése és jelölése is megváltoztatásra kerül. A jelölés rendszer alapja a TSZT területfelhasználási kategóriájának jele, amelyet / jellel elválasztva követnek az egyedi építési övezetek megkülönböztetésére szolgáló jelek. Általános esetben sorszámok alkalmazása célszerű, egyedi esetekben betűjelek is bevezetésre kerülhetnek. A jól azonosíthatóság, egyértelműség kedvéért az építési övezetek elnevezésénél a lakóterületeken az általános lakóövezetek folyamatos sorszámozással, a lakást kizáró, intézményi jellegű övezetek I betűvel és azután folyamatos sorszámozással kerülnek megkülönböztetésre. Az intézményi területeken az általános intézményi övezetek folyamatos sorszámozással, a lakást is megengedő övezetek L betűvel és azután folyamatos sorszámozással kerülnek megkülönböztetésre.

Több esetben a korábban eltérő keretövezetben szereplő, ezért eltérő építési övezetbe sorolt, de azonos karakterű területek a TSZT-ben azonos területfelhasználási egységbe kerültek, így ezek számára most egy építési övezet jelölhető ki.

Az FRSZ-ben fentiekben említett eltérési lehetőségek alkalmazásra kerülnek:

Kijelölésre kerülnek az 1ha-nál kisebb telekigényű energiaközmű-létesítmények számára közmű övezetek, jelölésük: .../EN (pl. Vi-2/EN).

A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül kijelölésre kerülnek kisvárosias építési övezetek, jelölésük Lk-N/... (pl. Lk-N/1).

Kijelölésre kerülnek kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetek, amelyekben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság kerül meghatározásra.

Fentiek alapján az alábbi táblázatban kerül bemutatásra, hogy a TSZT területfelhasználási beosztásának megfelelően az egyes területfelhasználási egységeken belül milyen építési övezetek fordulnak elő.

TSZT terület-felhasználás	ZKSZT építési övezet
Ln	Ln-1 Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/11
	Ln-2 Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/4, Ln-2/5, Ln-2/6, Ln-2/7, Ln-2/8, Ln-2/11, Ln-2/12, Ln-2/13, Ln-2/14, Ln-2/15
	Ln-3 Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/4, Ln-3/5, Ln-3/6, Ln-3/7, Ln-3/8, Ln-3/11
	Ln-T Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/11, Ln-T/12, Ln-T/13, Ln-T/14, Ln-T/15, Ln-T/16, Ln-T/17, Ln-T/18, Ln-T/19, Ln-T/110, Ln-T/111
Lk	Lk-1 Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/8, Lk-1/9, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/12, Lk-1/13, Lk-1/14, Lk-1/15, Lk-1/16, Lk-1/17
	Lk-2 Lk-2/1, Lk-2/2, Lk-2/3, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/6, Lk-2/7, Lk-2/8, Lk-2/9, Lk-2/11, Lk-2/12, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/15, Lk-2/16, Lk-2/17, Lk-2/18, Lk-2/19
	Lk-T Lk-T/1
	Lk-N Lk-N/1, Lk-N/2
Lke	Lke-1 Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/4, Lke-1/5, Lke-1/11, Lke-1/12
Vt	Vt-M Vt-M/1, Vt-M/2, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/6, Vt-M/L1, Vt-M/L2
Vi	Vi-1 Vi-1/1, Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/4, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/7, Vi-1/8, Vi-1/9, Vi-1/10, Vi-1/11, Vi-1/12, Vi-1/L3, Vi-1/L4, Vi-1/L5
	Vi-2 Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8, Vi-2/9, Vi-2/10, Vi-2/11, Vi-2/12, Vi-2/13, Vi-2/14, Vi-2/15, Vi-2/16, Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Vi-2/EN, Vi-2/L1, Vi-2/L2, Vi-2/L3, Vi-2/L4, Vi-2/L5
	Vi-3 Vi-3/1, Vi-3/2, Vi-3/3
Gksz	Gksz-1 Gksz-1/1, Gksz-1/2, Gksz-1/3, Gksz-1/4, Gksz-1/5, Gksz-1/6, Gksz-1/7, Gksz-1/8, Gksz-1/9, Gksz-1/10
	Gksz-2 Gksz-2/1, Gksz-2/2, Gksz-2/3, Gksz-2/4, Gksz-2/5, Gksz-2/6, Gksz-2/7, Gksz-2/8, Gksz-2/9
Gip	Gip-E Gip-E/1
	K-Eü K-Eü/1
	K-Hon K-Hon/1, K-Hon/2
	K-Közl K-Közl/1, K-Közl/2, K-Közl/3
	K-Rek K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4
	K-Sp K-Sp/1, K-Sp/2

2.1.4. SZABÁLYOZÁSI TERVI ELEMÉK

A kerületi építési szabályzat kötelező melléklete a szabályozási terv. A szabályozási terven megkülönböztetésre kerülnek *a kötelező, a más jogszabály által elrendelt, a tájékoztató és az alaptérképi elemek*. A nagyszámú ábrázolandó elem miatt célszerű a szabályozási tervet két külön tervlapon ábrázolni annak érdekében, hogy olvasható maradjon a terv. Ennek megfelelően külön *szabályozási elemeket és védelmi, korlátozási elemeket* tartalmazó tervlap készül. Az elsőt az alaptérképi elemeken túl a kötelező szabályozási elemek és a tájékoztató elemek kerülnek ábrázolásra, a másodikon az alaptérképi elemeken túl a más jogszabály által elrendelt elemek kerülnek bemutatásra.

A tervlapok a kezelhetőség érdekében szelvényekre bontva készülnek. A terv területét 19 szelvény fedi le.

A Trk. 6. melléklete határozza meg a szabályozási tervlap jelmagyarázatát. Itt a jelek bontása: a szabályozás alapelemei, a szabályozás másodlagos elemei, védelem, korlátozás, kötelezettség.

A szabályozás alapelemei

A szabályozás alapelemei közé tartoznak az *építési övezetek, övezetek jelei, valamint az építési övezetek, övezetek határai*. A terv övezeti rendszeréről az előzőekben már volt szó. A jelek ennek megfelelően kerülnek feltüntetésre a szabályozási tervlapon. A szabályzatban a területfelhasználási egységek szerinti sorrendben kerülnek ismertetésre az egyes építési övezetekre, övezetekre vonatkozó egyedi előírások, közöttük is elsősorban a megengedett rendeltetések köre. A telekalakítást és a beépítést szabályozó paraméterek a szabályzat 2. mellékletében kerülnek táblázatos formában ismertetésre.

A korábbi szabályzathoz képest az övezeti rendszer a fentieknek megfelelően jelentősen változik. Elsősorban a területfelhasználás rendszerének változása miatt, amit a szabályzatnak le kell követnie, így új övezetek jönnek létre, de övezetek összevonására is van lehetőség.

Ugyancsak szabályozási alapelem a *szabályozási vonal* és a *szabályozási szélesség*. A szabályozási vonalak tekintetében alapvetően a korábbi tervi elhatározások kerülnek továbbvezetésre. Változtatásra ott került sor, ahol a területfelhasználási változások, és ennek következtében az övezeti rendszer változása miatt ez szükségessé vált. Felülvizsgálatra kerültek azok a szabályozási vonalak is, amelyek esetében megtörtént a telekalakítás, a közterület határának módosítása, és az alaptérképen ez átvezetésre került már.

A szabályozás másodlagos elemei

A másodlagos szabályozási elemek közé tartoznak a telkek alakítását szabályozó elemek, *a javasolt telekhatárok, a kötelező és javasolt megszüntető jelek*. Ebben az esetben is a korábbi tervi elhatározások élnek tovább, és elsősorban a menet közben a telekállományt érintő módosítások miatt indokolatlanná vagy módosításra szoruló vonalak felülvizsgálatára került sor, továbbá a szabályozási vonalak módosulását követi a megszüntető jelek ábrázolása. A szabályzatban rögzítésre kerül, hogy a különböző övezetbe, építési övezetbe sorolt telkek nem vonhatók össze.

A telken belül az építés helyét meghatározó elemek közül a tervben az *építési hely terepszint felett beépíthető része és az építési vonal* került alkalmazásra, valamint jelölésre került *épület elhelyezésére kijelölt terület beépítésre nem szánt területen, terepszint alatti építmény elhelyezésére kijelölt terület, metró műtárgy és felépítményei építési helyének határa*. Az építési helyek és építési vonalak ábrázolása általánosan felülvizsgálatra került, az ábrázolás pontosabb és következetesebb lett.

Egyéb szabályozási elemek

A szabályozási terven meghatározásra került a *közterületek, telkek kapcsolatának, megközelítésének biztosítása* kötelező elem, a korábbi tervvel egyezően.

A *bontandó épület, épületrész* ugyancsak továbbra is jelölésre kerül a korábbiakkal összhangban.

A korábbiakat felülvizsgálva, a TSZT elhatározásaira is tekintettel meghatározza a terv a *megtartandó és a telepítendő szerkezeti jelentőségű fasorokat*. Kijelölésre kerül a *közterület zöldfelületként fenntartandó része*.

Rögzíti a szabályozási terv a *meglévő/tervezett kötőtpályás közlekedési elemeket (gyorsvasút, vasút, közúti vasút), kerékpáros infrastruktúra nyomvonalakat*, valamint meghatározza a *P+R parkoló számára igénybe vehető terület határát és minimális férőhelyszámát, jelentős felszíni parkoló határát és minimális férőhelyszámát*, jelöli a *gyalogos és kerékpáros átjárhatóság biztosítását*.

Védelem, korlátozás, kötelezettség

A védelmi, korlátozási tervlapon kerülnek ábrázolásra az országos jogszabályok, a fővárosi rendeletek és a más kerületi rendeletek által meghatározott, Zuglót érintő védelmi, korlátozási elemek.

Az épített környezetet érintően feltüntetésre került elemek: a világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszín területe és védőövezetének határa, a műemlék, a műemléki környezet határa, a védett régészeti lelőhely határa, a fővárosi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei, a kerületi rendeletben védett építmény és telke, épületegyüttes és telkei.

Továbbá ábrázolásra kerültek a kutak külső védőövezetei, hidrogeológiai „A” és „B” védőterületei, a potenciálisan talajszennyezett területek, a 120 kV-os légvezetékes villamos energia főelosztó hálózat biztonsági övezetei és a nagyközépnnyomású földgáz elosztóvezetékek biztonsági övezetei.

2.1.5. SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

Az épületek elhelyezését illetően lakóépületek esetén a korábbi általános 20 méteres beépítési mélység helyett a 25 méteres mélység lett megengedve, amely kedvezőbb statikai és funkcionális kialakítást tesz lehetővé. A zárt sorú beépítésű saroktelkeken a szabályzat kedvezményt biztosít az általános beépítési paraméterekhez képest annak érdekében, hogy a saroktelkek beépítése a szomszédos épületekhez igazodóan jöhessen létre. A szabályzat rögzíti a zárt sorú és ikres beépítésű telkeken a csatlakozó épületek illeszkedését az előkert és a hátsó kert felé, valamint a meghatározott párkánymagasságtól való eltérés lehetőségét az illeszkedés érdekében, az FRSZ előírásával összhangban.

A szabályzat rögzíti a legfelső használati szintek magasságát a beépítési magasság függvényében. Meghatározásra kerül a közterületre néző földszinti padlósínt legkisebb magassága a közterületi telekhatáron mért terepszinthez képest, ha az előkert mérete kicsi vagy nincs előkert.

Meghatározásra kerül néhány kivétellel, hogy lakóövezetekben csak egy lakóépület helyezhető el telkenként. A szabályzat differenciáltan rögzíti a kialakítható szintterület függvényében a telkeken elhelyezhető lakások számát: nagyvárosias lakóterületeken kisebb átlagos lakásméret lehetséges, mint a kisvárosias vagy kertvárosias lakóterületeken. Általánosan elmondható, hogy a kertvárosias és kisvárosias lakóterületeken a legtöbb esetben a korábbiakkal azonos számú lakás alakítható ki egy telken, míg a nagyvárosias lakóterületeken némileg magasabb lakásszám lehetséges a területek megújulása érdekében.

2.2. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

2.2.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint a kerület területén országos jelentőségű védett természeti terület a Fővárosi Állat- és Növénykert. Ezen kívül ex lege védett forrás található a Városliget területén (Szent István kút). Mindkét elem a tervezési területen kívül található, mivel a Városligeti építési szabályzat által szabályozott területre nem terjed ki a tervezési terület. Mivel a kerületet természetközeli állapotok kevésbé jellemzik, ezért az ökológiai kapcsolatokat biztosító zöldfelületek fennmaradására különös hangsúlyt kell fektetni. A KÉSZ tartalmazza az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó övezetének lehatárolását, amely lefedi a Rákos-patak menti sávot. Az övezetbe olyan területek tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az élőhelyek közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A Rákos-patak revitalizációja részletesebben a 1.3.2. *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezetben kerül kifejtésre.

2.2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A kerület zöldfelületekkel összességében jól ellátott (különösen ha Városliget kiterjedt zöldfelületét is számításba vesszük), zöldfelületi rendszere szigetzerű zöldfelületi elemekből és az azokat összekötő lineáris elemekből áll. A kisebb közkertek jellemzően területarányos elrendezésben találhatók, de a Rákos-pataktól északra aránytalanul kevés a közhasználatú zöldfelület. A Rákos-patak mentén kerületközi kapcsolatokat is biztosító, egybefüggő zöldfelületi sáv húzódik, amely közhasználatú zöldfelületekből és jelentős zöldfelületű intézménykertből áll.

Zugló városszerkezetének és ezzel együtt zöldfelületi rendszerének egyediségét az 1917-es szabályozási terv alapozta meg, amelyből még ma is felfedezhetők a sugárirányú és köríves utak. A szabályozási terv sajnos csak részben, nem összefüggő területegységeken valósult meg és a II. Világháború után ezeket a kapcsolatokat lakótelepekkel „elépítették”. Ennek ellenére a zöldfelületi rendszerben domináns elemek maradtak az 1917-ben kiszabályozott fasori sávok, közparkok, tömbbelsőik. A lakótelepek létesítése az elpusztított eredeti rendszer helyett új közhasználatú területeket is eredményezett, amellyel a kerület zöldfelületi ellátottsága sokat javult. Újabb változást hozott a kerület zöldfelületi rendszerében a lakóparkok megjelenése. A lakóparkokkal a tömbbelsőkhöz hasonló zárt zöldfelületi egységek jöttek létre.

Az előzőekben kifejtett adottságokra építve lehet meghatározni a kerület zöldfelület-fejlesztési javaslatát. A zöldfelületeknek egyrészt ökológiai eszközökkel kell a város összetett funkcióiból eredő intenzív környezetterhelést mérsékelnie, másrészt egészséges és esztétikus térbeli keretet kell biztosítani a lakosság rekreációs igényeihez, így a városlakók egészségének megőrzésében is jelentős szerepet játszanak.

A KÉSZ ennek megfelelően, a meghatározott jogszabályi kereteken belül a zöldfelületi kapcsolatok erősítését, a zöldfelületi intenzitás növelését, az alacsony minőségű zöldfelületek megújítását irányozza elő.

Lineáris zöldfelületi elemek

Kiemelt célja a kerületi építési szabályzatnak, hogy az értékes zöldfelületi kapcsolatok védelme megerősítésre kerüljön. Ennek érdekében már TSZT is jelöli azokat szerkezeti jelentőségű zöldfelületeket, amelyek kiemelten értékesek.

A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevételével. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zöldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca). A helyi adottságtól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi tervezésben.



■ ■ ■ ■ TSZT Területfelhasználás c. tervlapjának kivágata - jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület jelölése

Ahol az „1. Területfelhasználás” című tervlap jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl, a KÉSZ-ben a helyi adottságtól és a tervezett közterületi fejlesztésektől függően zöldterület, fásított köztér vagy közterület zöldfelületként fenntartandó része került jelölésre.

Hasonlóképpen a TSZT-ben jelölve vannak azok a tervezett vagy meglévő zöldfelületi kapcsolatok, amelyek a vízfolyásokat és a vasúti területeket szegélyezik. A TSZT előírásainak megfelelően ezen zöldfelületi kapcsolatok megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevételével mellett (annak ellehetetlenítése nélkül) közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kellett lehatárolni az építési szabályzatban.



TSZT Területfelhasználás c. tervlapjának kivágata -

■ ■ ■ ■ szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat jelölése

Fasorok, útmenti zöldsávok

Zugló legtöbb utcája fásított, a kb. 27 ezer sorfája óriási ökológiai és városképi értéket képvisel, ennél fogva kiemelten fontos Zugló jellegét meghatározó városszerkezeti jelentőségű fasorok védelme és fejlesztése. A KÉSZ-ben feltüntetésre, illetve kiegészítésre kerültek a TSZT településképvédelmi jelentőségű fasorai. A jelölt fasoroknál – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevételével törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.

Rákos-patak revitalizációja

A Rákos-patak a TSZT-vel összhangban revitalizációt igénylő vízfolyásként szerepel a KÉSZ-ben. A patak szabályozott beton-mederben folyik, amely ökológiai szempontból kedvezőtlen (a növényzet jelentősebb megtelepedése és értékes élőhelyek kialakulása nem lehetséges), kerületi szakasza mentén 20-40 méter szélességben zöldsáv húzódik. A majdani revitalizáció magában kell, hogy foglalja a természetközeli meder és part kialakítását és a vízparti tájhoz illeszkedő, őshonos növényzet telepítését a patak környezetében.

Rákos-patak revitalizációjának kérdése több évtized óta jelen van a várospolitikai és szakmai köztudatban. Az első revitalizációs tanulmányterv a Fővárosi Önkormányzat megbízásából az 1990-es években készült, ennek továbbtervezése 2000-ben eljutott a vízjogi létesítési engedélyezési tervi fázisba is, de a tervezési folyamat itt megszakadt, komplex megközelítés hiányában a megvalósítás irányába nem tudott előrehaladni. A patak revitalizációjának tervezése az utóbbi években vett újabb lendületet. 2012 őszén a fejlesztés érdekében összefogás született az érdekeltek között. A patak budapesti szakaszát érintő kerületek főépítészei, valamint a Fővárosi Önkormányzat és a Budapesti Közlekedési Központ (BKK) képviselői megfogalmazták együttműködési szándékukat. Mivel a patakmeder majdnem az egész budapesti szakaszon fővárosi tulajdonban – az Fővárosi Csatornázási Művek (FCSM) üzemeltetésében – van, a Fővárosi Önkormányzat 2017-ben elkészítette a kerületi önkormányzatok közreműködésével a Rákos-patak revitalizációjának megvalósíthatósági tanulmány és mestertervét, amelyet a Fővárosi Közgyűlés 1023/2017.(VI.21.) határozatával jóváhagyott. (A dokumentum az alábbi oldalon érhető el: <http://budapest.hu/Lapok/Kiemelt-fejleszt%C3%A9si-c%C3%A9lok,-k%C3%A9zik%C3%B6nyvek.aspx>)

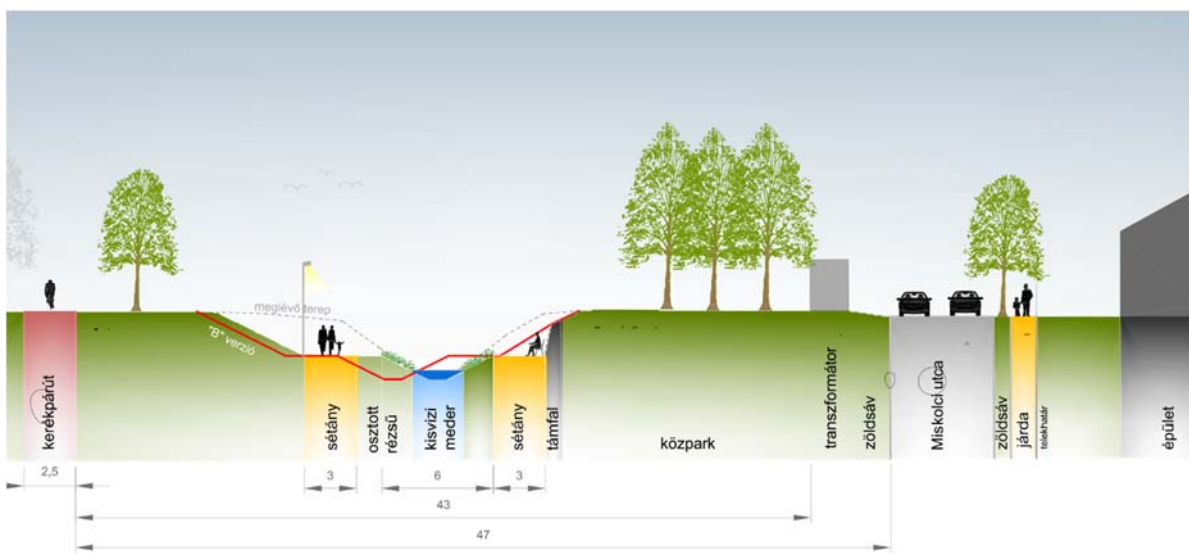
A revitalizáció kiemelt célja a patak természetes dinamikájának helyreállítása, amely magával hozza a változatos és természetközeli(bb) környezet alakulását, az élőhelyi diverzitás növekedését, a környezetminőség, az önfenntartó képesség javulását. Ideális esetben a revitalizáció a teljes vízgyűjtőre, a patak völgy teljes hosszára kiterjed. Ilyen esetben nyílik lehetőség a revitalizációs lehetőségek maximális kiaknázására. A természetes dinamika helyreállítása és ezzel párhuzamosan az árvízi biztonság, valamint a völgy rekreációs hasznosítása rendkívül hely- és forrásigényes feladat, amelyre jelentősen átalakított, urbanizált vízgyűjtő és patak völgy esetében csak korlátozott lehetőségek kínálkoznak. Városi környezetben csak részleges revitalizáció képzelhető el. Minél rövidebb az egybefüggő, folytonos szakaszok hossza és a hozzá kapcsolódó szabad vagy felszabadítható területek aránya, annál korlátozottabbak a lehetőségek a revitalizációs célok megvalósításában.

A revitalizáció városi környezetben tehát mesterségesen átalakított és ember által fenntartott, üzemeltetett patak völgyet jelent még akkor is, ha „természetesnek hat”. A revitalizációs rendezés ettől függetlenül mégis kiemelkedően fontos a patak völgy környezeti, ökológiai, zöldfelületi és településképi minőségének javítása, valamint a fenntarthatóság és a funkcionális megújulás szempontjából.

A Rákos-patak revitalizációja során egyik legfontosabb beavatkozás a mérnökbiológiai medermegújítás. A későbbi medereróziójának elkerülése érdekében a jelenlegi beton mederburkolatnál jobban környezetbe illeszkedő műszaki megoldás kerülne megvalósításra a kisvízi mederben ún. RENO matracok vagy geocellás mederburkolat segítségével. (A RENO matrac galvanizált, duplán sodort acélhuzalból készült dróthálós szerkezet, kővel megtöltve rézsűstabilizációra és mederbiztosításra alkalmazható. A geocellák rései murával, kővel, a rézsűoldalakon humusszal feltölthetők. A RENO matraccal szemben előnye, hogy felülete simább.)

Egyes szakaszokon, pl. az Egressy és a Mogyoródi út közötti szakasz, lehetőség van természetes jellegű vonalvezetés kialakítására, a hullámtér szélesítésére. A nyomvonal megváltoztatása esetén fontos tervezési szempont a meder vízlevezető-képességének megtartása. Az íves jelleg kialakítása elérhető a kisvízi meder áthelyezésével vagy váltakozva két oldalon a rézsúhajlás változtatásával. Az íves vonalvezetés optikailag megvalósítható a kisvízi meder átépítése nélkül, a rézsúhajlások változtatásával. A patak hozzáférhetőségének javítására, egységes zöldfelületek kialakítására elegendő hely áll rendelkezésre, javasolható a hullámtér kiszélesítése a meglévő töltés áthelyezésével.

A közeljövőben megvalósuló Rákos-patak menti kerékpárúton kívül javasolt folytatni az együttműködést az érintett önkormányzatoknak. Az elkészült megvalósíthatósági tanulmányterv alapján, a rendelkezésre álló önkormányzati és egyéb, pályázati források figyelembevételével célszerű kijelölni az akcióterületeket, ahol a továbbtervezés és így a megvalósulás irányába el lehet indulni.



Rákos-patak revitalizációs terve az Egressy és a Mogyoródi út közötti szakaszon (forrás: Rákos-patak revitalizációja - megvalósíthatósági tanulmány és мастерterv, BFVT Kft.)

Zöldterületek (közparkok, közkertek, fásított közterek)

A zöldfelületek jelentős része közhasználatú, közkert, közpark, lakóterületi közpark (telepszerű beépítés zöldfelületei), városi park. A kerület területének mintegy 6 %-a közpark, városi park vagy egyéb kondicionáló zöldfelület, de ezeken a területeken kívül jelentős közhasználatú zöldfelületekkel rendelkeznek a lakótelepek. A kedvező zöldfelületi ellátottság elsősorban annak köszönhető, hogy a Városliget közel 100 hektáros parkja a kerülethez tartozik.

A TSZT-vel összhangban a KÉSZ zöldterületi övezeteket határoz meg a meglévő és tervezett közkertek, közparkok fennmaradását, kialakításának lehetőségét szabályozási szinten biztosítva. A kialakult területhasználat miatt jelentős mértékben nincs lehetőség új zöldterületek kijelölésére. Egyedül a Rákosrendező területén van mód nagyobb (összességében mintegy 7 hektár nagyságú) zöldterület kijelölésére.

A Rákos-patak mentén a korábbi tervekben már kijelölt, de jellemzően még ki nem épített, alulhasznosított zöldfelületek találhatók. Egyes területeken még nem történt meg a zöldterületek kiszabályozása sem. A közterületeknek (illetve tervezett közterületeknek) a felosztását javasolt újragondolni a patak tervezett revitalizációjához igazodva. A zöldterületeket javasolt a patak mentén kijelölni, ezáltal helyet lehet biztosítani a patak rézsújának padkás/lépcsős megosztásához. A padkán vezetett gyalogos sétány kiépítésével vízközeli élményt lehet biztosítani parkhasználó számára. Ennek megfelelően a patak menti közutat javasolt áthelyezni a közterület szélére, az építési telkek mellé. Ezáltal a gépjármű forgalom nem választja el a zöldterületeket és a patak menti zöldsávot.



A Komáromi és a Csömöri út közötti szakasz újraosztott közterületének terve (forrás: Rákos-patak revitalizációja - megvalósíthatósági tanulmány és mesterterv, BFVT Kft.)

Zöldterületi mérleg

A TSZT előírása szerint a hatályos KVSZ-ben szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek és az egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek kivételével) új kerületi településrendezési eszköz készítése során összességében csak azon területek nagyságával csökkenhet, ahol a TSZT infrastruktúra elemeket, vízgazdálkodási területet határoz meg (a XIV. kerület szempontjából releváns esetek kerültek felsorolásra).

Pótlásra nem kötelezett összesen 19,56 ha nagyságú terület:

- 1,47 ha Z-FK övezetű,
- 3,34 ha Z-EZ övezetű,
- 8,26 ha Vf területfelhasználási egységbe sorolt Z-KP, valamint
- 6,49 ha Köu területfelhasználási egységbe sorolt zöldterület (Z-KP, Z-KK).

Az alábbi táblázatban látható a tervezési terület zöldfelületi mérlegének számítási eredménye és a TSZT-nek való megfelelésség igazolása:

Jelenlegi zöldterületek nagysága	53,78 ha
Ebből pótlásra kötelezett zöldterület	34,22 ha
Tervezett zöldterületek nagysága	117,06 ha
Különbség	82,84 ha

A táblázatból látható, hogy a zöldterületek nagysága összességében növekszik.

2.3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

2.3.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS)

Budapest meghatározó jelentőségű közúti elemei gyűrűs-sugaras rendszert alkotnak, amely egyértelműen megjelenik a XIV. kerületben is. Körirányú főúthálózati elem a Dózsa György út, a Hungária körút (a budai oldali kapcsolatot biztosító Rákóczi híddal és az Árpád híddal), a Nagy Lajos király útja (és csatlakozó útvonalai az M3 és M5 autópályák bevezető szakaszai között) a tervezett Szegedi úti felüljáróval, valamint távlatban a Körvasút menti körút, míg a legjelentősebb sugárirányú kapcsolatokat az M3 autópálya bevezető szakasza, a Kerepesi út és a Thököly út – Csömöri út nyomvonalai biztosítják.

Zugló és a szomszédos fővárosi kerületek között a főúthálózati elemeken túlmenően – további, a II. rendű főúthálózatba és a gyűjtőúthálózatba tartozó közúti elemek biztosítják az összeköttetést. A közúthálózat adottságai folytán Zuglót jelentős közúti átmenő forgalom terheli.

A gyűrűs-sugaras rendszert meghatározó elemek által határolt területeken belüli, helyi jelentőségű úthálózat általában négyzethálós rendszert alkot. A szomszédos kerületek, illetve az egyes kerületrészek közötti kapcsolatot, átjárási lehetőséget távlatban is alapvetően meghatározzák a kerületet keresztező és érintő vasútvonalak.

A kerületen belüli közlekedési hálózat esetében a terület tudatos fejlesztésével (a kerületközpontot érintő forgalom csillapítása, a kötöttpályás közösségi közlekedés fejlesztése, parkolás-szabályozás és parkolás-gazdálkodás eszközeinek alkalmazása) a közlekedésből adódó környezeti terhelés elfogadható határok között tartása a legfontosabb szempont, hogy Zugló hosszú távon is élhető maradjon.)

Összességében mind a külső, fővárosi közlekedési kapcsolatok, mind pedig a helyi, belső közlekedési rendszer esetében egyaránt jelentkezik mennyiségi és a minőségi fejlesztési igények.

A kerületet érintő, a településszerkezeti tervben meghatározott tervezett infrastruktúra-elemek:

- Körvasút menti körút és csomóponti kapcsolatrendszere,
- Szegedi úti felüljáró kiépítése (Nagy Lajos király útja és a Szegedi út összekötése),
- a 70-es (Budapest, Nyugati pu. – Vác – Szob) és a 100a (Budapest, Nyugati pu. – Cegléd - Szolnok) vasútvonal városi-elővárosi közösségi közlekedési rendszerbe való bevonásához (S-bahn) szükséges fejlesztések (vágánybővítés, megállóhelyek – Hungária körút, Mexikói út),
- Körvasút városi-elővárosi közösségi közlekedési rendszerbe való bevonásához (S-bahn) szükséges fejlesztések (új megállóhelyek – Csömöri út, Füredi út, Kerepesi út, Erzsébet királyné útja),
- a 3-as villamos északi irányú meghosszabbítása,
- Baross tér – Bosnyák tér – Újpalota kötöttpályás közösségi kapcsolat kialakítása,
- Millenniumi földalatti vasút meghosszabbítása,
- M2 – gödöllői HÉV összekötése,
- településszerkezeti jelentőségű kerékpárút-hálózat területbiztosítása.

2.3.2. KÖZÚTI JAVASLAT

Zugló közlekedési szerkezete kialakulnak tekinthető. A közúthálózat szerkezetét meghatározzák a kerületet keresztező és érintő vasútvonalak (a Nyugati pályaudvarra befutó vasútvonalak és a körvasút). A kerület nyugati és északkeleti irányú elérhetőségét, belépési pontjainak helyét jellemzően a közúti-vasúti keresztezések helye határozza meg.

A távlati közlekedési igények kiszolgálására a közúthálózat új elemekkel történő bővítése, minőségi fejlesztése és a szűk keresztmetszetek megszüntetése szükséges. Az úthálózat jelentős része felújításra, átépítésre szorul.

A főúthálózat telítődött, ezért a főhálózatba további sugárirányú hálózati elemek bevonása lehet indokolt, azonban nem cél a meglévő úthálózat folyópálya-szakaszainak további kapacitás-bővítése.

A főváros településszerkezeti terve a közúthálózat tekintetében az alábbi, kerületet érintő új közúthálózati fejlesztéseket tartalmazza:

- Az ún. Körvasút menti körút nyomvonala a vasútvonal keleti oldalán tervezett, így maga a nyomvonal a kerület közigazgatási területét csak kis mértékben érinti. A körút építéséhez kapcsolódóan új külön szintű csomópont kerül kialakításra az M3 autópálya bevezető szakaszánál és a Kerepesi útnál, valamint a Mogyoródi úti és a Füredi úti szintbeni vasúti átgázoló külön szintű keresztezéssé épül át.
- A Rákosrendező területét keresztező Teleki Blanka utcai szintbeni vasúti átgázoló helyén külön szintű keresztezés megvalósítása (Szegedi úti felüljáró) mind a Nagy Lajos király útja hálózati kapcsolatai, mind a Hungária körút külön szintű csomópontjának tehermentesítése miatt – különös tekintettel a Városliget rekonstrukciójára – jelentős hálózati fejlesztési elem. A Szegedi úti felüljáró megvalósításával a XIII. és XIV. kerület közötti közlekedési hálózati kapcsolatok erősödnek.

A kerületet érintő egyéb, jellemzően többlet-területbiztosítást igénylő egyéb közúthálózati fejlesztések, kapacitásbővítések:

- Francia út – Varannó utca útvonal kialakítása,
- Thököly út–Csömöri út – újpalotai vasúti felüljáró nyomvonal kapacitásbővítése,
- Körvasút külön szintű keresztezései (Mogyoródi út, Füredi út),
- Hungária körúthoz csatlakozó sugárirányú közúthálózati elemek körúthoz csatlakozó szakaszainak kapacitásbővítése (Egressy út, Mogyoródi út),
- Nagy Lajos király útja rekonstrukciója (2x1 forgalmi sáv, középfekvésű villamospálya)
- Rákosrendező vasútállomás fejlesztési területének megközelítését biztosító közúti kapcsolatok.

Ezeket a fejlesztéseket a TSZT nem nevesíti, tekintettel arra, hogy vagy helyi (kerületi) jelentőségű gyűjtő-, kiszolgáló utak, vagy már meglévő nyomvonalakon történő korszerűsítések, csomóponti kapacitásbővítések.

A közlekedési célú közterületek hálózatának egyidejűleg többféle igényt kell kielégítenie. A közlekedési funkciók mellett biztosítani kell a közműhálózatok elhelyezését, a zöldfelületi elemek telepítését, és ugyanakkor a városkép alakításában is fontos szerepet játszanak.

A közlekedési célú közterületeken bonyolódik a város közösségi közlekedésének felszíni része (villamos-, autóbusz-forgalom), valamint a személy- és tehergépjármű-forgalom is. Itt kerül elhelyezésre a teljes gyalogos közlekedési rendszer és a kerékpáros infrastruktúra egésze. A közlekedési célú közterületeken nem egyszer jelentős számú parkoló elhelyezését is biztosítani kell. A

fentiekből következő, sokrétű feladatok ellátásának igénye miatt a közlekedési célú közterületek jelentette hálózat hierarchikus felépítésű, amely a gyorsforgalmi utaktól a kiszolgáló utakon keresztül a gyalogos utakig terjed.

A kerület közúthálózatát meghatározó hálózati elemek

Gyorsforgalmi utak

- Zugló közigazgatási területét gyorsforgalmi úthálózati elem nem érinti. (Az M3 autópálya bevezető szakasza Gödöllő irányából a Szentmihályi úti csomópontig gyorsforgalmi út besorolású, onnan a Hungária körútig I. rendű főút besorolású.)

I. rendű főutak (B.III.a)

A főváros és a kerület szerkezetét legnagyobb mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűs-sugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló I. rendű főúthálózatot a magasabb hierarchiájú terület- és településrendezési tervvek (OTrT, BATrT, TSZT) is nevesítik.

- az M3 autópálya bevezető szakasza – Kacsóh Pongrác út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól keleti irányba)
- Hungária körút
- a kerületen kívül, annak keleti határa mentén húzódó tervezett Körvasút menti körút

II. rendű főutak (B.IV.b, B.IV.c)

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl a terület-felhasználással összhangban a településszerkezeti terv határoz meg.

- Vágány utca
- Ajtósi Dürer sor
- Erzsébet királyné útja (a Nagy Lajos király útjától északi irányba)
- Thököly út – Csömöri út
- Kerepesi út (a Hungária körúttól nyugati irányba)
- Fogarasi út
- Füredi út
- Dózsa György út
- Nagy Lajos király útja, valamint tervezett folytatása a Szegedi út irányába a Rákosrendező területének külön szintű keresztezésével

Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak (B.V.c)

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

- Stefánia út
- Erzsébet királyné útja (a Mexikói út és a Nagy Lajos király útja között)
- Mogyoródi út
- Mexikói út (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Thököly út között)
- Róna utca

- Miskolci utca (a Csömöri út és a Mogyoródi út között)
- Gvadányi út (a Mogyoródi út és a Fogarasi út között)
- Csertő utca
- Szentmihályi út

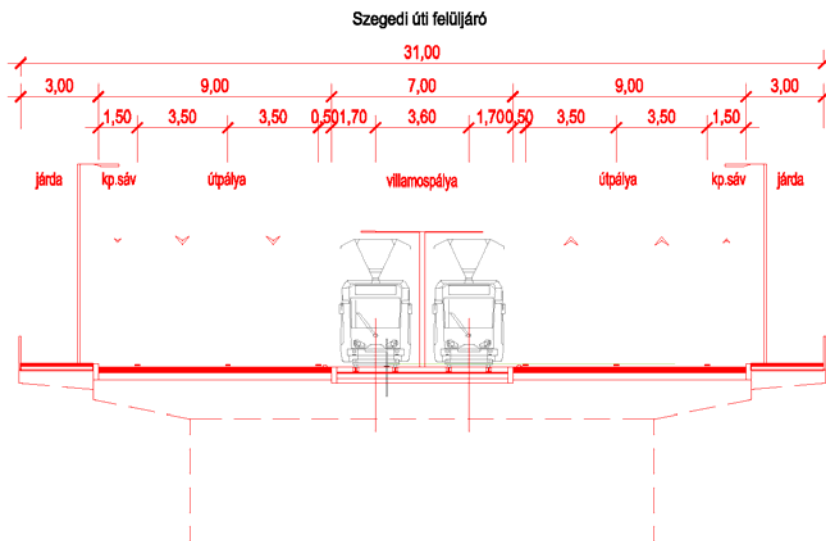
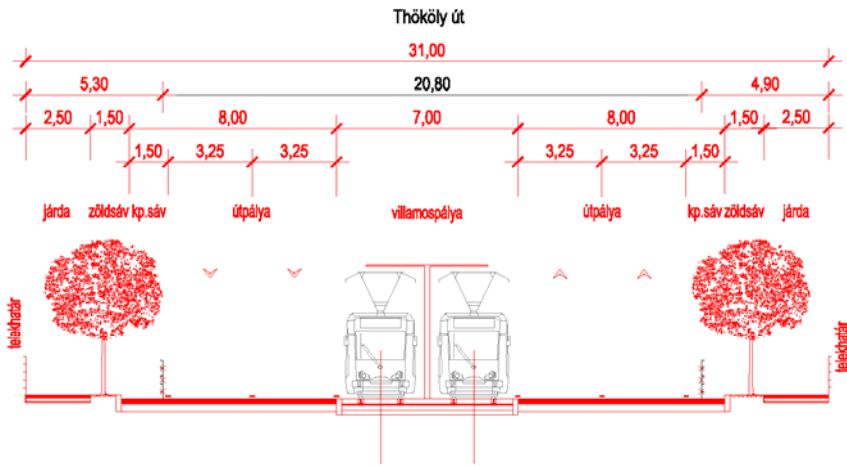
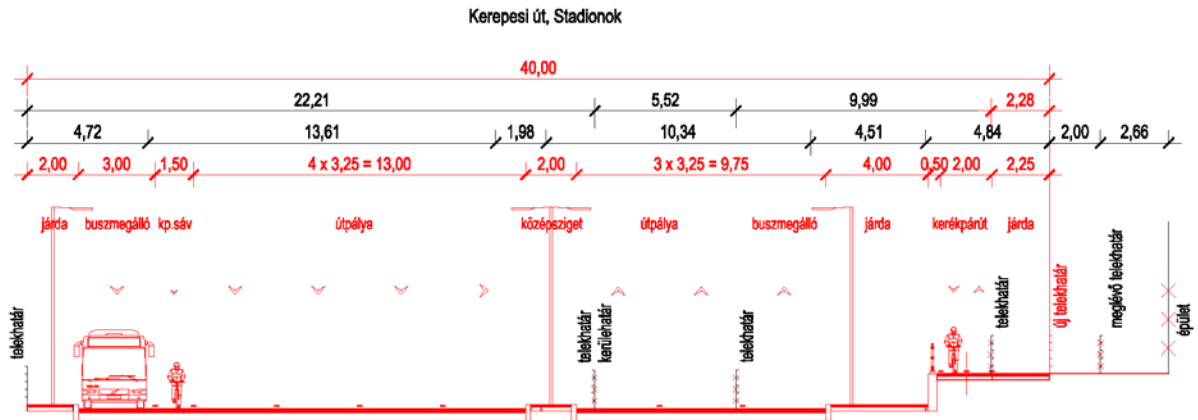
Kerületi (helyi) jelentőségű gyűjtőutak (B.V.d)

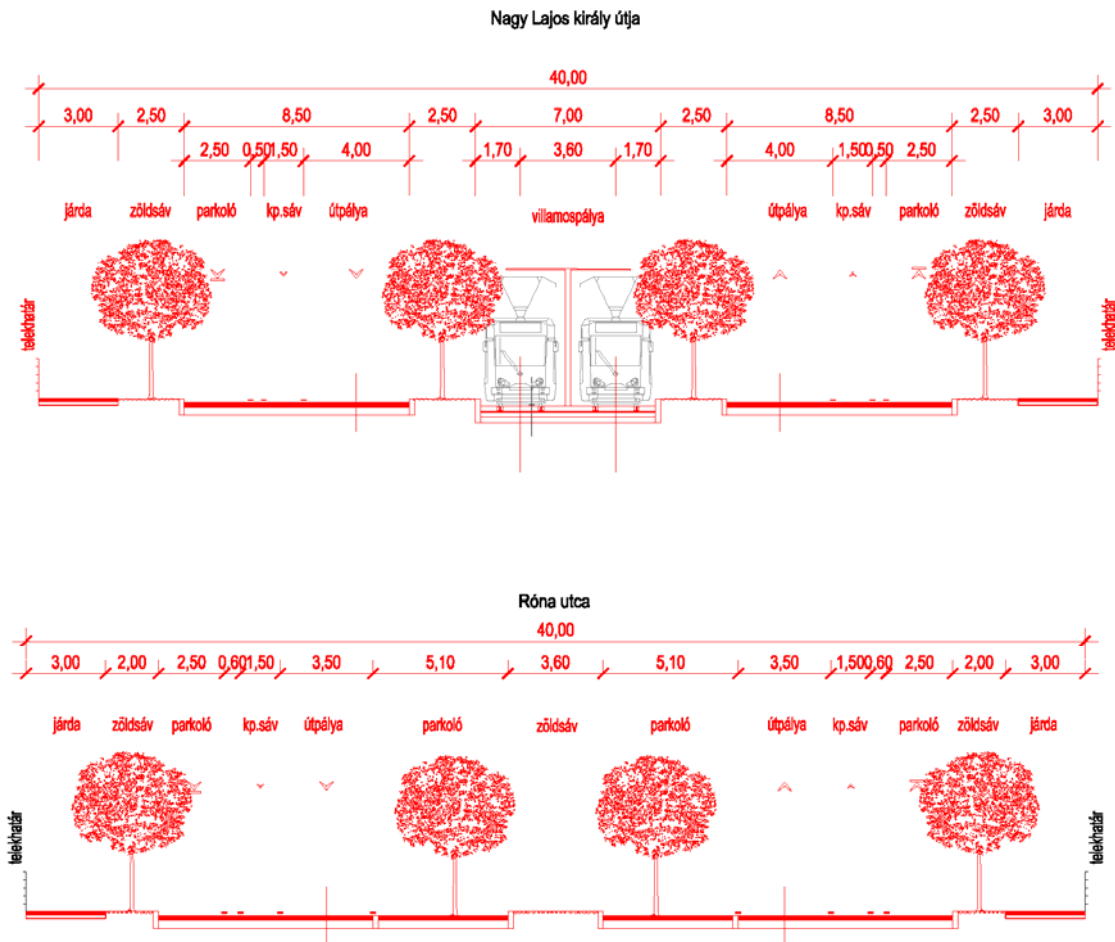
Kerületközi, vagy kerületen belüli kapcsolatokat lebonyolító közúthálózati elemek. Jellemzően a kiszolgáló utaktól markánsan erősebb forgalmi terheléssel rendelkező, vagy közösségi közlekedéssel járt útvonalak.

- Tatai út
- Dévényi utca
- Szőnyi út (Mexikói út és az Ógyalla köz között)
- Ógyalla utca
- Ungvár utca (a Nagy Lajos király útja és a Csáktornya park között)
- Hermina út
- Erzsébet királyné útja (a Hermina út és a Hungária körút között)
- Öv utca (az Erzsébet királyné útja és a Telepes utca között)
- Telepes utca (a Nagy Lajos király útja és az Öv utca között)
- Rákospatak utca (az M3 autópálya bevezető szakasza és a Szugló utca között)
- Vezér utca
- Mexikói út (a Thököly út és a Kerepesi út között)
- Ifjúság útja
- Szugló utca (a Róna utca és az Öv utca között)
- Egressy út
- Ond vezér útja

A tervezett, illetve jelentős módosítással érintett úthálózati elemek mintakeresztmetszéveit az alábbi ábrák mutatják be.







Az ország folyamatosan csökkenő számú és előregedő népessége ellenére az urbánus környezet által nyújtott előnyösebb életfeltételeknek köszönhetően – munkahelyek területi koncentrációja, kedvezőbb oktatási, kulturális, egészségügyi ellátási, vásárlási feltételek – kismértékben növekvő lakos számmal lehet és kell számolni a jövőben.

A mobilitási igények növekedése, valamint a személygépjármű-ellátottság – a Nyugat-európai trendekből kiindulva – távlatban várhatóan jelentős mértékben emelkedik. Ennek következtében a közúthálózat személygépjármű forgalma is megnövekszik, amelynek mértéke azonban – megfelelő épített-, és szabályozott környezet esetén – lényegesen elmaradhat a gépjármű ellátottság növekedési üteme alapján feltételezhető értéktől.

Közúti forgalom nagysága a 2030. évre előrevetítve a távlati, jelentősebb közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemek figyelembe vétele nélkül (forrás: EFM, BKK 2017.):



Zugló és térségének közúti forgalomterhelési ábrája (2030, Ejm/nap) – északi terület



Zugló és térségének közúti forgalomterhelési ábrája (2030, Ejm/nap) – déli terület

2.3.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

Zugló közösségi közlekedéssel való ellátottságát jelenleg a villamos, trolibusz és buszhálózat biztosítja a kerülethatáron húzódó M2 metró és a Gödöllői HÉV vonalakkal.

A kerület közösségi közlekedési ellátottság szolgáltatási színvonalának növelése elsődlegesen a kötöttpályás közlekedési hálózatok fejlesztésének szükségességét vonja maga után.

Az S-Bahn koncepció megvalósítása során az országos törzshálózati vasútvonalak városi-elővárosi jellegének erősítése érdekében a kerület területén is számos új megállóhely kialakítása tervezett. Az utasforgalmi átadási pontok számának növekedésével a vasútvonalak integrálhatók a helyi közösségi közlekedés rendszerébe, amelynek így távlatban szerves részét képezhetik. Ennek következtében a kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat távlatban a kerület számára magasabb szolgáltatási színvonalat tud nyújtani.

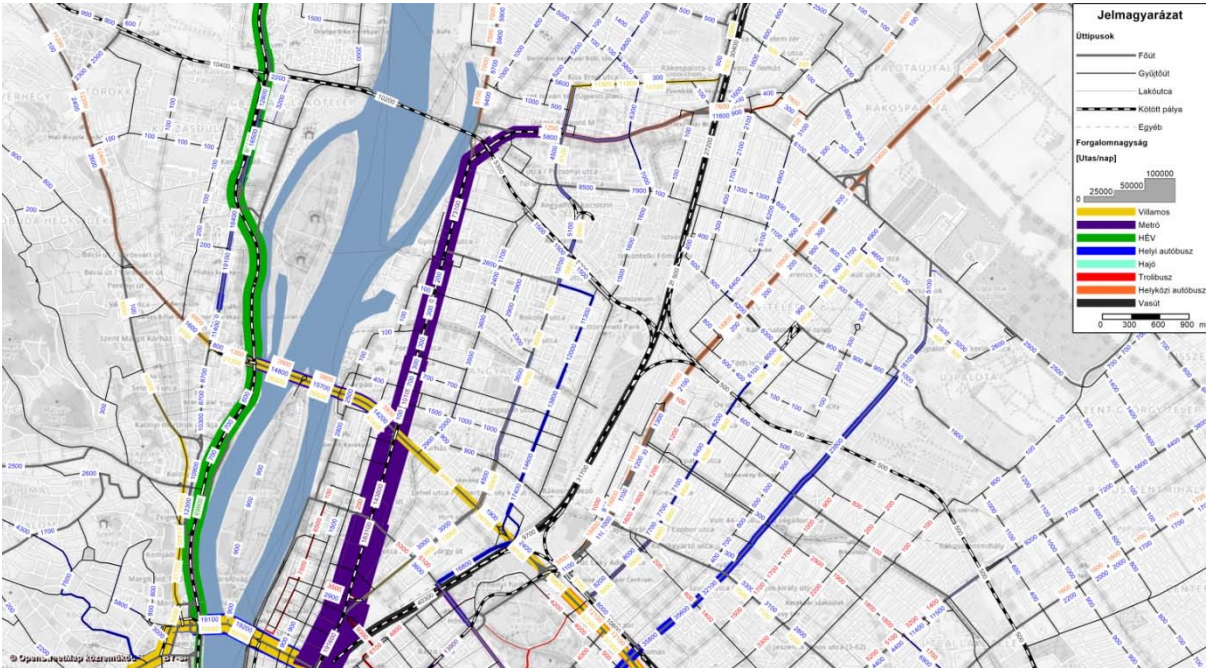
A kerület városi kötöttpályás közösségi közlekedésének távlati hálózati elemei:

- a 2-70-71 sz. vasútvonal (Hungária tervezett vasúti megállóhely és Vasútmúzeum megállóhely)
- a 100-142 sz. vasútvonal (Városliget/Mexikói út tervezett vasúti megállóhely, Budapest-Zugló vasúti megállóhely, Törökőr tervezett vasúti megállóhely)
- a Körvasút (Thököly út tervezett vasúti megállóhely, Rákosszentmihály vasútállomás, Kerepesi út tervezett vasúti megállóhely)
- az M2 metró és a H8/H9 HÉV vonal összekötésével létrejövő Déli pályaudvar - Örs vezér tere – Gödöllő/Csömör gyorsvasúti kapcsolat, valamint annak kerülethatár térségében kiágazó rákoskeresztúri szárnyvonala
- az M4 Virágpiac – Kelenföldi pályaudvar – Keleti pályaudvar – Újpalota metró (alternatív lehetőségként a Keleti pályaudvar és Újpalota közötti szakasza közúti vasútként való kiépítése is lehetséges)
- M1 (Kisföldalatti, MFAV) Vígadó tér- Vörösmarty tér – Mexikói út – Körvasút térsége (tervezett P+R parkoló), villamos

(A terv a MFAV meghosszabbítására két alternatív nyomvonalat tartalmaz. Az egyik változat a meglévő nyomvonal Kassai tér irányú meghosszabbítását tartalmazza térszín alatti vonalvezetéssel a körvasút deltavágányának térségében tervezett P+R parkolóig. A BKK megbízásából jelenleg ennek a nyomvonalváltozatnak folyik az előkészítése. A nyomvonal elsősorban a tervezett P+R parkoló, valamint az Ungvár utca melletti lakóterületek utasforgalmát fogja szolgálni. A másik alternatíva szintén a körvasúti delta térségében tervezett P+R parkolóig történő meghosszabbítással számol, emellett a Rákosrendező tervezett fejlesztési területei számára is kapcsolatot biztosít. Ez a Rákosrendezőn keresztül vezetett nyomvonalváltozat jelentős területfejlesztő hatással bírhat, amely katalizátorként hathat a térség megújulására.

- 1 Kocsis Sándor út - Bécsi út/Vörösvári út – Etele út/Fehérvári út – Etele tér; villamos
- 3 Béke tér – Gubacsi út/Határ út – Csepel vkp. – Budafok, városház tér; villamos (a kerületet is érintő Szegedi úti felüljáró kiépítésével, valamint az albertfalvai Duna-híd megvalósításával)
- 62 Rákospalota, MÁV telep – Blaha Lujza tér; villamos
- 62A Rákospalota, MÁV telep – Kőbánya-alsó vasútállomás (Mázsa tér); villamos
- 69 Újpalota, Erdőkerülő utca – Mexikói út; villamos

A távlati közösségi közlekedési infrastruktúra fejlesztési elemek figyelembe vétele nélkül 2030 évre előrevetítve a napi utasforgalom nagysága a következőképp alakul (forrás: EFM, BKK 2017.):



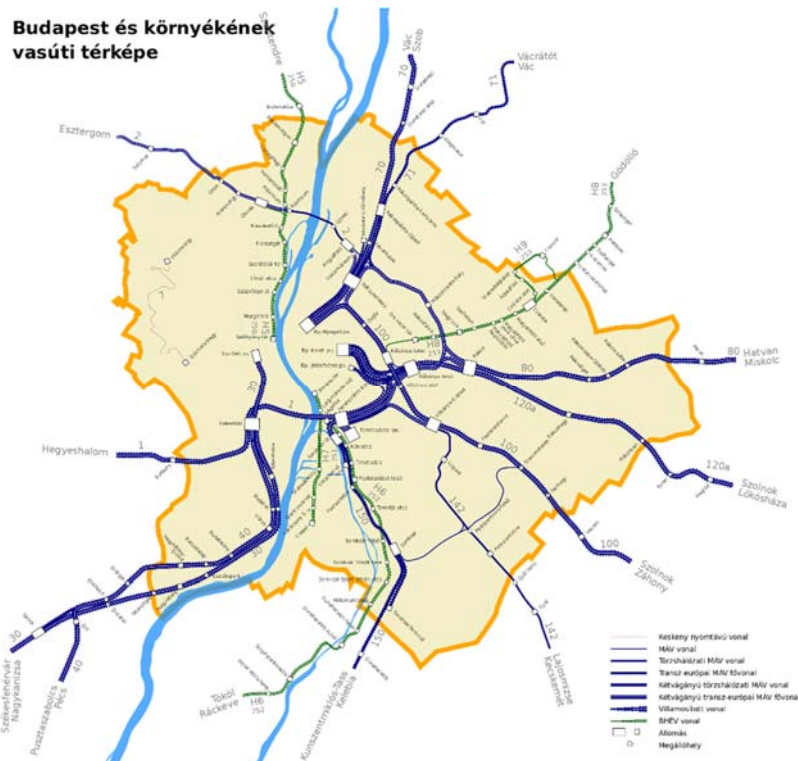
Zugló és térségének utasforgalmi ábrája (2030, utas/nap) – északi terület



Zugló és térségének utasforgalmi ábrája (2030, utas/nap) – déli terület

2.3.4. VASÚTI KÖZLEKEDÉS

A budapesti fejpályaudvarok közül sem a Keleti-, sem a Nyugati pályaudvar nem esik a kerület területére, azonban mindkét pályaudvar, illetve az onnan kiinduló vasútvonalak határosak Zuglóval.



Budapest és környékének vasúti térképe (forrás:wikipedia.hu)

A vasúthálózat elemei közül a Nyugati pályaudvarra befutó vonalak biztosítanak közvetlenül országos hálózati jelentőségű kapcsolatot a kerület számára, Zugló vasúti megállóhelyen és Rákosrendező vasútállomáson keresztül. A Budapestre befutó 11 vasútvonal közül öt vonal, valamint a körvasút érinti a vizsgált területet:

A Nyugati pályaudvarról kiinduló vasútvonalak:

- a 2 sz. Budapest – Esztergom vasútvonal
- a 70 sz. Budapest – Szob vasútvonal
- a 71 sz. Budapest – Veresegyház – Vác vasútvonal
- a 100 sz. Budapest – Cegléd – Szolnok vasútvonal
- a 142 sz. Budapest – Lajosmizse vasútvonal
- a Körvasút (Budapest, Nyugati pu. –) Rákosrendező – Kőbánya felső (– Budapest, Keleti pu.)

A vasútvonalakat érintő fejlesztési elképzelések:

- vasúti kapacitás bővítése (két többletvágány) a 2-70-71 sz. vasútvonalak Rákosrendező és Rákospalota-Újpest megálló közötti szakaszán
- harmadik vágány építése a 100 sz. Budapest-Cegléd-Szolnok vasútvonal mentén (Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közvetlen vasúti kapcsolata)
- tárolóvágányok a városligeti deltánál (összesen 7 vágány, Nyugati pu. átépítése)

Vasútállomások, vasúti megállóhelyek

a 2-70-71 sz. vasútvonalakon

- Hungária tervezett vasúti megállóhely a körút északi oldalán (egy középső és két szélső peron) a - Rákosrendező vá. személyforgalmi funkció áthelyezése
- Vasútmúzeum megállóhely

a 100-142 sz. vasútvonalon

- Városliget/Mexikói út tervezett vasúti megállóhely
- Budapest-Zugló vasúti megállóhely
- Törökőr tervezett vasúti megállóhely

a Körvasúton

- Thököly út tervezett vasúti megállóhely
- Rákosszentmihály vasútállomás (jelenleg csak tehervonati forgalom)
- Kerepesi út tervezett vasúti megállóhely

2.3.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az elmúlt évtizedekben a személygépjármű-ellátottság fokozatos növekedésével a hivatás-forgalmú kerékpárhasználat fokozatosan háttérbe szorult. A '90-es évek végétől azonban ismételten átalakulóban van a kerékpárhasználat, mind a helyváltoztatási igényekben betöltött részarányát, mind a kerékpárhasználat célját tekintve. A kerületben – hasonlóan az országos és a fővárosi tendenciákhoz - a turisztikai-szabadidős kerékpárhasználat megújulása mellett a hivatásforgalmi használat növekedése is tapasztalható.

Zuglóban, továbbá a kerületet határoló közterületeken jelenleg az önálló (vagy szerviz úton vezetett) kerékpáros infrastruktúra teljes hossza 22,2 km (az ITS 2015. adatai szerint). A kerékpáros közlekedés további koordinált fejlesztése a személygépjármű-forgalom növekedésének ismeretében megfelelő infrastrukturális ellátottság esetén stratégiai eszköz lehet a közlekedési igények kielégítésében és az eszközválasztás ill. eszközváltás befolyásolásában, és ezzel jelentősen hozzájárulhat a fenntartható, élhető város kialakulásához.

A kerékpáros-forgalom részarányának növelése érdekében a kerékpáros nyomvonalak kiépítése, ill. kijelölése mellett biztosítani kell az egyes forgalomvonzó létesítményeknél a kerékpár-tárolás lehetőségét is. Az elsősorban a lakótelepi, valamint a kertvárosias lakóterületeken a forgalomcsillapított övezetek (lakó-pihenő övezet, TEMPO 30) további kijelölése a személygépkocsi-forgalom korlátozása és sebességük csökkentése mellett elősegítheti a kerékpáros-forgalom megjelenését, részarányának fokozatos növekedését is.

A kerékpárút-hálózat kialakításánál törekedni kell a napi hivatásforgalomban és a turisztikai forgalomban egyaránt használható településszerkezeti jelentőségű hálózati elemek kiépítésére, illetve az ehhez kapcsolódó, a szomszédos kerületek irányába eljutást biztosító, vagy az egyes kerületrészeket összekötő helyi jelentőségű kerékpárutak kialakítására.

A TSZT-ben meghatározott településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra hálózata magába foglalja az országos és térségi törzshálózati nyomvonalakat, valamint a szomszédos településekkel

kapcsolatot biztosító hálózatot. A gerinchálózat térségi és városon belüli kapcsolataiból adódóan mind a turisztikai célú, mind a hivatásforgalmi kerékpározást hivatott kiszolgálni.

A kerület távlati, településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra-hálózatának elemei:

- a Dózsa György útnak az Andrassy út és a Vágány utca közötti szakasza,
- a Hungária körút mentén tervezett nyomvonal a Vágány utca és a Kerepesi út között
- a Szegedi út - Nagy Lajos király útja mentén tervezett nyomvonal a Tatai út és a Kerepesi út között
- a Rákospatak menti kerékpárút
- a kerületen kívül, annak keleti határán tervezett Körvasút menti körút melletti kerékpárút
- Vágány utca – Dévényi utca
- Tatai út
- Thököly út – Csömöri út
- Kerepesi út

A helyi (kerületi) jelentőségű kerékpárutak feladata a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúrához való kapcsolatok biztosítása, a hálózat sűrítése és a kerületen belüli kerékpáros hivatásforgalom biztonságos lebonyolítása. A helyi kerékpárutak a magasabb-rendű hálózati elemek kiegészítéseként a jelentősebb forgalomvonzó létesítmények (közintézmények, iskolák, munkahelyek) irányába kell kapcsolatot biztosítsanak.

A kerület kiszolgáló útjai – különösen a kiterjedt TEMPO30 és lakó-pihenő övezetek területén – alkalmasak, vagy alkalmassá tehetők a biztonságos kerékpáros forgalom lebonyolítására. Ezek az útvonalakon a kerékpáros infrastruktúra kijelölése – amennyiben nem tölt be hálózati szerepet - nem szükséges.

A KÉSZ a kerület kerékpáros infrastruktúra-hálózatát a „Kerékpárosbarát Zugló koncepció” távlati kerékpárforgalmi fő- és mellékhálózatának figyelembe vételével, azzal összhangban ábrázolja. biztosított legyen.

A szabályozási terv kötelező elemként csak a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra elemek által biztosítandó kapcsolati irányokat rögzíti, a helyi jelentőségű hálózati elemek – azok nyomvonalának rugalmas módosítási lehetőségét előtérbe helyezve – tájékoztató elemként szerepelnek.

A főváros belső területein üzemelő Budapesti Kerékpáros Közösségi Közlekedési Rendszer (ismertebb néven: MOL Bubi) 2014. évben kezdte meg a működését (76 helyszín, 1100 kerékpár) ma már azonban a fejlesztéseknek köszönhetően 124 állomáson összesen 1486 kerékpár igénybevételére van lehetőség.

A MOL Bubi hálózata Zugló térségének a Városliget és a Dózsa György út VI. és VII. kerülethez közel eső részét fedi le (Hősök tere, Városligeti fasor, Dembinszky utca). A kerületben gyűjtőállomás a Városligetben a Széchenyi Gyógyfürdőnél található. Az intenzív terjeszkedés következtében számítani kell Zugló területén is a BUBI hálózatának bővítésére.

2.3.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A gyalogos helyváltoztatás az összekötő kapocs a közlekedés alapvetően járműhasználaton alapuló rendszere és az épített városi környezet jelentette emberi élettér között. A gyalogos közlekedés elfogadottsága, infrastruktúrájának színvonala jelentős mértékben determinálja egy-egy kerületrész élethez valószínűségét, de összességében az egész kerület életminőségét is.

A kerületet határoló vasútvonalak, jelentős forgalmú közutak, vízfolyások elvágó hatását csökkentő gyalogos- és kerékpáros hidak, alul- és felüljárók fontos közúthálózati kapcsolatokat pótló közlekedési infrastruktúra elemek, melyek jelentős szerepet töltenek be a gyalogos- és kerékpáros forgalmi igények kielégítésében.

A kerület jelentősebb, közúti kapcsolatot pótló gyalogos- és kerékpáros műtárgyai:

- Tábornok utcai vasúti aluljáró
- Korong utcai vasúti aluljáró
- Erzsébet királyné útjai vasúti aluljáró
- Rákospatak utcai közúti felüljáró
- Ajtósi Dürer sor közúti aluljáró
- Mexikói út közúti aluljáró (MFAV végállomás),
- Örs vezér tere közúti aluljáró
- Rákospatakot keresztező gyaloghidak

A gyalogos közlekedés által igénybe vett felületek nem csak az igényeket kiszolgáló épített infrastruktúra elemeket jelentik, hanem azon túlmutatva sok esetben meghatározzák a közterületek arculatát, jelentősen formálva a városképet. Ugyanakkor a gyalogos közlekedés kialakítása fontos eleme a versenyképes közforgalmú közlekedés megteremtésének is (megállóhelyi környezet, átszálló kapcsolatok).

A város településszerkezeti adottságai következtében a gyalogos közlekedés fejlesztése igen sokrétű lehet:

- a kerület központjában, központi terein a rehabilitáció elősegítése, a forgalomcsökkentéssel és a parkolás-szabályozással összhangban általánosan a gyalogos közlekedés preferálása,
- a központrendszer fontosabb elemeinek területén a helyi jelentőségű gyalogos hálózatok, gyalogos zónák kialakítása,
- a közösségi közlekedési rendszer átszálló csomópontjainak gyalogosbarát átalakítása
- a város értékes épített vagy természeti környezettel rendelkező területein forgalomtól védett és kiemelten védett területek kijelölése.

A gyalogos közlekedés létesítményeinek fejlesztése során kiemelt hangsúlyt kell helyezni a közlekedésbiztonság további javítására (pl. kijelölt gyalogos átkelőhelyek komplex felülvizsgálata, a nagyobb forgalmú közutakon az átkelést segítő középzigetek létesítése), a kényelem növelésére (a beépítésnek megfelelően differenciált szélességű és jól karbantartott, esztétikus megjelenésű burkolatok létesítése városi tájékoztató rendszerrel kiegészítve). Szintén kiemelt jelentőségű a már megkezdett akadálymentesítés folytatása a mozgásukban és látásukban korlátozottak számára egyaránt biztosítva a megfelelő használatot (a lépcsők mellett rámpák építése, a csomópontokban a szegélyek lesüllyesztése, taktilis jelek alkalmazása).

2.3.7. GÉPJÁRMŰELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A kerületre vonatkozóan az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához létesítendő parkoló férőhelyszám megállapítását jelenleg az országos jogszabályi előírás (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 42. §-a és 4. sz. melléklete), valamint a 33/2010 (XI.24). sz. Önk. rendelet (ZPR) szabályozza.

A motorizáció természetes növekedése a személygépjármű-ellátottság növekedését vonja maga után, amely az ország egyes eltérő gazdasági mutatójú területein különböző mértékű, ezért a gépjármű-elhelyezés mértékének tekintetében is más-más – a főváros, és főként Zugló esetében jellemzően magasabb - normatív érték megállapítását indokolja.

A kerületben a parkoló járművek a közterületek – és ezen belül a közterületi zöldfelületek – egyre nagyobb hányadát veszik igénybe. Ez egyrészt a személygépjármű-ellátottság növekedése folytán az egyre általánosabbá váló, lakásonként megjelenő második személygépkocsi saját telken belüli elhelyezésének megoldatlanságából, másrészt a mobilitási igények növekedéséből adódó, az egyéni személygépjármű-közlekedés terén megjelenő megnövekedett parkolási igényekből adódik. Ezért mind az intenzíven beépített lakóterületek, mind a magasabb minőséget jelentő kertvárosias lakóterületeken, illetve az egyes forgalomvonzó létesítmények térségében jelentkező várakozóhely hiányt a parkolás-szabályozás és parkoló-gazdálkodás eszközeinek együttes alkalmazásával javasolt kezelni.

A közterületek átalakítása, átstrukturálása keretében azokat alapvetően mentesíteni kell a magántulajdont jelentő személygépjármű-tárolás feladatától, ezért a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolóhelyek közterületen való elhelyezés távlatban nem támogatható.

A hagyományosan nagyvárosias, zárt sorú beépítéssel, és a telepszerű beépítéssel rendelkező lakóterületek meglévő parkolóhely hiányát utólagosan, a parkolás-gazdálkodás alternatívákat biztosító eszközeivel kell kezelni. Ezekben a területeken preferálni kell a személygépjárművek épületben (a már beépült területeken elsősorban önálló parkolási létesítményekben, az újonnan beépülő területeken az épületek részeként kialakításra kerülő parkolóknak) való elhelyezését.

A jelentős forgalmat lebonyolító kötöttpályás közösségi közlekedési eszközök (elsősorban az M1 és M2 vonalak) kerületi megállóinak térségében a környező lakóterületek közterületeinek parkolás alóli tehermentesítése érdekében – a meglévő létesítményeken felül – a TSZT és az FRSZ által kijelölt P+R parkolók létesítésére alkalmas területek pontosításra kerültek.

Az egyes létesítmények rendeltetés-szerű használata során a lakófunkcióhoz kapcsolódóan elsősorban a személygépjárművek (akár több napos) tárolása történik, a többi funkció esetében a használathoz, hivatásforgalomhoz, kapcsolódó hosszabb-rövidebb idejű várakozás biztosítására kerül sor. Ezért a parkolás-szabályozás terén elsődlegesen a lakó funkcióhoz tartozóan szükséges a gépjárművek megfelelő elhelyezési lehetőségét biztosítani.

A személygépjárművek számára a parkoló, vagy tároló helyek kialakításánál lényeges szempont, hogy –különösen az új építésű, a bővítésre kerülő, vagy funkcióváltó létesítmények esetében – ezen férőhelyek saját telken belül biztosítottak legyenek, a lakó funkcióhoz tartozó gépjármű-tárolás ne a közterületeket vegye igénybe.

Ezért az új építésű lakó funkció esetén a rendeltetésszerű használathoz szükséges elhelyezendő személygépjárművek számát a lakás alapterületének függvényében differenciáltan kell meghatározni. Ennek megfelelően minden, 40 m² bruttó alapterületet el nem érő lakás önálló rendeltetési egysége után 1 db, minden 40 m² és annál nagyobb, de 80 m²-nél kisebb bruttó alapterületű lakás önálló

rendeltetési egysége után minimum 1,5 db, minden 80 m² és annál nagyobb bruttó alapterületű lakás önálló rendeltetési egysége után 2 db személygépjármű saját telken belüli elhelyezését kell biztosítani.

Az ettől eltérő önálló rendeltetési egységek esetében a KÉSZ a kerület területén jellemzően az OTÉK-nak megfelelő parkolási normatívákat alkalmazza. Kivételt képez ez alól a korábbi jogszabályi előírásoknak megfelelően a Hungária körúton belüli terület, illetve a gyorsvasúti (metró és HÉV) megállóhelyek 500 m sugarú környezete, ahol az OTÉK által előírt gépjármű-elhelyezési kötelezettségtől – a lakó rendeltetés, valamint a 300 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű, napi fogyasztási cikket értékesítő üzletek kivételével - 50%-kal kevesebb gépkocsi elhelyezése is elegendő. A csökkentett mértékű gépjármű-elhelyezési kötelezettséget biztosító terület határa a KÉSZ-ben kiterjesztésre került a Hungária körút és a Francia utca közötti területsávra is.

Szintén az OTÉK-tól eltérő szabályozású a Stadionok metróállomás felülepítéséhez kapcsolódó gépjármű-elhelyezési kötelezettség, ahol az épület tervezett funkciójára és a kiváló közösségi közlekedési ellátottságra való tekintettel az elhelyezhető gépjárművek maximuma is meghatározásra került.

Néhány korábbi, jogszerűtlenül beépített ingatlan (a hatályos építési szabászattól eltérően, a telken belül a szükségéstől jelentősen kevesebb számú parkolóhely került elhelyezésre) esetében a vonatkozó önkormányzati képviselő-testületi határozatnak megfelelően a KÉSZ a 31267/126 hrsz. (Öv utca 133-135.), a 31267/128 hrsz. (Öv utca 129-131.), a 31828 hrsz. (Kövér Lajos utca 45-47.), valamint a 32029 hrsz. (Bíbor utca 14-16.) ingatlanok esetében az általánostól eltérő, egyedi parkolási normatívát határoz meg.

A főváros mind a napi hivatásforgalom, mind ellátási- és közigazgatási funkciója révén jelentős közúti gépjárműforgalmat vonz, mely egyrészt nélkülözhetetlen a város gazdaságának működéséhez, másrészt közlekedési problémaként is jelentkezik.

A városhatárt átlépő gépjárműforgalomból származó környezeti terhelés elsősorban az előre tervezhető utazási idejű kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat városba bevezető utak mentén lévő végállomásainál, jelentősebb átszállóhelyeinél létesítendő P+R rendszerű parkolókkal csökkenthető. A főváros településszerkezeti terve a kerületben az alábbi P+R parkolók kialakítására alkalmas területeket jelöli:

- Mexikói út, MILFAV végállomás térsége (800 férőhely)
- Bosnyák tér (400 fh.)
- Rákosrendező , a Körvasút menti körút térségében (1500 fh.)
- Pillangó utca (300 fh.) – részben Zugló területén
- Stadionok (300 fh.)

A P+R parkolók kialakításával az eszközváltási és az átszállási „kényszer” a személygépkocsitól kedvezőbb, előre számítható utazási idővel, illetve a belvárosban a gépjármű-elhelyezéshez kapcsolódó időveszteségek és költségek megtakarításával ösztönözhető. Nagy vonzerőt jelenthet, ha a P+R parkoló körzete szolgáltatási alközponttá fejlődik, vagy ilyen meglévő alközpont térségébe települ a P+R funkció.



KÖZÚTHÁLÓZAT JAVASLATA

meglévő	tervezett	
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút
		Kerületi jelentőségű gyűjtőút
		Egyéb jelentősebb közúthálózati elem
		Különszintű csomópont
		Jelzőlámpás csomópont
		Egyéb jelentősebb közúti csomópont
		Szintbeni vasúti áttjáró
		Fontosabb híd, műtárgy
Alaptérképi elemek		
		Kerülethatárok
		Telekhatárok
		Épületek
		Vízfelület

M= 1:20000





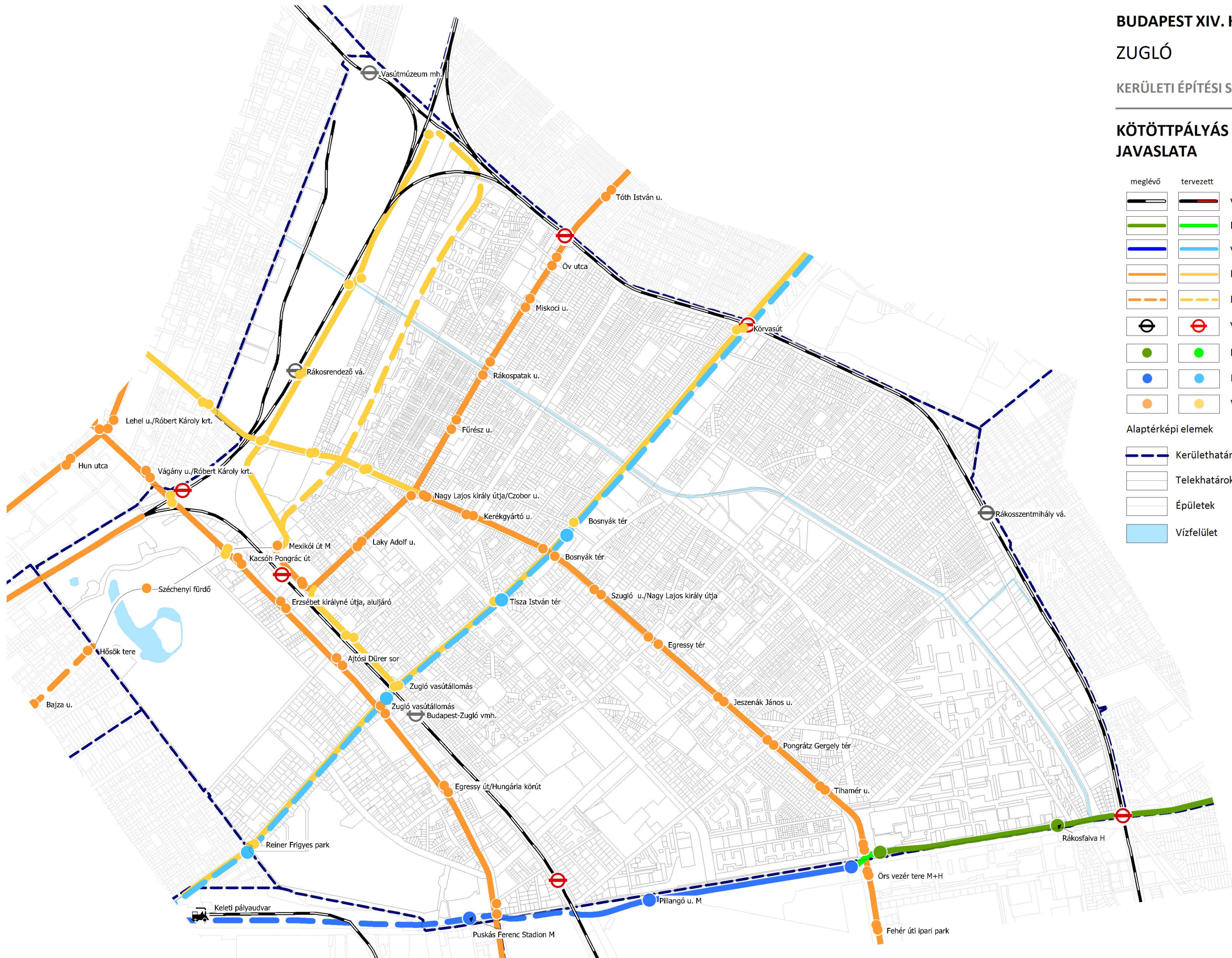
**KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉS
JAVASLATA**

meglévő	tervezett	
		Vasútvonal
		Elővárosi gyorsvasút (HÉV)
		Városi gyorsvasút (metró)
		Közúti vasút (villamos) felszínen
		Közúti vasút (villamos) alagútban
		Vasútállomás, megállóhely
		Megállóhely HÉV vonalon
		Metróállomás
		Villamosmegálló

Alaptérképi elemek

	Kerülethatárok
	Telekhatárok
	Épületek
	Vízfelület

M= 1:20000



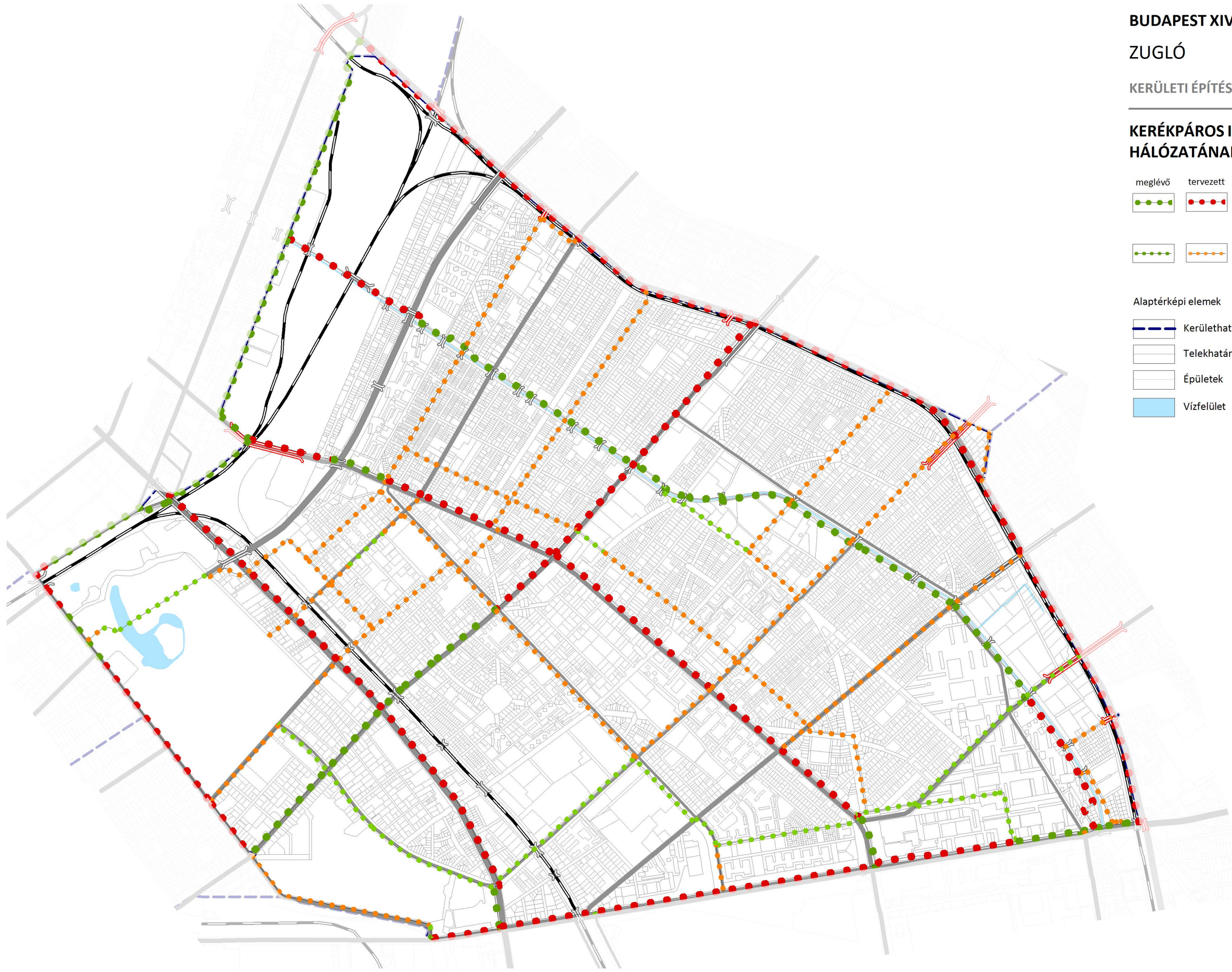


**KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA
HÁLÓZATÁNAK JAVASLATA**

- | | | |
|---------|-----------|--|
| meglévő | tervezett | Településszerkezeti jelentőségű
kerékpáros infrastruktúra
nyomvonala |
| | | |
| | | Helyi/kerületi jelentőségű
kerékpáros infrastruktúra
nyomvonala |

Alaptérképi elemek

- | | |
|--|----------------|
| | Kerülethatárok |
| | Telekhatárok |
| | Épületek |
| | Vízfelület |



M= 1:20000

2.4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

2.4.1. VÍZELLÁTÁS

1.5.1.1. Ivóvízellátás

A XIV. kerület (Zuglói) vízellátása a budapesti egységes vízellátó rendszer részeként épült ki, melynek üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt. A kerület vízellátásának vízbázisát elsősorban az északi víztermelő telepek biztosítják, ahonnan az alacsony nyomású gépházakból nagyatmárójú főnyomócső-vezetékeken keresztül érkezik a víz az alaplétesítményekhez (nyomásfokozók, tározók, ellennyomó-medencékhez).

A zuglói térség vízhálózata a nyomásövezet szempontjából a Pesti alap zónához (20-as számú), valamint a Keletpesti felső zónához (23-as számú) tartozik.

A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében új beépítés esetén célszerű körvezetékes hálózat kialakítása, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

Vízvezeték átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt hogy föld feletti kialakításúak, másrészt hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges.

Új beépítés esetén új vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók, stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

2.4.2. CSATORNÁZÁS

A szennyvízelvezetéséről a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) által üzemeltett, részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat gondoskodik.

A XVI. kerület csatornázás vonatkozásában 2/3 részben az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely az összegyűjtött szennyvizet az Észak-pesti Szennyvíztisztító telepre juttatja, 1/3 részben pedig a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik, amely a szennyvizet a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre továbbítja. A kerületben szennyvíztisztító telep nem található.

Az Angyalföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez a Róbert Károly körút – Mexikói út – Fogarasi út – Körvasút által határolt terület tartozik, míg a Mexikói úttól délre eső területe a Ferencvárosi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik.

A csapadékvíz elvezetéséről szintén a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) gondoskodik az általa üzemeltett részben egyesített rendszerű csatornahálózat, részben elválasztott csatornahálózat révén.

A Kerepesi út – Rákos-patak – Fogarasi út – Körvasút által határolt területen elválasztott csatornahálózat üzemel, itt így megépítésre kerültek a csapadékcsatornák is. Elválasztott rendszerű csatornahálózatok, így csapadékcsatorna kialakítására a Rákos-patakkal határos területeken van lehetőség.

Az FCSM Zrt. tájékoztatása alapján az alábbi fejlesztésekre van szükség a megfelelő szenny- és csapadékvíz elvezetés érdekében:

- a Kerékgyártó utcában 145 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- az Egyenes utcában a Remény utca felé 80 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- az Öv utcában (Fogarasi út – Füredi utca között) 355 fm hosszban Ø 30-as egyesített rendszerű csatorna kiépítése,
- a Nagy Lajos király útja – Tihamér utca (Örs vezér útja közti szakaszán) 3223 fm hosszban a meglévő Ø 40-es egyesített csatornát Ø 50-es csatornára szükséges bővíteni,
- az Egressy úton (Kövér Lajos utca – Róna utca között) a meglévő 60/90-es csatorna átépítése a magassági problémák miatt,
- a Columbus utca – Erzsébet királyné útján (Mexikói út – Bácskai utca között) 752 fm hosszban Ø 80 – 120-as tehermentesítő csatorna építése,
- a Tengerszem utcában 1 070 fm hosszban Ø 194-es csapadékcsatorna építése,
- a Semsey Andor utca – Stefánia út – Szabó József köz nyomvonalán (Hungária körút – Szabó József utca között) 471 fm hosszban Ø 100-as egyesített csatorna építése,
- a Thököly út – Szabó József utca – Istvánmezei út – Dózsa György út – Jobbágy utca nyomvonalon (Izsó utca – Verseny utca között) 918 fm hosszban Ø 80 – 118-as egyesített csatorna építése.

Új szennyvíz- és/vagy csapadékcsatorna építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. hozzájárulása után történhet.

Csatorna átépítése során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom uszadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

2.4.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Az igénynövekedés kielégítéséhez szükséges közép- és kiefeszültségű hálózatok bővítése a konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. Jelentős villamosenergia-igény a Rákosrendező pályaudvar területén várható, a terület beépítése előtt a MÁV hálózata és létesítményei elbontásra kerülnek, ezután a terület villamosenergia-ellátás szempontjából közművesítetlenné válik. A várható igénynövekmény az ELMŰ Hálózati Kft. 120 kV-ra felbővített Városliget állomásából lesz biztosítható. Az állomásból kiinduló trónk kábelek hurkolják fel a területen elhelyezésre kerülő 10 kV-os kapcsolóállomást. Az állomásból kiinduló 10 kV-os kábelek fűzik majd fel a létesítményeket ellátó mintegy 25–30 db 10/0,4 kV-os transzformátort.

A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza. Zugló esetében a szélső áramvezetőktől mért 13–13 m-es védőtávolság igény az oszlopsortól jellemzően 18–18 m-es sávot fed le, amelyen belül a területhasznosítást az ágazati előírások korlátozzák.

Az ELMŰ 120 kV-os légvezetékes elosztóhálózatának két szakasza is érinti a kerületet, a Zugló – Angyalföld és a Zugló – Kőbánya irány. A nagyfeszültségű hálózatok átépítése jelentős költséget képvisel. Elképzelhető rövidebb szakaszok kiváltása is kábelfejes oszlopok alkalmazásával, de ebben esetben számolni kell azzal, hogy hosszú távon a településszövetben konzerválódnak a megmaradt rövidebb légvezetékes szakaszok.

A kiszabályozásra kerülő utak szélesítésénél, esetlegesen a csökkentésénél figyelembe kell venni az érvényben levő szabvány szerinti közműelhelyezést és a biztonsági övezet távolsága miatti változásokat. Ha ezek a változások a meglévő közép- vagy a kiefeszültségű hálózatok kiváltását, közterületre helyezését vonják maguk után, akkor azok kiváltásának, átépítésének teljes beruházási költsége a kezdeményezőt, a beruházót vagy az Önkormányzatot terhelik.

Közüzemi hálózat elhelyezése csak közterületen vagy a közforgalom számára a nap 24 órájában megnyitott magánúton vezeték jog, illetve szolgalmi jog bejegyzése mellett lehetséges.

A kapcsolószekrények tekintetében rendelkezésre állnak ma már földfelszín alatti rendszerek, vízmentes hálózati berendezések, amelyek használatával a városképi megjelenés kedvezően befolyásolható. Az ilyen típusú berendezések alkalmazhatóságát az üzemeltetővel egyeztetni szükséges.

Tervezett úthálózatoknál figyelembe kell venni a 2/2013. (I. 22.) NGM rendelet „A villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezetékek biztonsági övezetéről” előírásait, a keresztezésekre vonatkozó szabványossági feltételeket (MSZ151-1, és -8), az erősáramú kábelek szabványossági feltételeinek biztosítását (MSZ 13207) és a meglévő kiefeszültségű hálózatot (MSZ 1), Továbbá a létesítésnél a 2007. évi LXXXVI. törvény a villamos energiáról rendelkezéseit, és a közmű elrendezésekről szóló MSZ 7487 előírásait.

Új transzformátor állomás megépítésekor annak elhelyezéséhez vagy a Beruházónak vagy az Önkormányzatnak helyet kell biztosítani – szükség esetén a köztük lévő megállapodás alapján. Új transzformátor állomást épületben elhelyezett kivitelben javasolt kialakítani. Az állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy azok gépkapacitása az igényfelfutáshoz legyen igazítva.

2.4.4. GÁZELLÁTÁS

Az NKM Földgázhálózati Kft. (FŐGÁZ) kisnyomású hálózata mellett a nagyközépnomású hálózata a terület jelentős részén jelen van. A szükséges nagyközép- és kisnyomású hálózatok bővítése konkrét beruházásokhoz kapcsolódnak. Számottevő földgázigény-növekmény jelentkezése a Rákosrendező pályaudvar területén várható, amelyet a meglévő, a területet érintő nagyközépnomású gázvezetékén keresztül lehet biztosítani. A gáz vételezéséhez nyomásszabályzót kell telepíteni és növelt kisnyomású hálózatot kell létesíteni. Új alapközmű (nagyközépnomású gázvezeték és gáznyomásszabályzó), illetve elosztóhálózat létesítését az NKM Földgázhálózati Kft. beruházásában és lebonyolításában kell megépíteni.

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII. 19.) Korm. rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezetet kell megállapítani.

A tervezési területen üzemelő NKM Földgázhálózati Kft. 6 bar nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezete 5–5, illetve 7–7 méter – ez az egyes szakaszok létesítési idejétől függ.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel, amely 2–2 méter biztonsági övezettel rendelkezik.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

Az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezetékek épségét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint

- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

2.4.5. TÁVHŐELLÁTÁS

Zugló területén a fővárosi távhőszolgáltató hálózata elérhető. Az itt haladó gerinc- és elosztóvezetékek a Füredi úti lakótelep és a Kacsóh Pongrác úti lakótelep jelentős részének környezetbarát távhőellátását biztosítják.

A Füredi úti lakótelep ellátását a FŐTÁV Zrt. a Füredi úti Fűtőműből induló, a Füredi úton haladó 2 x DN 500, a Kerepesi úton haladó 2 x DN 300 méretű gerincvezetésekről lecsatlakozó meglévő, illetve szükség esetén kiépítendő új elosztó- és bekötővezetésekről versenyképes létesítési és kedvező üzemeltetési paraméterekkel biztosítani tudja.

A Kacsóh Pongrác úti lakótelep ellátása a Kacsóh Pongrác úton haladó 2 x DN 300, 2 x DN 200 és 2 x DN 150 méretű gerincvezetésekről biztosított.

A Városliget területén megvalósuló Liget projekt kapcsán távhőhálózat-fejlesztés tervezett a hőigények kielégítése céljából.

A Fővárosi Állat- és Növénykeret csatlakoztatásához az Állatkerti körúton történik hálózatépítés.

Fenti projektek kapcsán a Dózsa György úton stratégiai vezeték létesítése tervezett. A Puskás Ferenc Stadion hőigényének kielégítése érdekében szükséges az Istvánmezei úton történő munkálatok 2018. évi végzése, illetve a jövőben megvalósítandó, a Liget irányából és a Stadion irányából érkező vezetékek összekapcsolása a Stefánia úton.

A FŐTÁV Zrt. tájékoztatása szerint a Társaság 2017. évi előzetes beruházási tervében nem szerepel a kerületet érintő távhővezetési rekonstrukció, azonban a hálózatfejlesztési hőkooperációs tervekben szerepel több nagytérű gerincvezeték kiépítése.

Zuglót érintő fejlesztések az alábbiak.

	Kezdőpont	Végpont	Méret [mm]	Nyomvonalhossz [m]
Újpalota Kispest összekötése	Újpalotai FM	Füredi úti FM	2xDN600	3911
	Füredi úti FM	Kispest	2xDN400	4400
	34-2-0770 akna	59-2-3750 akna	2xDN400	1580
	Kispesti EM	59-2-3810 csomópont	1xDN800	790
Városliget	Füredi út	Ifjúság útja	2xDN500	3300
	Vajda Péter utca	Ifjúság útja	2xDN400	3748
	Ifjúság útja	Szabó József utca	2xDN400	645
	Szabó József utca	Ajtósi Dürer sor	2xDN300	785
	Kassák Lajos utca	Ajtósi Dürer sor	2xDN300	2486

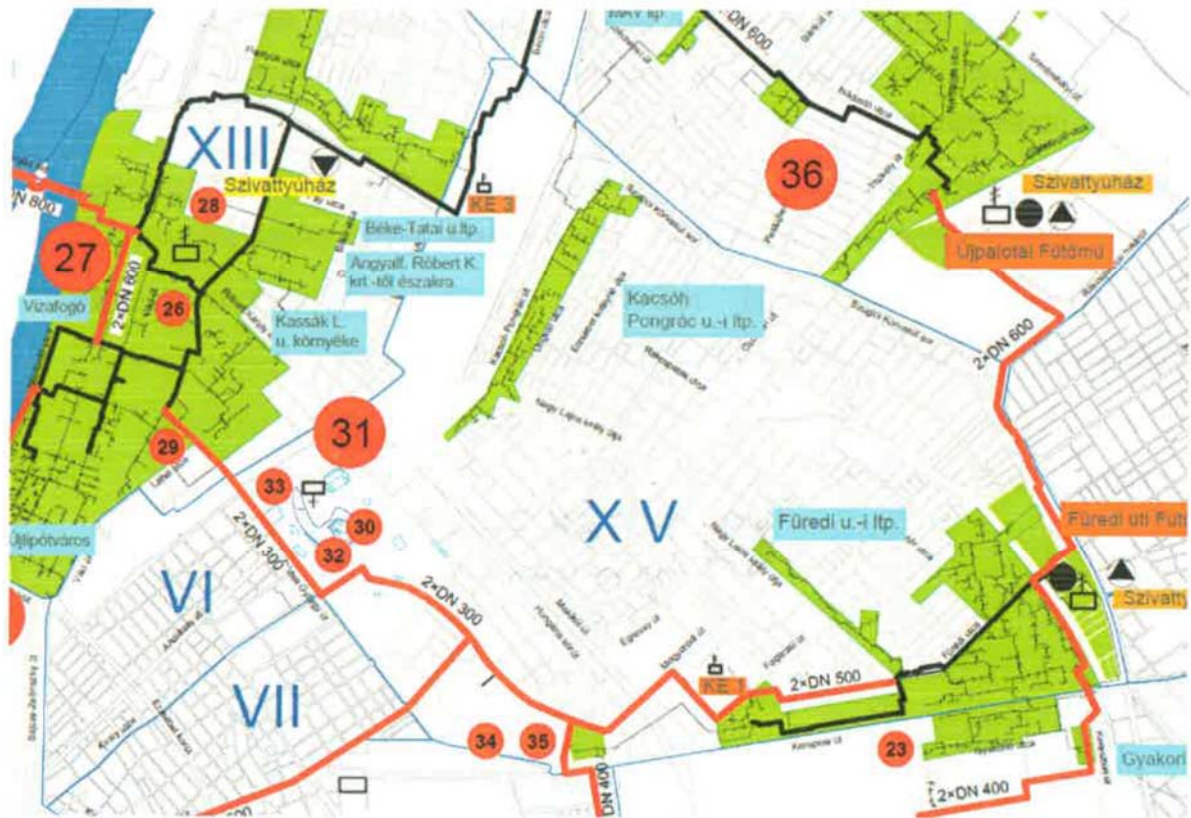
forrás: FŐTÁV Zrt., 2017. február

A középtávú tervek között szerepel továbbá a Füredi úti Fűtőmű mellett egy szivattyúház létesítése, amelynek pontos helyére vonatkozóan jelenleg nem állnak rendelkezésre kidolgozott tervek.











A kerületet ellátó hőbázisok kapacitása tartalékokkal rendelkezik, számottevő hőigény növekmény fentiekén kívül a Rákosrendező pályaudvar területén prognosztizálható. A terület ellátásához szükséges hőmennyiség várhatóan az Észak-pesti hőkörzet kiadható szabad kapacitásában, illetve a területet érintő gerincvezetéseken rendelkezésre áll.

A hidraulikailag független távhőrendszerek összekapcsolását biztosító, távlatilag tervezett stratégiai vezetékhalozatok nyomvonala több helyen is érintik Zugló területét. A hálózatok összekapcsolásával a

fővárosi távhőszolgáltatás versenyképessége javul, a szolgáltatás elérhetősége szélesedik. A környezetbarát fűtési móddal a helyi CO₂-kibocsátás csökkenthető.



JELMAGYARÁZAT

	Távfűtéssel ellátott terület		Fűtőmű jele
	Meglévő távfűtési vezetek		Gázmotor jele
	Stratégiai gerincvezeték		Geotermikus hőforrás jele
	Távlati hőigény ≤ 5 MW		Szivattyúház (meglévő)
	Távlati hőigény > 5 MW		Szivattyúház (tervezett, stratégiai)

forrás: FŐTÁV Zrt., 2017. február

A kerületi önkormányzat elkötelezett a klímavédelem és az energiahatékonyság javítása iránt, amelyhez az épületek fűtési módjának megfelelő megválasztása nagymértékben hozzájárul.

Javasolt a meglévő és kiépítésre kerülő távhő gerincvezetékkel szomszédos területeken a hőellátást elsősorban távhőszolgáltatással megvalósítani. Új beruházások esetén a távhővezetékek 200 méteres körzetében a távhőt célszerű elsődlegesen alkalmazandó vezetékes hőellátási módként tekinteni.

2.4.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A létesítmények vezetékes távközlő hálózatát a szolgáltatók saját beruházásban, a piaci igényeknek megfelelően építik, elsősorban az intézmények igényei alapján meghatározott rendszerrel. Ezért célszerű az igények tisztázódása után a szolgáltatókat mielőbb felkeresni, hogy a szükséges hálózatfejlesztés megfelelő időre elkészülhessen.

A Magyar Telekom Nyrt. tájékoztatása szerint a XIV. kerület területén a meglévő HYTAS hálózat kiváltására hálózatrekonstrukciós munkák vannak folyamatban az alábbi területeken:

- Mogyoródi út – Szugló körvasút sor – Kerepesi út – Mexikói út által határolt terület;
- Thököly út – Dózsa György út – Bp. Rákosrendező pu. - Francia út által határolt terület;
- Szegedi út – Tatai út – Bp. Rákosrendező pu. által határolt terület.

A XIV. kerület egyéb területein is tervezett hálózatrekonstrukció megvalósítása, ez jelenleg tervezési szakaszban van.

A fentiekől függetlenül, a kerületben jelentkező távközlési igények (egyéni és közületi egyaránt) folyamatos kiszolgálása érdekében, kisebb hálózatfejlesztések kerülnek indításra jelenleg és a jövőben is.

Az Antenna Hungária Zrt. tájékoztatása szerint optikai hálózatát átadja az MVM Net Zrt.-nek, ezért ezzel kapcsolatos fejlesztéseket a Társaság már nem tervez.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A Magyar Telekom Nyrt. tájékoztatása szerint a XIV. kerület területén áthalad az alábbi végpontok tartozó mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére bejegyzett magassági építéskorlátozás.

Végpont A	POTI 1
EOV X (m)	241 018
EOV Y (m)	654 815
Azimut (fok)	167,6
Szakasz(km)	Ép. korl. (m)
0-0,4	25
0,4-1,2	30
1,2-1,8	35
1,8-2,2	40
2,2-2,525	45
2,525-3,0	50
3,0-3,4	55
3,4-3,755	60
3,755-4,1	65
4,1-5,038	70
Végpont B	Száva T
EOV X (m)	236 090

EOV Y (m)	655 910
Sávszél.(m)	+/- 30

forrás: Magyar Telekom Nyrt., 2017. március

Újabb mikrohullámú összeköttetés nyomvonalvédelmére vonatkozó bejegyzés a továbbiak során nem tervezett.

Tervezett mobil bázisállomás az alábbi telephelyen kerülhet kialakításra.

Telephelynév	EOV X	EOV Y
Telepes u 1	242 974	655 487

forrás: Magyar Telekom Nyrt., 2017. március

A folyamatos rádiós hálózatfejlesztés következtében a tervezett telephelyek változhatnak.

2.5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A XIV. kerület a környezeti elemek és hatótényezők tekintetében vegyesen terhelt. A jelenlegi és a korábbi területhasználatok környezetre gyakorolt hatásának függvényében alakul a környezetterhelés. Legnagyobb terhelésnek kitett kerületrészek a barnamezős területek, valamint a jelentős átmenő forgalommal rendelkező közutak, illetve vasutak területe. A kerület legnagyobb részét kitevő lakóterületek jelentős hányada azonban jó környezetminőséggel rendelkezik.

A vegyes területhasználat (lakó és gazdasági tevékenység együttes jelenlétének) szabályozása, illetve egyes területeken annak kizárása, a települési környezet védelmének egyik eszköze. A hatályos KVSZ-ben lévő szabályozás felülvizsgálata szükséges a magasabb rendű településrendezési eszközök változásának megfelelően, a megváltozott igények figyelembevételével.

2.5.1. TALAJ ÉS A VIZEK VÉDELME

A kerületben az egykori környezetterhelő, gazdasági tevékenységgel érintett, barnamezős területeken számolni kell esetleges szennyezettségek felbukkanásával. A terv közvetetten a barnamezős, alulhasznosított területek rehabilitációját szolgálja. E területek fejlesztése, funkcióváltása során, az építési engedélyezési eljárás keretében vizsgálandó a beavatkozás, kármentesítés szükségessége (amennyiben a környezetvédelmi hatóság indokoltnak tartja). Az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt indokolt egy aktualizáló környezeti állapotvizsgálat elvégzése. Az állapotvizsgálat keretében reprezentatív számú mintavételi ponton vizsgálni kell a talaj és talajvíz minőségét. A szennyezőanyag komponensek meghatározásánál a területen folytatott korábbi tevékenységeket valamint a feltöltésre jellemző szennyezőanyagokat kell figyelembe venni. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, azzal kapcsolatban vízvédelmi és vízügyi hatóságként és szakhatóságként első fokon a területileg illetékes katasztrófavédelmi igazgatóság jár el.

A korábban már feltárt talajszennyezéseknél a területileg illetékes első fokú környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság határozattal kötelezi a terület tulajdonosát részletes tényfeltárás végzésére, beavatkozási terv készítésére, kármentesítési monitoring terv készítésére, vagy kármentesítési monitoring végzésére. Az érintett területeken a beruházások tervezése és kivitelezése során figyelembe kell venni a folyamatban lévő kármentesítéseket, illetve biztosítani kell a kármentesítéssel érintett területeken található termelő és monitoring kutak zavartalan működését.

A Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztályának adatszolgáltatása alapján a védelmi és korlátozási tervlapon feltüntetésre kerültek a kármentesítés alatt álló területek.

2.5.2. A LEVEGŐ TISZTASÁGÁNAK VÉDELME

A kerület levegőminőségét a budapesti háttérszennyezettség, a felületi- és vonalforrások, s a működő pontforrások együttese határozza meg.

A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 306/2010. (XII.23.) Korm. rendelet előírásai alapján helyhez kötött légszennyező forrás létesítésekor a levegővédelmi követelményeket az engedélyezési eljárás során úgy szükséges meghatározni, hogy annak várható levegőterhelése ne eredményezze az egészségügyi határértékek túllépését. A vonatkozó immissziós és emissziós határértékeket a légszennyezettségi határértékekről, valamint a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A kerületben a környezetre jelentős hatást gyakorló iparterületi építési övezet nem került kijelölésre.

A jelentős építési tartalékkal rendelkező beépítésre szánt területek fejlesztésével a helyi légszennyező források bővülésével kell számolni: a gépjármű célforgalom növekedésével elsősorban a nitrogén-oxidok, a szálló por és a szén-monoxid kibocsátásának növekedése várható. Hosszú távon a gépjárműállomány korszerűsödésével, a hibrid és elektromos meghajtású járművek térnyerésével ez a hatás egyre jelentéktelenebbé válhat. Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell az egyéni földgázfűtés helyett a jobb környezeti teljesítményt nyújtó távhő rendszer kiépítésének, továbbá a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét, különös tekintettel a szomszédos szennyvíztisztító telepen képződő biogáz- és hőenergiára.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a Zöldfelületi rendszer fejlesztése fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklima javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

A nagy forgalmú utak (pl. Hungária körút) melletti építési övezetek esetében a levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny rendeltetések védelme, vagy az újak kizárása is szerepel a javaslatok között.

2.5.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM

A vizsgált terület egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusai az M3 bevezető, a Hungária körút és a Kerepesi út környezeti terhelése. A 2007-es stratégiai zajterkép alapján az érintett utak egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső zajterheléssel érintettek, az egész napi terhelés (Lden) 75-80 dB közötti. A környezeti konfliktus mértékét tekintve kedvező hogy az M3 bevezetője mentén zajárnyékoló fal létesült. Az utak további bővítése kapacitásnövelés céljából nem tervezett, így itt a jelenleginél jelentősen nagyobb zajterhelés sem várható. Az utak mentén ugyanakkor jelentős fejlesztési tartalékkal bíró intézményi övezetek is kijelölésre kerültek, ami a védendő területek növekedésével jár, ugyanakkor az érintett területeken a TSZT-nek megfelelően a lakófunkció kizárásra, illetve korlátozásra került. Mindezek kívül kiemelt fontosságú, hogy a továbbtervezés során a tervezett épületek úgy kerüljenek elhelyezésre és kialakításra, hogy a vonatkozó zajterhelési követelmények teljesülhessenek.

A települési környezeti zajvédelem követelményeit a zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól szóló 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló új 27/2008. (XII.3) KvVM-EüM együttes rendelet előírásai határozzák meg. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet szerint a környezetbe zajt vagy rezgést kibocsátó létesítményeket úgy kell tervezni és megvalósítani, hogy a védendő területen, épületben és helyiségben a zaj- és rezgésterhelés feleljen meg a jogszabályi követelményeknek. A rendelet 3. melléklete alapján a vegyes területek esetében az elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB. A védendő épületet, helyiséget úgy kell megtervezni és megépíteni, hogy a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet szerinti belső téri zajterhelési határértékek a használatbavétel időpontjára teljesüljenek.

A beruházások megvalósulásával a terület zajterhelése a célforgalom növekedéséből adódóan várhatóan csak kis mértékben megnő, azonban ez a már nem jelent számottevő növekményt a már most is magas zajterhelésben.

2.5.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A tervezési területen a Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-n keresztül biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A hulladékról szóló 2012. évi CLXXXV. törvény alapján megkövetelt háznál történő szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült a kerületben. Az újonnan beépülő területek a meglévő hulladékgazdálkodási rendszerbe csatlakoztathatóak. A területen keletkező, a települési hulladékokkal együtt nem gyűjthető és nem kezelhető veszélyes hulladékok elkülönített és biztonságos gyűjtéséről, tárolásáról és elszállításáról a hulladék tulajdonosának gondoskodnia kell. A veszélyes hulladékok gyűjtése, tárolása és elszállítása a 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendelet előírásai szerint történhet.

A jelenleg periférikus elhelyezkedésű, illegális hulladékkal terhelt területek rendezése várható a tervezett fejlesztések hozadékaként.

2.6. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

2.6.1. TSZT

TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja meghatározza Zugló területén a területfelhasználási egységeket. A kerületet nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületekre, településközponti (mellékközpont) és intézményi vegyes területekre, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági és energiatermelés területeire valamint különleges területekre osztja fel a beépítésre szánt területek köréből. A beépítésre nem szánt területeket közúti és kötöttpályás közlekedési területek, folyóvizek medre és parti sávja, közkert, közpark területek alkotják.

Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint „a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.” Ennek megfelelően a területfelhasználási egységek területe építési övezetekre (Ln-..., Lk-..., Lke-..., Vt-..., Vi-..., Gksz-..., Gip-..., K-...) és övezetekre (KÖu-..., KÖk, Zkp-..., Vf) tagolódnak. Kijelölésre kerültek a TSZT léptékében közlekedési vagy zöldterületbe nem sorolt, kerületi jelentőségű (Kt-... jelű) közterületek, megkülönböztetve a zöldterületeket (Kt-Zkp-..., Kt-Zkk-...), fásított köztereket (Kt-Fk-...) és közutakat (Kt-Kk).

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett *többszintes területfelhasználás* is meghatározható. A TSZT Zuglóban a MillFAV járműtelepe esetében a meghatározó K-Közl jelű területfelhasználás mellett kiegészítő lehetőségként lehetővé teszi a Vi-1 jelű területfelhasználást, a Vágány utca mellett pedig a meghatározó KÖk jelű területfelhasználás mellett lehetővé teszi a K-Közl jelű területfelhasználást. A szabályzat az utóbbi lehetőséggel élve az érintett területet KÖk/K-Közl jelű övezetbe sorolja.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználási tervlapja szerint az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek közül a területet érinti:

Jelentős változással érintett terület: Ide tartozik a Rákosrendező környéke, a Stadionok térsége, a vasúti delta térsége, valamint területek a Csömöri út mellett, a Mogyoródi út belső szakaszán, a Miskolci utca mellett és az Öv utca – Körvasút között, összesen a kerület területének 12%-a. A jelentős változással érintett területekre vonatkozó FRSZ előírások átültetésre kerültek a szabályzatba.

Tervezett zöldterület: A Rákos-patak mellett jelölt területek rekreációs használatra még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak, azonban a terv biztosítja a zöldterület helyét, és a közcélú használatot.

Átmeneti hasznosítás biztosítása: A jelölés érinti a Thököly út – Nagy Lajos király útja sarkán található villamos járműtelepet, amely helyén távlatban Vt-M jelű területfelhasználás tervezett, valamint több, jelenleg gazdasági funkciójú telephelyet, amelyeket hosszabb távon a környező lakóterületbe célszerű integrálni (Erzsébet királyné útja mellett a Fűrész utcánál és az Öv utcánál, Rákospatak utca mellett a Telepes utcánál). Az első esetben a terv a távlati Vt-M jelű kijelöléssel él, a többi esetben átmenetileg továbbra is Gksz jelű építési övezetek kerülnek meghatározásra.

Kerületi tervszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya: A Rákosrendező térségében meghatározásra került a Zkp minimum 10%-os aránya, ami kijelölésre került a szabályozási terven.

Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján: A nagyforgalmú közúti és kötöttpályás vonalak mentén meghatározásra került elem, amelynek kijelölése a kerületi tervszközben pontosítható. Ennek megfelelően a szabályzat egyes építési övezetekben tiltja új lakások kialakítását a Hungária körút melletti első teleksoron.

Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat: A Rákos-patak és a Budapest-Szob vasútvonal mentén kijelölt terület, ahol lehetőség szerint közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület: Számos utat érint Zuglóban (Egressy út, Mogyoródi út, Korong utca, Róna utca, Vezér utca, Álmos vezér útja, Örs vezér útja), ezeken a helyi adottságoktól függően biztosítja a terv a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás: A Körvasútsori körút és a Nagy Lajos király útja – Szegedi út közötti összekötés biztosítása érdekében jelölt elem, ahol a közlekedési terület irányadó szélessége megváltoztatható a KÉSZ-ben az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezésének biztosítása mellett. A szabályozási terv ennek megfelelően szabályozza ki a közterületet.

TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján meghatározott tervezett elemek közül kiemelendő a Körvasútsori körút nyomvonala, az M2 metró – H8, H9 HÉV összekötés, a Thököly úti kötöttpályás infrastruktúra nyomvonala, a MillFAV meghosszabbítása, a Nagy Lajos király úti villamos vonal Szegedi úti meghosszabbítása, valamint a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros hálózati fejlesztések. Ezek pontosabb kijelölése a szabályozási tervben a későbbiekben esedékes.

TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerül világörökségi helyszín, az országos és fővárosi helyi védelem, valamint a budapesti Istvánmező rehabilitációs programjáról, kiemelten a Budapesti Olimpiai Központ integrált rekonstrukciójáról szóló 2012. évi LXXV. törvény, illetve a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvény hatályterülete.

TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a XIV. kerület egyes részei érintettek valamilyen korlátozással. Istvánmező Dózsa György úttal szomszédos része kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagasság kategória), két területegység (Stefánia úttól északra és Róna utca – Nagy Lajos király útja között) karakterőrző terület (II. párkánymagasság kategória). Feltüntetésre kerültek egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területek (III.

párkánymagasság kategória). Továbbá meghatározásra kerültek magasház elhelyezésére kijelölt területek, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter (Csömöri út mellett és Rákosrendező térségében a Rákos-patakon túl) illetve 65,0 méter (Rákosrendező térségében a Rákos-pataktól délre). A szabályzat az FRSZ-szel összhangban állapítja meg az érintett építési övezetek beépítési magasságát, valamint kiegészítő előírásokat hoz az FRSZ-ben meghatározottakkal analóg módon az I. párkánymagasság kategóriába eső építési övezetekre és általában a zárt sorú beépítésű területekre vonatkozóan.

TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján országos jelentőségű védett természeti terület az Állatkert területe, országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó része a Rákos-patak sávja, karakterében megőrzendő közpark a Városliget. Ezen kívül számos településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor kíséri a kerület útjait. Ennek megfelelően feltüntetésre került az ökológiai folyosó területe, és kijelölésre kerültek a jelentős fasorok.

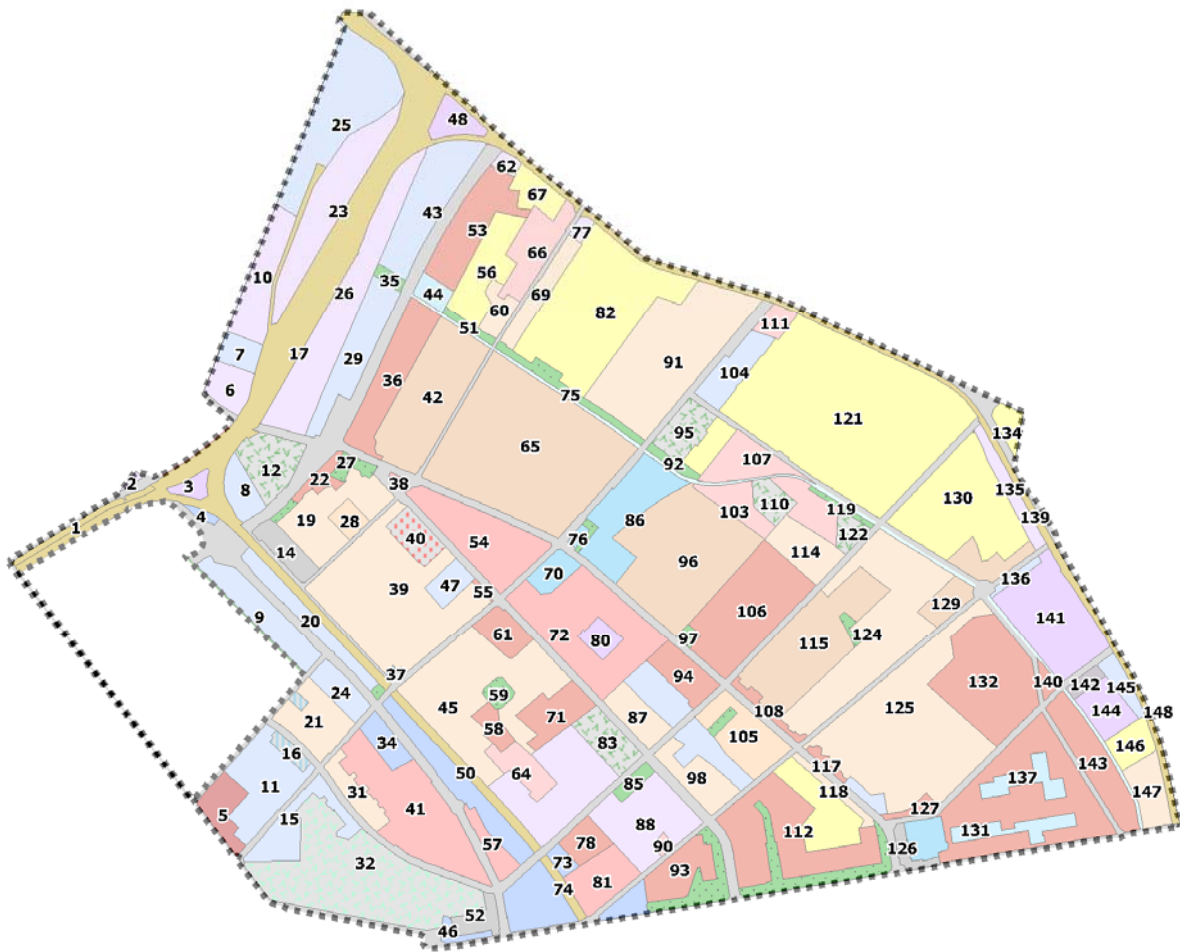
TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja szerint potenciálisan talajszennyezett területek találhatóak a Rákosrendező térségében és a Körvasút sor – Rákos-patak között a Fogarasi úttól délre, amelyeket feltüntet a terv.

TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja

A TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja alapján a Városliget közúti forgalomtól védett övezet összefüggő területe. A Széchenyi és Paskál Gyógyfürdő víztermelő kútjaihoz külső védőterület, hidrogeológiai A és B védőterület került meghatározásra. Védőtávolság és védőzóna tartozik a gyorsforgalmi utakhoz, vasútvonalakhoz, gyorsvasúti vonalhoz, biztonsági övezet a 120 kV-os távvezetékhez. Ennek megfelelően a szabályozási terven feltüntetésre került a gyorsforgalmi utak, vasútvonalak, gyorsvasúti vonal védőtávolsága, a 120 kV-os távvezetékek biztonsági övezete, a víztermelő kutak védőterületei.

2.6.2. BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK



Beépítési sűrűség ellenőrzése

Az FRSZ-ben meghatározásra került minden egyes területfelhasználási egységben a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség értéke (bs), ami az FRSZ-ben két részre tagolódik, az általános célokra felhasználható beépítési sűrűsége (bsá) és a kizárólag épületen belüli parkolás céljára igénybe vehető beépítési sűrűsége (bsp). Az egyes építési övezetekben kialakítható szintterületet szabályozó szintterületi mutató érték differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek együttesen kell megfelelniük a területfelhasználási egység egészére határt jelentő beépítési sűrűség értékeknek.

Konceptcionális döntés, hogy a kizárólag parkolás céljára igénybe vehető bónusz beépítési sűrűség érték kihasználásra kerül-e egyes területeken, Zugló esetében ez csak néhány egyedi helyzetű építési övezet esetén indokolt. Az általános beépítési sűrűség értékek való megfelelés igazolása úgy történhet, hogy minden egyes területfelhasználási egység területén az összes érintett építési övezetben meghatározásra kerül az építhető összes szintterület az előírt szintterületi mutató alapján, és ezek összegzésre kerülnek a területfelhasználási egység területén, majd az így kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott beépítési sűrűség érték alapján számított építhető szintterülettel.

A tervezési területen 147 beépítésre szánt területfelhasználási egység található.

ssz.	Területfelhasználási egység jele	Terület nagysága (m2)	FRSZ-ben meghatározott				KÉSZ-ben meghatározott	beépítési sűrűség értéke megfelel	Érintett övezet
			bs érték	bsá érték	bsp érték	bsá alapján számított építhető szintterület	szmá paraméter alapján építhető szintterület		
2	3398,20	Gksz-1	1,00	1,00	0,00	3398	3398	✓	Gksz-1/6
3	20271,73	Gksz-2	1,00	1,00	0,00	20272	20272	✓	Gksz-2/6
4	8609,19	Vi-1	3,00	2,00	1,00	17218	12914	✓	Vi-1/7
5	59215,69	Ln-1	3,50	3,00	0,50	177647	148515	✓	Ln-1/1, Ln-1/2, Ln-1/11
6	50917,16	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	101834	437	✓	Gksz-1/8
7	35183,95	Vi-2	3,00	2,00	1,00	70368	11960	✓	Vi-2/16, Kt-Zkk-2
8	47843,53	Vi-2	3,50	2,50	1,00	119609	47537	✓	Vi-2/15
9	110936,61	Vi-2	3,00	2,00	1,00	221873	191894	✓	Vi-2/1, Vi-2/4, Vi-2/7, Vi-2/L1, Vi-2/L2, Vi-2/L3
10	111514,54	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	223029	959	✓	Zkp/Kk-1, Gksz-1/8
11	145346,91	Vi-2	3,50	2,50	1,00	363367	280374	✓	Vi-2/1, Vi-2/14, Vi-2/9, Vi-2/L1, Vi-2/L5
12	88610,47	K-Rek	1,00	0,75	0,25	66458	66458	✓	K-Rek/4
14	47896,18	K-Közl	5,00	4,00	1,00	191585	88230	✓	K-Közl/1
15	91650,32	Vi-2	3,00	2,00	1,00	183301	155777	✓	Vi-2/4, Vi-2/6, Vi-2/L1, Vi-2/L4
16	17825,71	K-Hon	2,00	1,50	0,50	26739	24575	✓	K-Hon/2
18	5521,91	K-Hon	1,75	1,25	0,50	6902	6091	✓	K-Hon/1
19	142937,52	Lk-2	1,75	1,25	0,50	178672	167924	✓	Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/13, Lk-2/15, Lk-2/17
20	74251,89	Vi-2	3,00	2,00	1,00	148504	98777	✓	Vi-2/L2, Vi-2/EN, Vi-2/5, Vi-2/4, Vi-2/13
21	97941,25	Lk-2	1,75	1,25	0,50	122427	104086	✓	Lk-2/1, Lk-2/17
22	26190,57	Ln-T	2,25	1,75	0,50	45834	37515	✓	Kt-Zkk-3, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11
23	199966,57	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	399933	1630	✓	Gksz-1/8, Zkp/Kk-1
24	49107,73	Vi-2	2,50	1,75	0,75	85939	85514	✓	Vi-2/1, Vi-2/2, Vi-2/L1
25	259694,80	Vi-2	2,25	1,50	0,75	389542	39488	✓	Vi-2/17, Vi-2/18, Vi-2/19, Zkp/Kk-1
26	266107,81	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	532216	12098	✓	Gksz-1/8, Gksz-1/9, Kt-Zkk-2
27	1586,42	Vi-2	3,00	2,00	1,00	3173	3172	✓	Vi-2/8
28	25663,20	Lk-T	1,50	1,00	0,50	25663	24945	✓	kt-Zkp-1, Lk-T/1
29	128600,99	Vi-2	3,50	2,50	1,00	321502	199854	✓	Vi-2/3
31	49677,52	Lk-2	2,25	1,50	0,75	74516	57446	✓	Lk-2/1
32	430994,03	K-Sp	2,25	1,50	0,75	646491	600376	✓	K-Sp/1, K-Sp/2
34	40302,23	Vi-1	3,50	2,50	1,00	100756	96233	✓	Vi-1/L1, Vi-1/6
36	142871,16	Ln-T	1,50	1,00	0,50	142871	142558	✓	Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/3, Ln-T/11, Ln-T/15
37	4899,09	K-Hon	2,75	2,25	0,50	11023	5879	✓	K-Hon/1
38	4808,77	Ln-2	4,00	2,75	1,25	13224	13224	✓	Ln-2/8
39	425367,72	Lk-2	1,75	1,25	0,50	531710	486961	✓	Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/13, Lk-2/14, Lk-2/16, Lk-2/17
40	49875,39	K-Eü	3,25	2,50	0,75	124688	117285	✓	K-Eü/1
41	259437,97	Ln-2	4,25	3,00	1,25	778314	705050	✓	Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/6, Ln-2/11
42	254029,81	Lk-1	1,75	1,25	0,50	317537	194072	✓	Lk-1/2, Lk-1/3, Lk-1/4, Lk-1/9
43	168571,24	Vi-2	3,50	2,50	1,00	421428	277742	✓	Vi-2/3
44	26595,72	Vi-3	1,25	1,00	0,25	26596	25722	✓	Vi-3/3
45	350302,90	Lk-2	1,75	1,25	0,50	437879	334476	✓	Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/12, Lk-2/14, Lk-2/15, Lk-2/17, Lk-2/19
46	15452,50	Vi-1	5,75	4,00	1,75	61810	60877	✓	Vi-1/8, Vi-1/10
47	36002,80	Vi-2	2,50	1,75	0,75	63005	62407	✓	Vi-2/L2, Vi-2/11
48	43917,60	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	87835	439	✓	Gksz-2/8

ssz.	Területfel-használati egység jele	Terület nagysága (m ²)	FRSZ-ben meghatározott				KÉSZ-ben meghatározott	beépítési sűrűség értéke megfelel	Érintett övezet
			bs érték	bsá érték	bsp érték	bsá alapján számított építhető szintterület	szmá paraméter alapján építhető szintterület		
49	112906,63	Vi-1	4,00	2,75	1,25	310493	252232	✓	Vi-1/2, Vi-1/3, Vi-1/5, Vi-1/6, Vi-1/9 Vi-1/L1, Vi-1/L4
52	33999,89	K-Közl	2,00	2,00	0,00	68000	48557	✓	K-Közl/3
53	142056,94	Ln-T	1,75	1,25	0,50	177571	155771	✓	Kt-Fk-2, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11, Ln-T/15, Ln-T/16, Ln-T/3
54	180729,92	Ln-2	4,00	2,75	1,25	497007	419767	✓	Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/4, Ln-2/11, Ln-2/15
55	3219,53	Ln-T	3,00	2,50	0,50	8049	7553	✓	Ln-T/3
56	115733,07	Lke-1	0,80	0,60	0,20	69440	55843	✓	Kt-Zkk-1, Lke-1/1
57	36870,58	Ln-2	4,25	3,00	1,25	110612	110436	✓	Ln-2/1, Ln-2/5
58	28377,37	Ln-T	1,50	1,00	0,50	28377	28375	✓	kt-Zkk-3, Ln-T/1, Ln-T/14
60	35125,51	Lk-2	1,50	1,00	0,50	35126	27917	✓	Lk-2/8, Lk-2/4, Lk-2/7
61	48786,18	Ln-T	1,75	1,25	0,50	60983	48810	✓	Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/11
62	13010,48	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	26021	24180	✓	Gksz-1/1
63	200694,48	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	401389	370224	✓	Gksz-1/2, Gksz-1/7
64	54024,08	Ln-3	2,25	1,50	0,75	81036	58828	✓	Ln-3/3, Ln-3/6, Ln-3/11
65	632586,94	Lk-1	1,75	1,25	0,50	790734	637608	✓	Lk-1/1, Lk-1/2, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/10, Lk-1/11, Lk-1/13, Lk-1/17, Gksz-2/9, Gksz-1/10
66	96916,36	Ln-3	3,50	2,50	1,00	242291	204521	✓	Ln-3/1, Ln-3/2, Ln-3/3, Ln-3/5, Gksz-2/9
67	47356,00	Lke-1	0,80	0,60	0,20	28414	23846	✓	Lke-1/1
68	95401,55	Vi-1	3,50	2,50	1,00	238504	238504	✓	Vi-1/1, Vi-1/4, Vi-1/L5, Vi-1/L2
69	61048,03	Lk-2	1,50	1,00	0,50	61048	61048	✓	Lk-2/4, Lk-2/18, Lk-2/11
70	38244,77	Vt-M	4,75	3,25	1,50	124296	113474	✓	Vt-M/L2, Vt-M/4
71	76375,21	Ln-T	1,50	1,00	0,50	76375	68441	✓	Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Lk-N/1, Ln-T/1, Ln-T/15, Ln-T/11
72	280138,55	Ln-2	4,25	3,00	1,25	840416	722292	✓	Kt-Zkk-1, Ln-2/1, Ln-2/2, Ln-2/3, Ln-2/7, Ln-2/12, Ln-2/13
73	16191,99	Vi-1	3,00	2,00	1,00	32384	12783	✓	Vi-1/L3
76	7149,11	Vt-M	3,00	2,00	1,00	14298	14298	✓	Vt-M/6
77	10755,26	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	21511	20844	✓	Gksz-1/1
78	42514,28	Ln-T	2,25	1,75	0,50	74400	74310	✓	Ln-T/12
80	28970,54	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	57941	57213	✓	Gksz-2/2
81	84950,31	Ln-2	4,25	3,00	1,25	254851	237213	✓	Ln-2/1, Ln-2/14
82	406912,79	Lke-1	0,80	0,60	0,20	244148	215953	✓	Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/3, Lke-1/11
83	64982,26	K-Rek	1,25	1,00	0,25	64982	59495	✓	K-Rek/3
84	29592,37	Vi-1	3,50	2,50	1,00	73981	53362	✓	Vi-1/5
86	152897,82	Vt-M	4,00	2,75	1,25	420469	324069	✓	Vt-M/1, Vt-M/3, Vt-M/4, Vt-M/5, Vt-M/L1, Vt-M/L2
87	59830,57	Lk-2	1,25	0,75	0,50	44873	41636	✓	Lk-2/4, Lk-2/5
88	163982,36	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	327965	299422	✓	Gksz-1/5, Gksz-1/4
89	61590,99	Vi-2	2,50	1,75	0,75	107784	104488	✓	Vi-2/7
90	8284,43	Ln-3	4,25	3,00	1,25	24853	24852	✓	Ln-3/5
91	378430,48	Lk-2	1,75	1,25	0,50	473038	309251	✓	Kt-Zkk-1, Lk-2/3, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/8, Lk-2/9
93	80333,41	Ln-T	2,00	1,50	0,50	120500	84112	✓	Kt-Fk-2, kt-Zkk-1, kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/10, Ln-T/11, Ln-T/17
94	65465,22	Ln-T	1,75	1,25	0,50	81832	69777	✓	Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/11, Ln-T/15
95	61423,46	K-Rek	1,25	1,00	0,25	61423	57832	✓	K-Rek/1
96	373169,74	Lk-1	1,50	1,00	0,50	373170	321617	✓	Lk-1/2, Lk-1/4, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/12, Lk-1/14, Lk-1/15
98	76106,42	Lk-2	1,50	1,00	0,50	76106	66095	✓	Lk-2/4, Lk-2/5
100	38995,62	Lke-1	0,80	0,60	0,20	23397	20649	✓	Lke-1/1
101	62029,41	Vi-2	2,50	1,75	0,75	108551	103130	✓	Vi-2/7, Vi-2/8

ssz.	Területfel-használási egység jele	Terület nagysága (m2)	FRSZ-ben meghatározott				KÉSZ-ben meghatározott	beépítési sűrűség értéke megfelel	Érintett övezet
			bs érték	bsá érték	bsp érték	bsá alapján számított építhető szintterület	szmá paraméter alapján építhető szintterület		
103	56428,27	Ln-3	3,00	2,00	1,00	112857	44367	✓	Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Ln-3/7
104	71964,10	Vi-2	3,00	2,00	1,00	143928	124964	✓	Vi-2/8, Vi-2/10, Kt-Zkk-1
105	110591,59	Lk-T	1,75	1,25	0,50	138239	127988	✓	Lk-T/1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1
106	250221	Ln-T	2	1	1	312777	263918	✓	Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Lk-N/1, Lk-N/2, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11, Ln-T/14, Ln-T/18
107	79980,10	Ln-3	2,50	1,75	0,75	139965	96045	✓	Ln-3/7, Ln-3/8
108	22001,24	Ln-T	2,25	1,75	0,50	38502	35869	✓	Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11
110	37327,37	K-Rek	0,75	0,50	0,25	18664	17002	✓	K-Rek/2
111	25618,98	Ln-3	4,00	2,75	1,25	70452	64764	✓	Ln-3/5
112	246679,10	Ln-T	2,00	1,50	0,50	370019	360714	✓	Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11, Ln-T/15
113	62558,51	Ln-3	3,00	2,00	1,00	125117	114376	✓	Ln-3/11, Ln-3/4
114	79731,42	Lk-2	1,75	1,25	0,50	99664	94986	✓	Kt-Zkk-1, Lk-2/1, Lk-2/4, Lk-2/5, Lk-2/7, Lk-2/14
115	263498,27	Lk-1	1,50	1,00	0,50	263498	184299	✓	Kt-Zkk-1, Lk-1/4, Lk-1/5, Lk-1/6, Lk-1/7, Lk-1/16, Lk-1/17
116	109979,15	Lke-1	0,80	0,60	0,20	65987	39821	✓	Kt-Zkk-1, Lke-1/5, Lke-1/4
117	10821,55	Ln-T	2,00	1,50	0,50	16232	12708	✓	Kt-Fk-2, Ln-T/1
118	22726,60	Lk-2	1,75	1,25	0,50	28408	22985	✓	Lk-2/5
121	823794,72	Lke-1	0,80	0,60	0,20	494277	455749	✓	Lke-1/1, Lke-1/2, Lke-1/11, Lke-1/12
122	25532,16	K-Rek	1,25	1,00	0,25	25532	25024	✓	K-Rek/1
123	16849,89	Vi-2	3,50	2,50	1,00	42125	40188	✓	Vi-2/4
124	350224,17	Lk-2	1,25	0,75	0,50	262668	207206	✓	Kt-Zkk-1, Lk-2/3, Lk-2/6
125	502344,34	Lk-2	1,50	1,00	0,50	502344	333168	✓	Kt-Zkk-1, Lk-2/2, Lk-2/3, Lk-2/8, Lk-2/14, Lk-2/15
126	21842,13	K-Közl	2,00	2,00	0,00	43684	4368	✓	K-Közl/2
127	16134,02	Ln-T	3,00	2,50	0,50	40335	16440	✓	Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Ln-T/1
128	42733,35	Vt-M	3,50	2,50	1,00	106833	106833	✓	Vt-M/2
129	42059,27	Lk-1	1,25	0,75	0,50	31544	21351	✓	Lk-1/11, Kt-Zkk-1
130	284127,76	Lke-1	0,80	0,60	0,20	170477	159408	✓	Lke-1/1, Lke-1/2
131	50304,79	Vi-3	2,00	1,50	0,50	75457	74949	✓	Vi-3/2, Vi-3/1
132	257181,37	Ln-T	2,00	1,50	0,50	385772	234499	✓	Ln-T/1, Ln-T/11, Ln-T/15, Kt-Zkp-1
133	50932,08	Lk-1	1,25	0,75	0,50	38199	28329	✓	Lk-1/8
134	27043,71	Lke-1	0,80	0,60	0,20	16226	15638	✓	Lke-1/2
135	47275,67	Gksz-1	2,00	2,00	0,00	94551	82554	✓	Gksz-1/3
136	12236,48	Vi-2	2,25	1,50	0,75	18355	15902	✓	Vi-2/3
137	49644,50	Vi-3	2,00	1,50	0,50	74467	64530	✓	Vi-3/1
138	320810,53	Ln-T	2,25	1,75	0,50	561418	285361	✓	Kt-Fk-1, Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-3, Kt-Zkp-1, Ln-T/1, Ln-T/2, Ln-T/11, Ln-T/13
140	11821,00	Ln-T	1,25	0,75	0,50	8866	5190	✓	Ln-T/19
141	221121,95	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	442244	389935	✓	Gksz-2/5, Gksz-2/4, Gksz-2/3, Kt-Fk-1
142	17014,30	Gip-E	1,50	1,50	0,00	25521	21458	✓	Gip-E/1
143	120662,38	Ln-T	2,25	1,75	0,50	211159	91501	✓	Kt-Fk-2, Kt-Zkk-1, Kt-Zkk-2, Kt-Zkk-3, Lk-N/1, Ln-T/1, Ln-T/11, Ln-T/15
144	62396,61	Gksz-2	2,00	2,00	0,00	124793	116497	✓	Kt-Fk-1, Gksz-2/1, Gksz-2/7
145	30168,69	Vi-2	2,25	1,50	0,75	45253	42158	✓	Vi-2/9, Vi-2/12
146	45885,47	Lke-1	0,80	0,60	0,20	27531	21208	✓	Lke-1/1
147	64914,94	Lk-2	1,25	0,75	0,50	48686	39813	✓	Kt-Fk-1, Lk-2/4

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A beépítési sűrűség logikájával analóg módon a TSZT meghatározza egyes területfelhasználási kategóriákra a megengedett legkisebb zöldfelületi átlagértéket, ami a területfelhasználási egységre vonatkoztatott érték. Az egyes építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértéke differenciáltan határozható meg, és az építési övezeteknek összesen kell biztosítaniuk a legkisebb zöldfelületi átlagértéknek megfelelő zöldfelületet.

A TSZT szerint meghatározott zöldfelületi átlagértéket csak akkor kell figyelembe venni, ha 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységeket érint (amennyiben nem jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett).

Azoknak a területfelhasználási egységeknek a területén, ahol legkisebb zöldfelületi átlagérték meghatározásra került, az érintett építési övezetekben kialakítandó legkisebb zöldfelületi mértékek összegzésével kapott értéket kell összevetni a területfelhasználási egység teljes területére vonatkoztatott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számított kialakítandó zöldfelülettel.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától a TSZT-nek megfelelően el lehet tekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

ssz.	Területfelhasználási egység jele	Terület nagysága (m ²)	TSZT-ben meghatározott legkisebb ZFÁ (%)	KÉSZ alapján számított ZFÁ (%)	ZFÁ eltérés (%)	ZFÁ megfelelés
4	Vi-1	8 609	10	35	25	✓
7	Vi-2	35 184	25	52	27	✓
8	Vi-2	47 844	25	45	20	✓
9	Vi-2	110 937	25	43	18	✓
11	Vi-2	145 347	25	35	10	✓
15	Vi-2	91 650	25	35	10	✓
19	Lk-2	142 938	35	36	1	✓
20	Vi-2	74 252	25	34	9	✓
21	Lk-2	97 941	35	46	11	✓
22	Ln-T	26 191	35	49	14	✓
24	Vi-2	49 108	25	38	13	✓
25	Vi-2	259 695	25	52	27	✓
27	Vi-2	1 586	25	50	25	✓
28	Lk-T	25 663	35	56	21	✓
29	Vi-2	128 601	25	27	2	✓
31	Lk-2	49 678	35	26	-9	kialakult állapot
34	Vi-1	40 302	10	27	17	✓
36	Ln-T	142 871	35	17	-18	kialakult állapot
39	Lk-2	425 368	35	42	7	✓
43	Vi-2	168 571	25	29	4	✓

44	Vi-3	26 596	20	40	20	✓
45	Lk-2	350 303	35	32	-3	kialakult állapot
46	Vi-1	15 453	10	57	47	✓
47	Vi-2	36 003	25	29	4	✓
49	Vi-1	112 907	10	24	14	✓
53	Ln-T	142 057	35	46	11	✓
55	Ln-T	3 220	35	20	-15	3 hektárnál kisebb
58	Ln-T	28 377	35	59	24	✓
60	Lk-2	35 126	35	54	19	✓
61	Ln-T	48 786	35	50	15	✓
64	Ln-3	54 024	30	44	14	✓
66	Ln-3	96 916	30	32	2	✓
68	Vi-1	95 402	10	28	18	✓
69	Lk-2	61 048	35	51	16	✓
70	Vt-M	38 245	15	18	3	✓
71	Ln-T	76 375	35	54	19	✓
73	Vi-1	16 192	10	55	45	✓
76	Vt-M	7 149	15	20	5	✓
78	Ln-T	42 514	35	18	-17	kialakult állapot
84	Vi-1	29 592	10	30	20	✓
86	Vt-M	152 898	15	9	-6	kialakult állapot
87	Lk-2	59 831	35	55	20	✓
89	Vi-2	61 591	25	35	10	✓
90	Ln-3	8 284	30	35	5	✓
91	Lk-2	378 430	35	55	20	✓
93	Ln-T	80 333	35	28	-7	kialakult állapot
94	Ln-T	65 465	35	50	15	✓
98	Lk-2	76 106	35	55	20	✓
101	Vi-2	62 029	25	21	-4	kialakult állapot
103	Ln-3	56 428	30	51	21	✓
104	Vi-2	71 964	25	51	26	✓
105	Lk-T	110 592	35	52	17	✓
106	Ln-T	250 221	35	42	7	✓
107	Ln-3	79 980	30	40	10	✓
108	Ln-T	22 001	35	29	-6	3 hektárnál kisebb
111	Ln-3	25 619	30	35	5	✓
112	Ln-T	246 679	35	42	7	✓
113	Ln-3	62 559	30	45	15	✓
114	Lk-2	79 731	35	49	14	✓
117	Ln-T	10 822	35	37	2	✓
118	Lk-2	22 727	35	55	20	✓
123	Vi-2	16 850	25	45	20	✓
124	Lk-2	350 224	35	55	20	✓
125	Lk-2	502 344	35	39	4	✓
127	Ln-T	16 134	35	32	-3	3 hektárnál kisebb

128	Vt-M	42 733	15	35	20	✓
131	Vi-3	50 305	20	40	20	✓
132	Ln-T	257 181	35	50	15	✓
136	Vi-2	12 236	25	35	10	✓
137	Vi-3	49 644	20	40	20	✓
138	Ln-T	320 811	35	34	-1	kialakult állapot
140	Ln-T	11 821	35	16	-19	3 hektárnál kisebb
143	Ln-T	120 662	35	43	8	✓
145	Vi-2	30 169	25	41	16	✓
147	Lk-2	64 915	35	52	17	✓

ZFÁ: Zöldfelületi átlagérték

2.6.3. FRSZ

A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az építési övezetek beépítési paraméterei a beépítési sűrűség értékek figyelembe vételével kerültek meghatározásra. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp)

tevődik össze.”

→ A szabályzatban meghatározásra került a szintterületi mutató fogalma: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa.” A szintterületi mutató alapján számított szintterületet a bsá érték alapján számított szintterülettel kell összevetni. A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb. Parkolásra néhány építési övezetben került meghatározásra bónuszérték legfeljebb az FRSZ bsp értékével egyező értékben.

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembe vételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A rendelkezés a MILLFAV járműtelep területén érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak az 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A rendelkezés a Vágány utca mellett érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

„4. § (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

→ A rendelkezés két területén érinti a kerületet. Ennek figyelembe vételével kerültek meghatározásra a beépítési paraméterek.

Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”

→ A rendelkezésnek megfelelően kerültek meghatározásra az előírások.

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság és a párkánymagasság fogalma került alkalmazásra.

„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:

a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),

b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),

c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”

→ A kerületben kiemelten védendő karakterű terület, karakterőrző terület és egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület egyaránt található.

Az I.-II. párkánymagassági kategória területei

„6. § (4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

„6. § (5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) – (8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

„6. § (6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtérarányának a szorzata, amely a (7) bekezdés figyelembevételével mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

„6. § (7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen:

a) az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

b) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„6. § (8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,

a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;

b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

A III. párkánymagassági kategória területei

„7. § (2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra, és

b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

„7. § (3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései

„8. § (1) Az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a (3)-(4) bekezdésben foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszévonalától

a) a telek irányába emelkedő ferde síkon, és

b) e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon

(a továbbiakban együtt: magassági síkok).”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„8. § (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti ferde sík hajlásszöge

a) az I. párkánymagassági kategóriájú területen

aa) legfeljebb 45 fok,

ab) műemléki védelem alatt álló épületek esetén – ha az eredeti tetőszerkezet ezt indokolja – legfeljebb 60 fok,

b) a II. és III. párkánymagassági kategóriájú területen legfeljebb 60 fok.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„8. § (3) Az I. és II. párkánymagassági kategória területén megengedett legnagyobb párkánymagasságtól a (3a) bekezdés figyelembevételével el lehet térni, ha

a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és

b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3a) A (3) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület párkánymagassága a (3) bekezdés

a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, a műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.”

→ Az előírásnak megfelelően került meghatározásra a legnagyobb párkánymagasság értéke.

„8. § (4) A (1) bekezdés szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

a) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

b) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

c) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és

ca) az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható,

cb) az I. és II. kategóriájú területeken a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„8. § (5) Az (1) – (4) bekezdések szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

- a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdész visszaépítése, helyreállítása – beleértve a pesti és a budai Duna parti épületsort is,
- b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
- c) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

6. Magasépítmények beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások

„11. § (1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken magasház vagy toronyház 30 m magasság feletti épületrészei az alábbiak figyelembevételével építhetők:

- a) épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a területre meghatározott értéket,
- b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként
 - ba) magasház esetén a 900 m²-t
 - bb) toronyház esetén az épület legmagasabb pontjának 15-szörösét négyzetméterben kifejezve, de legfeljebb 1350 m²-t,
 - c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek szintenkénti legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként
 - ca) magasház esetén 50 méternél,
 - cb) 90 méternél alacsonyabb toronyház esetén 55 méternél,
 - cc) 90 méter magas, vagy annál magasabb toronyház esetén 60 méternél.

→ Az érintett területeken 30 méternél nagyobb magasság nem lett lehetővé téve a KÉSZ-ben.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

- a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;
- b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,
 - bb) Mk kertes mezőgazdasági területen 4,5 méter;
- c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt
 - ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,
 - cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ Az előírással összhangban lévő paraméterek kerültek rögzítésre a KÉSZ-ben.

„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
- b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következőket:

a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,

b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a tervezett közúton és közforgalom számára megnyitott magánúton fasor telepítéséhez szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek esetében a lakó-pihenő övezetként tervezett területek és a gazdasági területek kivételével, a tervezett közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét az építési övezettel határos oldalon,

d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét.”

→ A közterületek kialakításánál betartandó közúti, gyalogos, kerékpáros és zöldfelületi minimumokat a KÉSZ és a SZT biztosítja.

„16. § (1) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül legalább az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt el kell helyezni.”

→ Az FRSZ a Mexikói útnál, a Stadionoknál, a Bosnyák térnél és Rákosrendező északi részén jellemzően a kötöttpályás közösségi közlekedési hálózat megállói, végállomásai térségében meghatározta a P+R parkolók elhelyezésre alkalmas területet és a minimális befogadóképességet.

„16. § (2) Az 1. mellékletben kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

(3) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy

b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”

→ A P+R rendszerű parkolási létesítmények az előírás figyelembe vételével kerültek kijelölésre.

„17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet, de legalább az 5. melléklet szerint minimálisan megvalósítandó infrastruktúra elemek elhelyezését a folyópálya szakaszokon biztosítani kell.”

→ A kerületet a Körvasútsori körút esetében érinti.

„17. § (2) A közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken az 5. melléklet szerinti műszaki infrastruktúra elemek méreteit a vonatkozó szabványoknak, előírásoknak megfelelően kell figyelembe venni.”

→ A Fővárosi Rendezési Szabályzat a körvasút és a körvasút menti körút nyomvonalát irányadó területbiztosítással tartalmazza, amely pontosítható az ott kötelezően elhelyezendő infrastruktúra elemek figyelembe vételével.

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt, vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani az alábbiak szerint:

a) a pesti Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő pesti belvárosi területen a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

aa) legalább 3,0 méter és

ab) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén,

b) a pesti Nagykörúton kívüli és a budai oldali területeken a gyalogosfelület szélessége közterület egyéb célú használata során

ba) legalább 2,0 méter,

bb) nem kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – meglévő szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”

→ A közhasználat céljára átadott területeken megvalósuló infrastruktúra elemeknek és a közterületek infrastruktúrájának összehangolását biztosító előírások kerültek meghatározásra.

„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

→ A gyorsvasúti vonalak (metró, HÉV) mentén az előírt védőtávolságot biztosítani kell.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen, valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a meghatározott terület-felhasználási egységeken belül helyezhető el.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A beépítésre szánt területek megközelítése, kiszolgálása magánútról is biztosítható. A KÉSZ-ben a közlekedési érdekek érvényesítése érdekében a magánutak kialakításánál betartandó előírások az FRSZ-szel összhangban kerültek meghatározásra.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) önálló épületként elektromos alállomások,

c) gázátadó állomások,

d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint

e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések elhelyezésére szolgáló területek is.

→ Az előírásnak megfelelően a szabályozási terven kijelölésre kerültek a közműlétesítmények.

„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén a kerületi településrendezési eszközökben ki kell jelölni az 1 ha-nál kisebb telekigényű meglévő közműterületeket, továbbá kijelölhetők a tervezett

- a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,
 - b) elektromos alállomások,
 - c) gázátadó állomások
- elhelyezésére szolgáló területek is.

→ Az előírásnak megfelelően a szabályozási terven kijelölésre kerültek a közműlétesítmények.

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsatorna.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

- a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,
- b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

→ Az előírással összhangban lévő szabály került rögzítésre a KÉSZ-ben.

A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (1) A nagyvárosias teleszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”

→ Az előírásnak megfelelően a szükséges helyeken a nagyvárosias teleszerű lakóterületeken belül kerültek kijelölésre a kis- vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetek.

„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”

→ Az előírásnak megfelelően a szükséges helyeken a kertvárosias lakóterületeken belül kerültek kijelölésre kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasságot lehetővé tevő kertvárosias építési övezetek.

„21. § (1) (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége

- aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
- ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
- ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
- ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
- b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;
- c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
- ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
- cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,
- cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
- d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;
- e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékúthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;
- f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;
- g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység között lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt közlekedési elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét; amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.”

→ A rendelkezéssel összhangban kerültek meghatározásra a szabályozási vonalak.

„21. § (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;
- b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;
- c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető
- ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,
- cb) kötöttpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;
- d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha
- da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,
- db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;
- e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.”

→ A rendelkezéssel összhangban kerültek meghatározásra a szabályozási vonalak.

„21. § (3) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamosként) is kiépíthető.”

→ A kerületet a Thököly út – Csömöri út nyomvonalon érinti a rendelkezés.

2.7. OTÉKTÓL VALÓ ELTÉRÉS

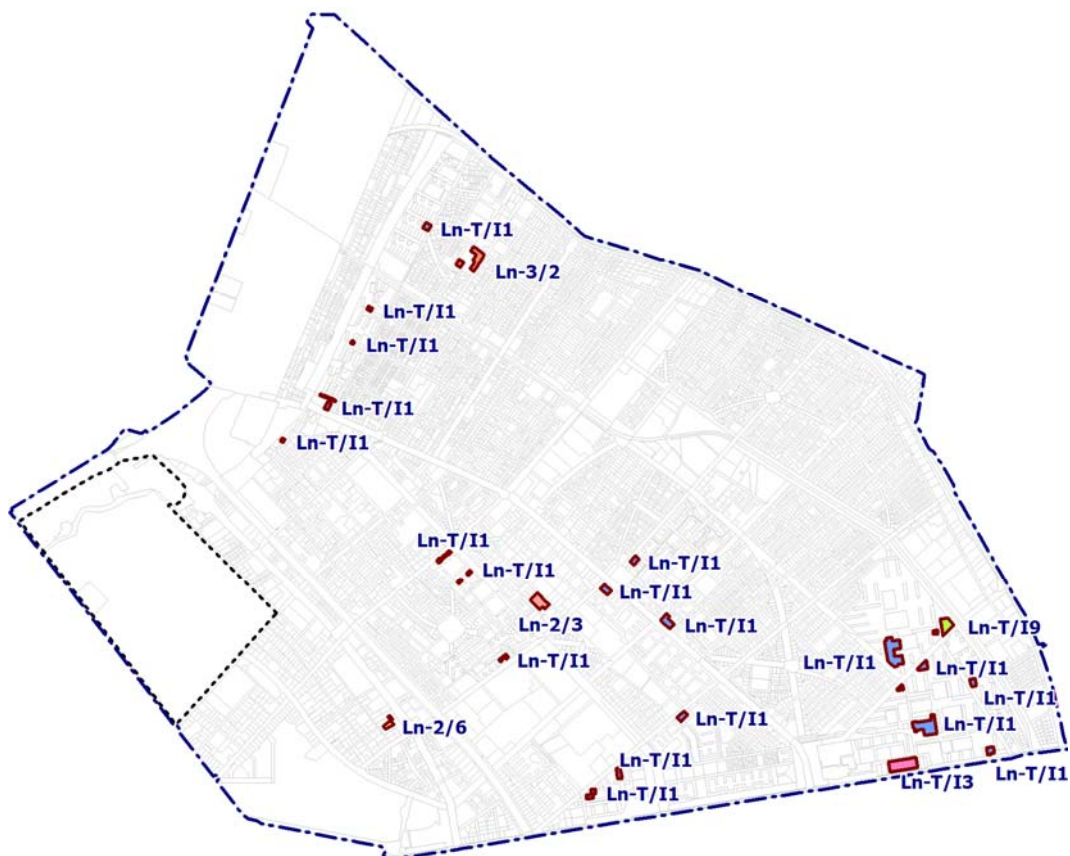
Az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint az OTÉK II.–III. fejezeteiben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- közérdeket nem sért, valamint
- a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek, amely szerint

az építményeket csak úgy szabad elhelyezni, hogy azok együttesen feleljenek meg a településrendezési, településképi, illeszkedési, a környezet-, a táj- és természet- és a műemlékvédelmi, továbbá a rendeltetési, az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági, az akadálymentességi követelményeknek, valamint a geológiai, éghajlati, illetőleg a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságainak, illetőleg azokat ne befolyásolják károsan.

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Zugló területén kiterjedt nagyvárosias lakóterületek találhatóak, amelyek azonban vegyes beépítési karakterrel rendelkeznek, különösen a beépítési magasság tekintetében. Számos esetben a kialakult állapot szerint a magasabb házak között 12,5 méternél alacsonyabb magasságú épületek is megjelennek, amelyek esetében nem indokolt a 12,5 méternél nagyobb magasság engedélyzése.



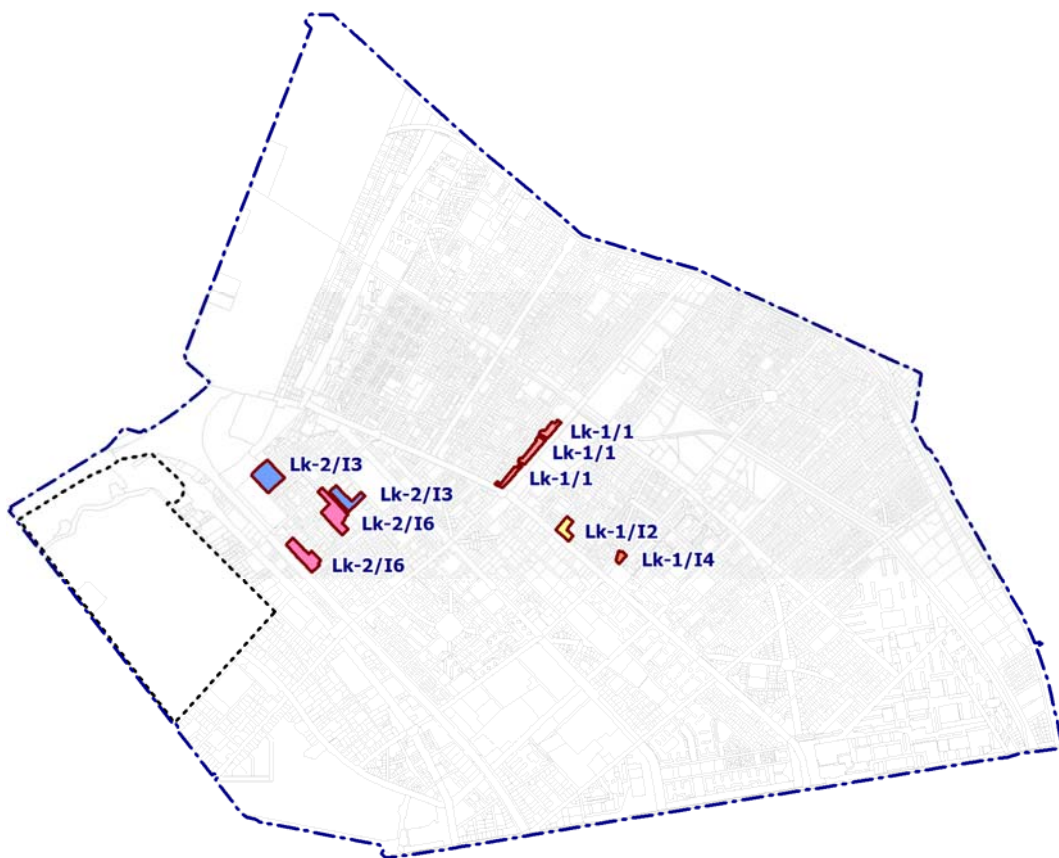
Az Ln-2/3, Ln-2/6, Ln-3/2, Ln-T/I1, Ln-T/I3, Ln-T/I9 jelű építési övezeteknél a megengedett legnagyobb beépítési magasság tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot szerint a párkánymagasság az Ln-2/3 és Ln-3/2 jelű építési övezetek területén 3-10 méter közötti, az Ln-2/6 jelű építési övezet területén 7-8 méter közötti, az Ln-T/I1, Ln-T/I3 és Ln-T/I9 jelű építési övezetek területén 3-9 méter közötti.

Az OTÉK 11. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében meghatározott legalább 12,5 méteres beépítési magasság helyett, a jellemző karakterhez igazodóan **8,0 méteres, 8,5 méteres és 10,5 méteres legnagyobb beépítési magasság előírása szükséges**. Ezáltal a nagyvárosias lakóterületen belül is biztosítható a kedvező, kialakult állapot megőrzése, a magasabb lakóépületek között az alacsonyabb épületek jelenléte.

Megengedett legnagyobb beépítési magasság						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
L2/4	8,5	3 - 10	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-2/3	8,5
L2-XIV/5	7,5	7 - 8	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-2/6	8,0
L4/3	6,0	3 - 10	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-3/2	8,0
L7/K, L7/U, I/1, I/K1	10,5 és 30,0	3 - 9	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-T/11	10,5
IZ/2	10,5	4	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-T/13	10,5
I/K1	10,5	5	nagyvárosias lakóterület	12,5<	Ln-T/19	10,5

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

Zuglói területének nagy része kisvárosias lakóterület besorolású a településszerkezeti tervben, azonban a kisvárosias területeken belül néhány magasabb beépítési magasságú rész is található. A kialakult állapot szerint az alacsonyabb házak között 12,5 méternél nagyobb magasságú, jellemzően intézményeknek helyet biztosító, épületek is megjelennek, amelyek esetében indokolt a 12,5 méternél nagyobb magasság engedélyezése továbbra is.



Az Lk-1/1, Lk-1/I2, Lk-1/I4, Lk-2/I3, Lk-2/I6 jelű építési övezetknél a megengedett legnagyobb beépítési magasság tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot

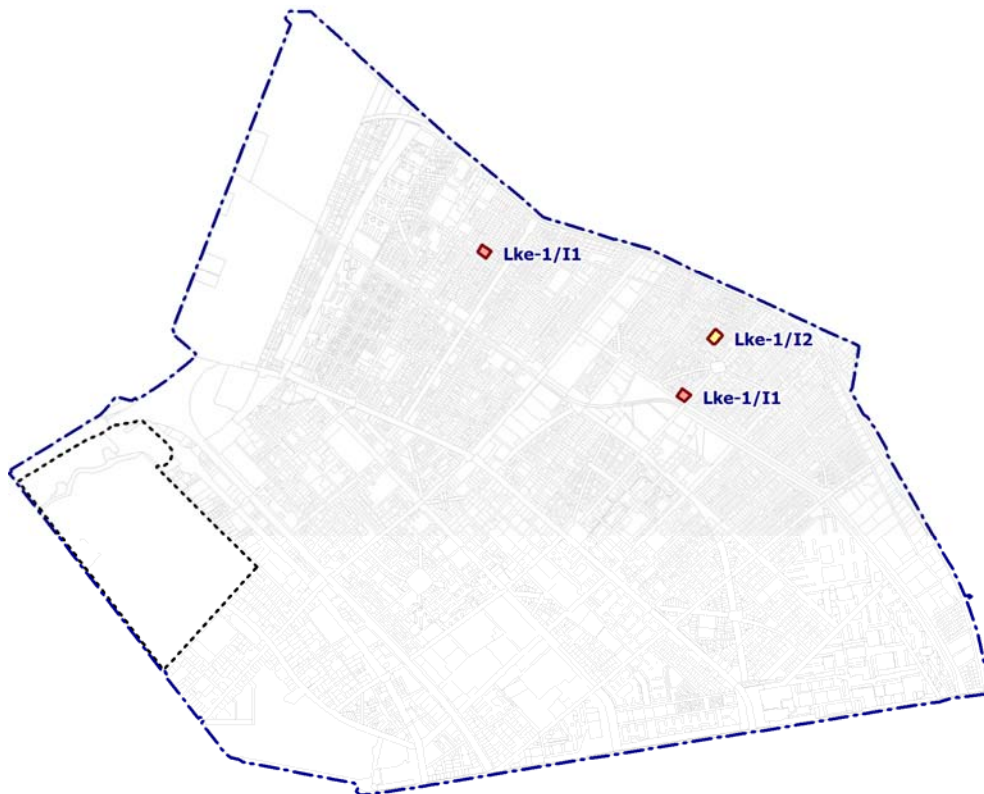
szerint a párkánymagasság az Lk-1/1, Lk-1/I2 és Lk-1/I4 jelű építési övezetek területén 6-15 méter közötti, az Lk-2/I3 és Lk-2/I6 jelű építési övezetek területén 5-18 méter közötti.

Az OTÉK 12. § (1) bekezdésében és 2. számú mellékletében meghatározott legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság helyett, **a hatályos előírásokkal azonos módon, a jellemző karakterhez igazodóan 13,5 méteres, 16,5 méteres, 18,0 méteres és 20,0 méteres legnagyobb beépítési magasság előírása szükséges, ezáltal a jelenlegivel azonos építési lehetőségek továbbra is biztosíthatóak.**

Megengedett legnagyobb beépítési magasság						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
L2/3	16,5	6 - 14	kisvárosias lakóterület	<12,5	Lk-1/1	16,5
I/2	18,0	7 - 15	kisvárosias lakóterület	<12,5	Lk-1/I2	18,0
I/6	13,5	9	kisvárosias lakóterület	<12,5	Lk-1/I4	13,5
I/6	13,5	8 - 16	kisvárosias lakóterület	<12,5	Lk-2/I3	13,5
K-EÜ	20,0	5 - 18	kisvárosias lakóterület	<12,5	Lk-2/I6	20,0

KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

Zugló területének egy része a településszerkezeti tervben kertvárosias lakóterületbe sorolt, azonban a kertvárosias lakóterületeken belül találhatóak olyan intézményeknek helyet adó telkek, amelyek a környezetüknél intenzívebb beépítéssel rendelkeznek. A kertvárosias lakóterületeken belül megjelenő intézmények – egy óvoda, egy iskola és egy templom – esetében indokolt a nagyobb beépítettség és a kisebb zöldfelület engedélyezése.



Az Lke-1/I1 és Lke-1/I2 jelű építési övezetekenél a megengedett legnagyobb beépítettség és legkisebb zöldfelület tekintetében szükséges eltérni az OTÉK-ban meghatározottaktól. A kialakult állapot szerint a beépítettség az Lke-1/I1 jelű építési övezet területén 38-40% közötti, az Lke-1/I2 jelű építési övezet területén 33%, a zöldfelület a kiterjedt sportpályák és játszóterületek miatt az Lke-1/I1 jelű építési

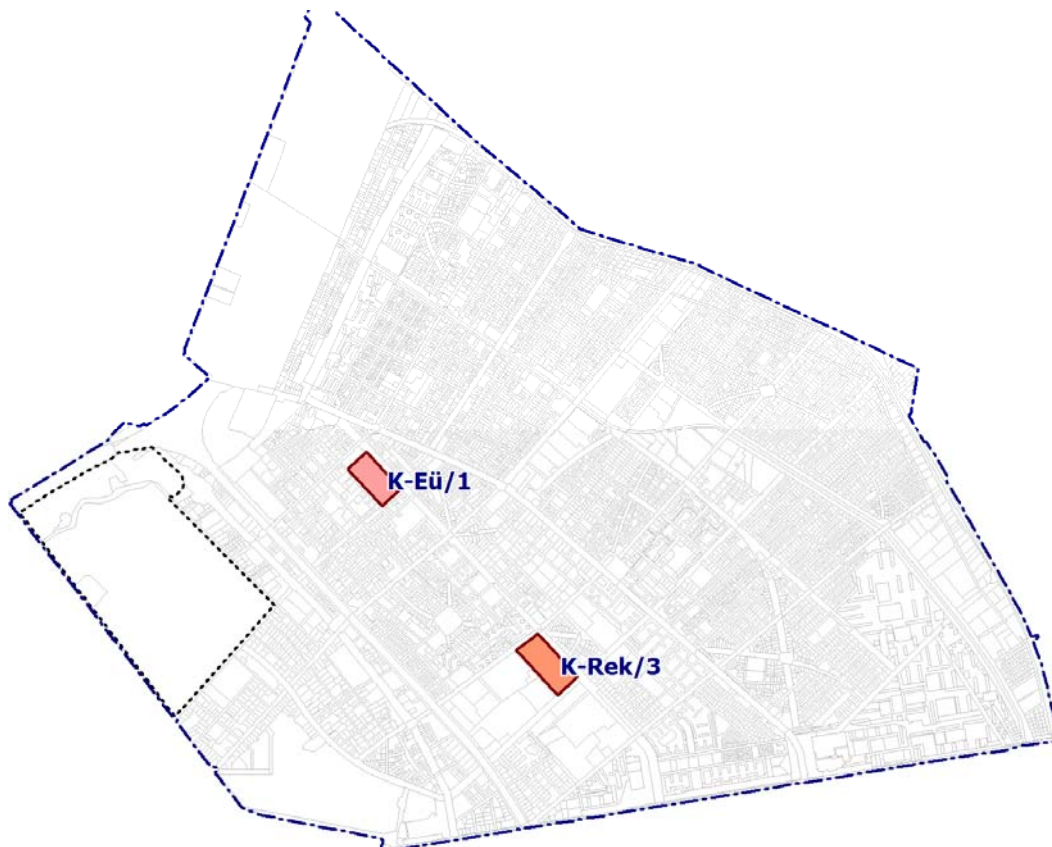
övezet területén hozzávetőleg 5-15% közötti, az Lke-1/I2 jelű építési övezet területén hozzávetőleg 35%.

Az OTÉK 2. számú mellékletében meghatározott legfeljebb 30%-os beépítettség helyett 50% és 35% legnagyobb beépítettség, valamint a minimum 50%-os zöldfelület helyett 35% és 45% legkisebb zöldfelület előírása szükséges, ezáltal a paraméterek **a kialakult állapotnak megfelelőek lehetnek**, és a közérdeket szolgáló módon **a közcélú intézményeket érintő esetleges kisebb beavatkozások, bővítések biztosíthatóak**.

Megengedett legnagyobb beépítettség						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
I/O1, L4/O	40, 50	38 - 40	kertvárosias lakóterület	30	Lke-1/I1	50
Z-KK	-	33	kertvárosias lakóterület	30	Lke-1/I2	35
Megengedett legkisebb zöldfelület						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
I/O1, L4/O	35, 50	5 - 15	kertvárosias lakóterület	50	Lke-1/I1	10
Z-KK	-	35	kertvárosias lakóterület	50	Lke-1/I2	35

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Zugló területén a településszerkezeti terv néhány különleges területet jelöl ki. Ezek között vannak olyanok, amelyek kialakult vagy tervezett állapota nem felel meg az OTÉK-ban a beépítettségre és zöldfelületre előírt paramétereknek. A különleges területek közül a K-Eü/1 jelű egészségügyi terület, valamint a K-Rek/3 jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület esetében szükséges a nagyobb beépítettség és/vagy a kisebb zöldfelület arány engedélyezése.



A K-Eü/1 és K-Rek/3 jelű építési övezetknél a megengedett legnagyobb beépítettség és/vagy legkisebb zöldfelület tekintetében indokolt eltérni az OTÉK-ban a különleges területen meghatározottaktól, vagyis a legnagyobb beépítettség és a legkisebb zöldfelület 40%-os értékétől.

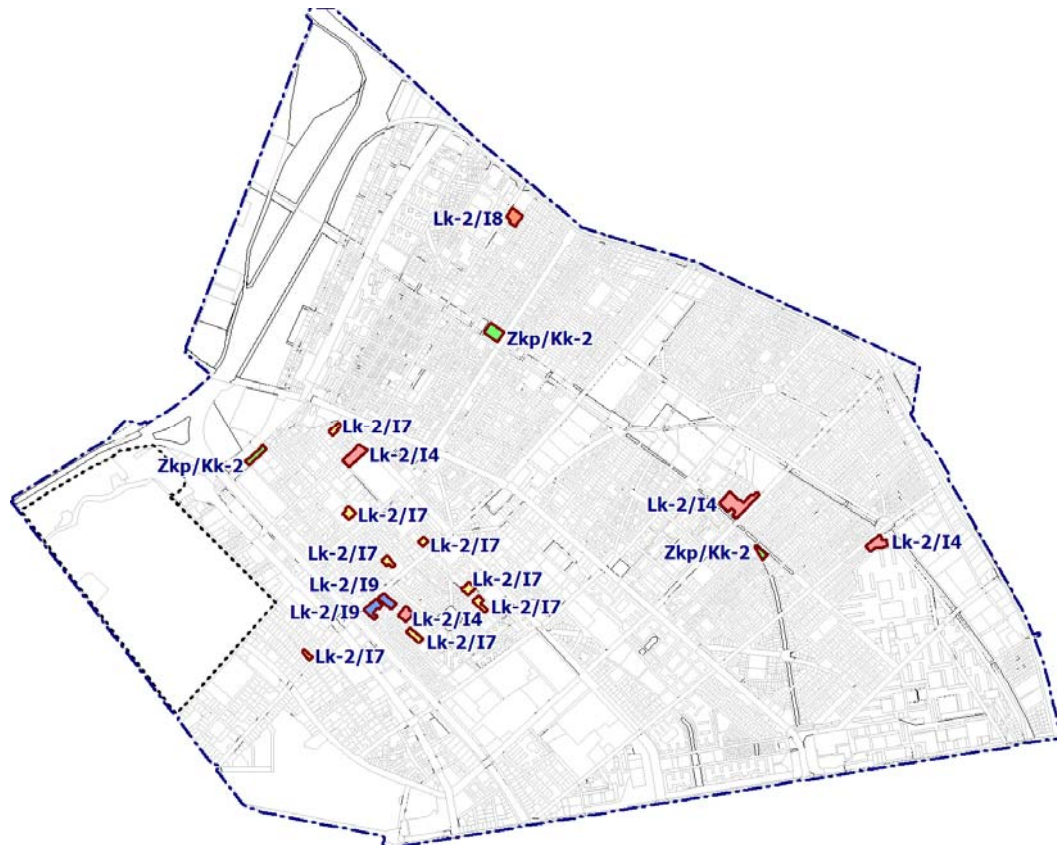
A kialakult állapot szerint a K-Eü/1 jelű építési övezet, vagyis az **Uzsoki kórház** területén a beépítettség 39%, a zöldfelület 30%, azonban a kórház bővítése tervezett további osztályok befogadásával, a terület átalakításával, amelyet a jelenlegi 35% helyett 50%-os beépítettség, és a jelenlegi 40% helyett 20%-os zöldfelületi minimum tehet lehetővé, ezáltal egy **fontos közcélú beruházás valósulhat meg**. A csak a meglévő kórházhoz kapcsolódóan megvalósítható beruházás tehát közérdeket szolgál és különleges településrendezési okot jelent a **helyhez kötöttség**.

A K-Rek/3 jelű építési övezet, a **Postás Sporttelep** területén a jelenlegi sportfunkció megtartásával jelentős sportcélú fejlesztés tervezett. Mivel a sportpályák, így a telek több, mint 30%-án tervezett füves pályák legfeljebb tetőkertként számíthatóak be a zöldfelületbe (a sportpálya területének 15%-a számítható be a zöldfelületbe az OTÉK 5. sz. melléklete szerint), így 15% legkisebb zöldfelület előírása szükséges. A terület nem bővíthető, azonban a kialakult sportcélú használatra tekintettel a **közérdekű fejlesztés helyhez kötött**.

Megengedett legnagyobb beépítettség						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
K-EÜ	35	39	különleges terület	40	K-Eü/1	50
Megengedett legkisebb zöldfelület						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
K-EÜ	40	30	különleges terület	40	K-Eü/1	20
IZ/3	50	15	különleges terület	40	K-Rek/3	15

ZÖLDFELÜLETEKET ÉRINTŐ SZABÁLYOZÁSOK

Zugló területén a településszerkezeti terv sok kisebb-nagyobb zöldterületet jelöl ki, amelyek között vannak olyan kis kiterjedésű zöldterületek, ahol a kialakult állapot alapján (a közcélú játszótérek és sportpályák nagy burkolt aránya miatt) nem biztosítható az OTÉK-ban a közkertekre meghatározott 60%-os legkisebb zöldfelületi arány. A Zkp/Kk-2 jelű közkertek esetében indokolt az OTÉK szerinti értéknél kisebb, 40%-os zöldfelület engedélyezése.



A Zkp/Kk-2 jelű köztertek esetében a területegységek méretéhez képest jelentős területet foglalnak el a játszóterek, sportpályák, burkolt felületek, amelyekre a használati céllal összefüggésben szükség van, így a **közterdeknek megfelelően nem tervezett a kialakult állapot megváltoztatása, 40%-os legkisebb zöldfelületi mértéket szükséges előírni.**

Megengedett legkisebb zöldfelület						
hatályos KÉSZ		kialakult állapot	OTÉK		javasolt paraméterek	
Z-FK, Z-KP/1, Z-KK	15, 75, 50	48, 34, 42	közkert	60	Zkp/Kk-2	40

Hasonlóképpen közérdekű igény a meglévő **oktatási és nevelési intézmények új sportpályákkal, játszótérekkel való fejlesztése.** A kialakult állapot, az alacsony zöldfelületi arány jelenleg nem teszi lehetővé ezeket a fejlesztéseket. Ennélfogva az érintett övezeteknél indokolt az oktatási, nevelési rendeltetéshez kapcsolódó új sportpálya, játszótér létesítése esetén 10%-ban meghatározni a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét.

Megengedett legkisebb zöldfelület						
hatályos KÉSZ		OTÉK			javasolt paraméterek	
L3/O	40	kisvárosias lakóterület	20		Lk-1/17	10
I/O1	35				Lk-2/14	
L3/O	40				Lk-2/17	
L4/O	50				Lk-2/18	
L3/O	40				Lk-2/19	

OTÉK 111. §-NAK VALÓ MEGFELELÉS

A Budapest Főváros XIV. kerület Zugló kerületi építési szabályzata tervezetében javasolt, az OTÉK-tól eltérő paraméterek megfelelnek az OTÉK vonatkozó 111. §-ában megfogalmazott megengedőbb követelmény alkalmazás kritériumainak, mivel

- az egyes eltérésekre vonatkozó indokolásokban szereplő módon azokat különleges településrendezési ok vagy a kialakult helyzet indokolja,
- a tervezet közérdeket nem sért,
- a javasolt előírások esetében az OTÉK 31 § (1) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.