

2. számú melléklet: Budapest IX. Kerület „Középső-Ferencváros” Kerületi Építési Szabályzat – TSZT-FRSZ módosítási javaslat

ELŐZETES VIZSGÁLATOK

• TERÜLETLEHATÁROLÁS

A tervezési terület határai: Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület.

A területre vonatkozó hatályos KSZT: a Ferencvárosi Önkormányzat 20/2002. (X. 10.) sz. rendelete a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról.

Légifotó a területről



• ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezés alá vont területre 2002 óta van hatályban a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének – jelenlegi - 20/2002. (X. 10.) sz. rendelete Középső-Ferencváros rehabilitációs szabályozási tervéről és építési szabályzatáról, azonban a területen eddig megvalósult, kiemelkedő színvonalú és eredményű rehabilitációs városfejlesztés a korábbi tervek alapján már a 90-es évek elején megkezdődött. Az elmúlt több mint két évtizedben a Ferencvárosi Önkormányzat aktív közreműködésével és szerepvállalásával Budapest legjelentősebb rehabilitációs tevékenysége során mára gyakorlatilag a teljes városrész átalakult.

Az elmúlt években - az ingatlanválság kapcsán bekövetkező beruházási szándékok csökkenése miatt – a dinamikus fejlődés lelassult, remélhetőleg azonban az ingatlanpiac élénkülése a területen is rövid időtávon belül érzékelhető élénkülést jelent majd annak érdekében, hogy a városrész megújulása az önkormányzati célokkal összhangban folytatódjon.

• JELEN TERVEZÉSI MUNKA CÉLJA

A tervezési munka tartalma és célja a Középső-Ferencváros esetében a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a 2002-ben elfogadott szabályozási terv a közel 15 éves állapotot ábrázolja és az akkori állapot szerint rögzíti a szabályozási elemeket, **időszerűvé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása**, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, részletesen felül kell vizsgálni továbbá a korábbi terv szerint meglévő, megtartandó épületállományt is.

Másrészt – tekintettel az időközben **megváltozott jogszabályi környezetre** - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervnek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

• JELENLEG HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV VIZSGÁLATA

A jelenleg hatályos terv a területre vonatkozóan a „hagyományos” szabályozási struktúrától és előírásoktól sok tekintetben eltérően teljesen egyedi, tartalmi elemei speciálisan és részletesen a rehabilitációs fejlesztés ütemezett végrehajtására vonatkoznak a terület építészeti értékeinek megtartása mellett.

A jelenleg hatályos terv legfontosabb előírásai és koncepcionális elemei:

- A terület rehabilitációs jellegéből adódóan a **keretvezetési határértékek a terület egészére érvényesen értelmezettek. A beépítésre vonatkozó összesítő adatokat a szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza.** A terv egyedi telkekre vonatkozóan nem határoz meg mutatókat, a fejlesztés során az egyes tömbökre vonatkozó határértékek kerültek meghatározásra.
- Az épületeket a **szabályozási tervlapon kijelölt építési helyen** belül kell elhelyezni, az alábbiak figyelembevételével:
 - az építési hely teljes beépítése nem kötelező, de azon kívül építmény nem helyezhető el, a terepszint alatti parkolók kivételével.
 - az építmény, illetve annak része, a közterület, illetve a közös használatú zöldfelületek felé az irányadó építési vonal meghatározásánál leírtak, valamint az OTÉK 40.§-ban foglaltak keretein belül legfeljebb 1,5 méterrel túlnyúlhat az építési helyen. Ez a lehetőség a 12 m széles, vagy annál keskenyebb utcák esetében az utcai homlokzaton nem alkalmazható, kivéve az ereszt, a párkány, erkély és loggia max. 0,5 m-es benyúlását.
 - amennyiben a szabályozási terv beépítési %-ot tüntet fel, úgy az építési hely csak annak mértékéig építhető be.
 - ahol a szabályozási terv külön nem jelöli, ott az építési hely utcai traktusszélessége 14 m, és/vagy a szomszédos épület csatlakozó végfalához igazítandó.
- A szabályozási terven jelölt elemek közül **kötelezően került meghatározásra:**
 - a zöldfelületi elemek közül **a közös használatra szánt (KZ jelű)**, illetve az új beépítésekhez kapcsolódóan, telken belül előírt zöldfelületek kialakítása, azok aktív részeinek biztosításával
 - a zöldterületek, és zöldterület jellegű zöldfelületi elemek kialakítása (kpj, fkj, kk jelű területek)
 - A szabályozási terven jelölt, tervezett árkádok és közterületi átjárók, valamint minden KZ jelű területegységre vonatkozóan legalább 1 közterületi kapcsolat kialakítása.
 - A szabályozási terv szerint kijelölt parkolóházak helybiztosítása, a minimális közcélú férőhelyszám mértéke
- **A terület található beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területegységek:**

Beépítésre szánt területek:

 - Lakóterület, ezen belül:
 - Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L1-IXR)
 - Telepszerű lakóterület (L7-IXR1, L7-IXR2, L7-IXR3)
 - Vegyes terület, ezen belül:
 - Városközponti terület (VK-IXR)
 - Intézményterület (I-IXR, I-IXRK)
 - Különleges terület, ezen belül:
 - Jelentős egészségügyi létesítmény terület (K-EÜ-IXR)

Beépítésre nem szánt területek:

 - Zöldterület, ezen belül:
 - Közpark területet (Z-KP-IXR), valamint
 - Közlekedési terület (KL-KT).

• **A zöldfelületi rendszer elemei a szabályozási terven megjelölt jelekkel:**

- a) *közterületeken*
 - **Z-KP-IXR** jelű közparkok
 - **fkj** jelű – **fásított köztér jellegű zöldfelület**
 - a szabályozási terv szerint a tömbbelsőkből újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek növényzettel fedett területrészei
 - és a **fasorok**, ezen belül megkülönböztetett jellel (piktogrammal) rendelkező
 - fővárosi jelentőségű védett fasorok,
 - telepítendő fasorok, fasori pótlások
- b) *tömbbelső zöldfelületi rendszere*
 - **kpj** jelű – a tömbbelső legalább egy oldalán közterülettel határolt **közpark jellegű**, de annál kisebb méretű összefüggő **zöldfelülete**
 - **kk** jelű – **lakótelepi köztertek**
 - **KZ** jelű – a **tömbön belüli**, a közterülettel kapcsolatban lévő, de zárt **közös használatú zöldfelület**
 - **Z** jelű – a **tömbön belüli telkek saját zöldfelülete**, ami lakókert és intézménykert lehet
 - felületi, lineáris és pontszerű, megkülönböztetett jelekkel ellátott elemek
 - **független növényfelületek** (kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfalak)
 - **helyi védelemre javasolt, megtartandó fa, facsoport,**
 - **helyi védelemre javasolt (fa)ültetési hely** (lásd védett fahely)
 - **telepítendő fa** –

A tömbbelsőkből újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek a tömbbelsőknél - a meglévő utcákat összekötő -, utcabútorokkal és növénydíszekkel kialakított, közlekedési, séta és pihenő funkciókat is ellátó közterületi részei, ahol

- a) a zöldfelületi arány legalább 25% kell, legyen. Ezen belül fák telepítését is biztosítani kell.
- b) a területet érintő felszín alatti parkoló építése esetén a földmészerkezet statikai kialakításánál az egyes fák részére legkevesebb 1,5 m³-es gyökérszóna és földlabda biztosítandó.

A közterületek zöldterületeinek és zöldfelületi növényzeteinek önkormányzati fenntartását a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell biztosítani.

Tömbök közpark jellegű zöldfelületei (kpj):

- a) A **kpj** jelű területek kialakítása, felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető,
- b) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
- c) terepszint alatti létesítmény nem építhető.

A tömbön belüli zöldfelületek funkciójuk és használati jogviszonyuk alapján **közös használatra szánt (KZ)** és egyéb zöldfelületek (**Z**). Helyüket és tagolásukat a szabályozási terv tünteti fel.

A **KZ** jelű területek a **VK-IXR** és **L1-IXR** jelű övezet területein belül önálló ingatlanként, növényzettel fedetten, a környező lakóházak által közösen használható, nem beépíthető telkeként alakítandók ki, ahol

- a) Ingatlanonként legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat kialakítását kell biztosítani.
- b) A szabályozási terv szerint **KZ aktív** jelű terület alá felszín alatti parkoló nem építhető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
- c) A rehabilitációs terület újonnan kialakítandó **KZ** jelű zöldfelületein átlag 75 cm-es földfeltöltést kell biztosítani.
- d) Az újonnan kialakításra kerülő **KZ** jelű zöldfelületek kertépítészeti terv alapján alakítandók ki. A kertépítészeti terven a különböző magasságú utcák által határolt tömbbelsőkből a zöldfelületek terep-magasságainak, a közművesítés pontos térbeli helyének megjelölése kötelező.
- e) A terep rendezésével biztosítani kell a teljes értékű felszíni vízelvezetést.
- f) A **KZ** jelű területeken 200 m²-ként legalább 1 nagy lombkoronájú fa ültetendő.

A tömbbelső egyéb, **Z** jelű zöldfelületei az önálló telken belüli, közhasználatra nem szánt zöldfelületek. Ahol **Z** jelű zöldfelület telke határos **KZ** jelű zöldfelülettel, ott azok egybenyitására kell törekedni, legfeljebb alacsony kerítéssel, illetve jelzészzerű növényzettel lehet elválasztani azokat.

- a) a **Z** jelű zöldfelületek aktív - a szabályozási terven **Z100** jelű – része alatt felszín alatti parkoló nem létesíthető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
- b) Az átlag 50%-os - az átlag 75 cm földtakarású- zöldfelületi értékkel rendelkező egyéb zöldfelületek jele a szabályozási terven **Z50**, ahol a minimális földtakarása legalább 50 cm kell, legyen. A **Z50** jelű területek alatt felszín alatti parkoló létesítése megengedhető.
- c) A meglévő udvarok 1:1 légtérarányú és/vagy legalább 400 m² alapterülete esetén, azok legalább 50 %-a zöldfelületként alakítandó ki.

• TERÜLETFEJLESZTÉSI KERÜLETI STRATÉGIA

Alapvető célkitűzések a terület fejlesztése során

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Településfejlesztési elvek, horizontális célok:

Kezdeményező városfejlesztés: azon ferencvárosi hagyományok folytatását jelenti, amelyben a város fejlődésében érdekeltek bátran és újtóan lépnek fel annak érdekében, hogy a kerület társadalmi, gazdasági, környezeti problémáira orvoslást találjanak és tovább növeljék Ferencváros vonzerejét.

Együttműködő partnerség: mindenki számára biztosítani kívánja a város és környezete használatát, a gazdaság által nyújtott lehetőségeket, a társadalmi igények kielégítését biztosító humán szolgáltatásokat illetve, hogy az erre vonatkozó döntésekben megfelelően hallathassák a hangjukat.

Tradíciók és identitás megőrzése: mind a városi és természeti környezet, a gazdaság és a társadalom területén Ferencváros hagyományait erősíti, tovább élzeti és értéket hoz létre.

Klímatudatos, környezettudatos, fenntartható szemlélet: olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. Az erőforrások optimálisabb használata kell, hogy meghatározó legyen, szakítva a korábbi pazarló felfogású szemlélettel.

A kerület pozicionálása: a kerület, mint közösség igyekszik kihasználni mindazon lehetőségeket, amely a Fővároson, az agglomeráción, az országon belül bemutatja és kamatoztatja Ferencváros meglévő és a jövőben létrehozni kívánt értékeit.

Középső-Ferencváros: A városrész rehabilitációjának folytatása, a közintézmények fejlesztése és energiahatékonyság növelése, illetve új minőségi szolgáltatások megtelepítése, az idegenforgalom jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése, továbbá a szegregáció oldása.

Ferencváros átfogó céljai:

Az átfogó célok három fő terület köré csoportosíthatók:

Társadalom: Aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalom

Környezet: Komfortos, biztonságos és élhető környezet

Gazdaság: Vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaság

Ferencváros jövőképeinek elérését a három átfogó cél együttes megvalósulása segíti. A három hosszútávra szóló átfogó célhoz 20 stratégiai cél járul hozzá, amelyek nagyrészt tematikusak, részben pedig egy-egy konkrét területre koncentrálnak, azaz területi fókuszúak. A célrendszer minden elemét kiegészítik a horizontális célok.

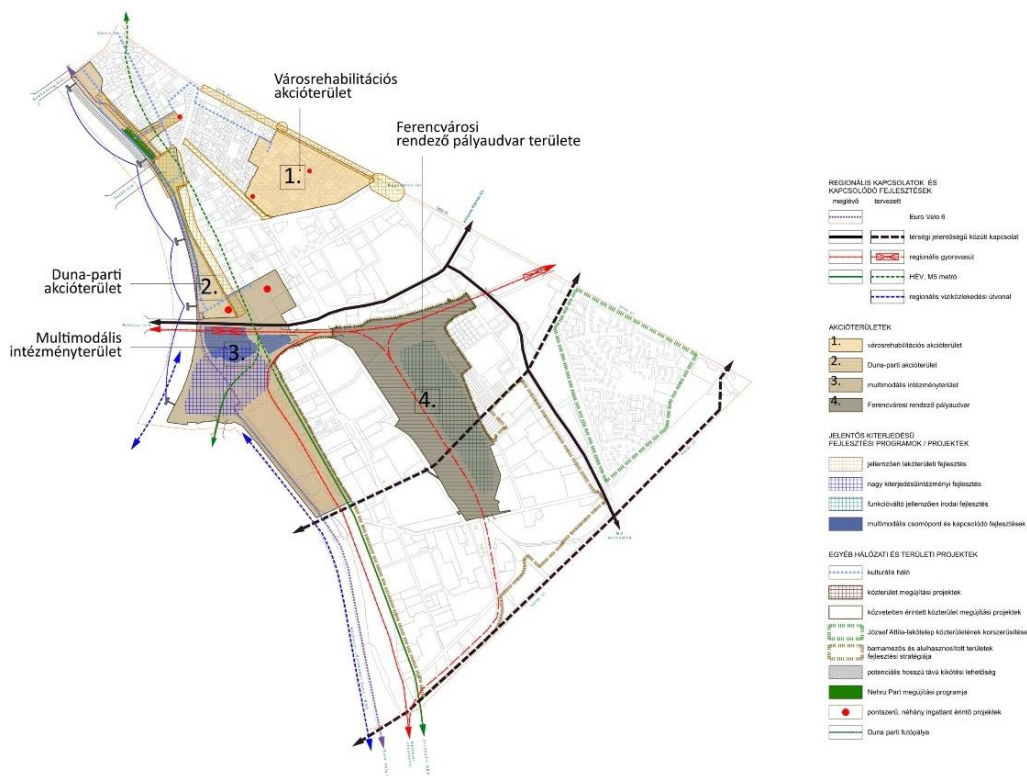
Az egyes célok egymást erősítik, így együttes megvalósulásuk esetén hatásuk várhatóan nagyobb lesz, mint az egyes célok hatása önmagában (a tervek megvalósítása során tudatosan törekedni kell ezen szinergiák kihasználására).

AT1: Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület

A rehabilitációs programok révén a városi környezet látványosan átalakult az elmúlt években a történeti városrészekben. A terület városi szövetbe integrálása az állami, befektetői építkezésekkel, az infrastruktúra fejlesztésekkel jól halad. **A településfejlesztési akció keretében, ezt a jól működő városrehabilitációs programot kívánja Ferencváros folytatni.** A program fontos alapelve az értékmegőrzés (fizikai és szellemi értelemben egyaránt). Az értékes épületek felújításával, az értéktelen, avult állapotúak bontásával és az épületek között elhelyezkedő megfelelő minőségű zöldfelületek kialakításával biztosítható a városi élettér megújulása.

*forrás: ITS IX. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM

Az akcióterületek és az akcióterületen kívüli fejlesztések elhelyezkedése a városzerkezetben



P1 Mester utca felújítása

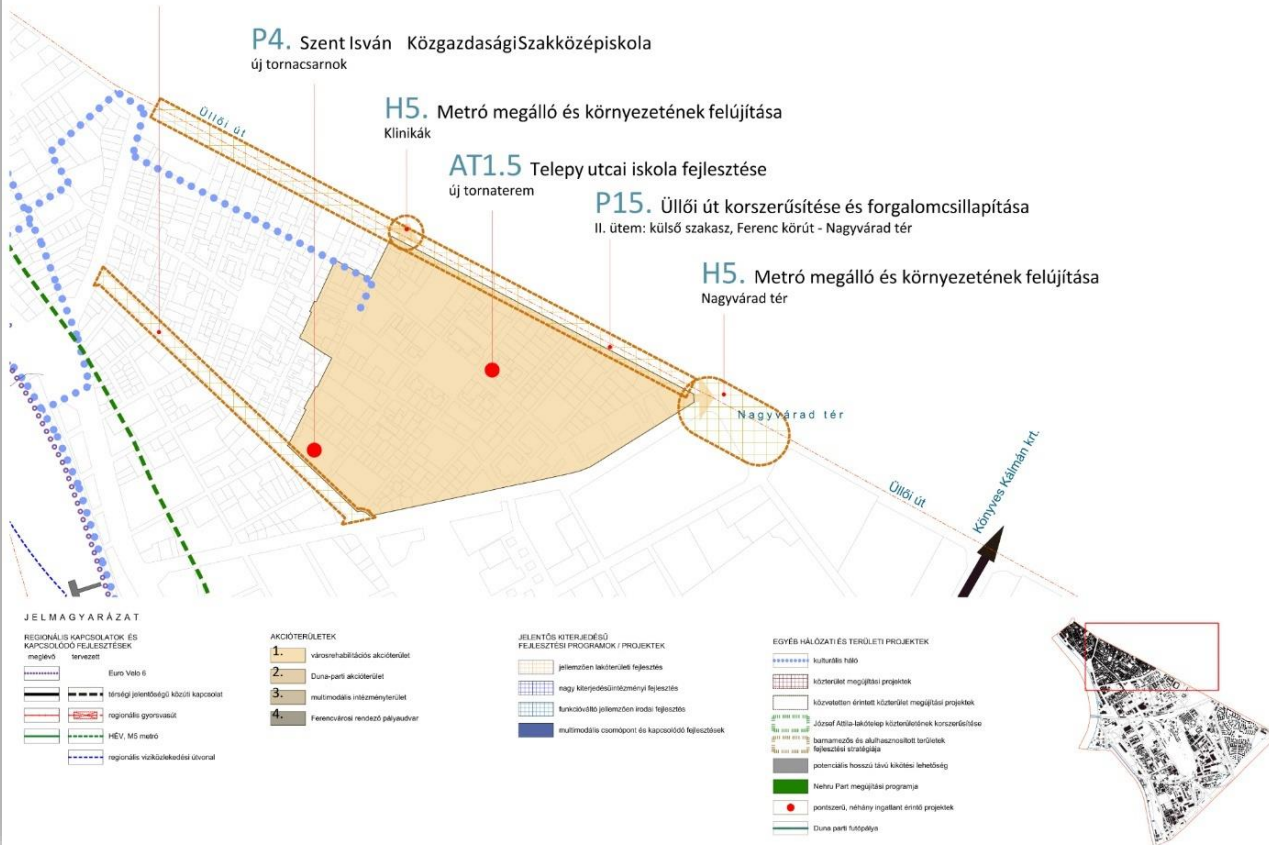
P4. Szent István Közgazdasági Szakközépiskola új tornacsarnok

H5. Metró megálló és környezetének felújítása Klinikák

AT1.5 Telep utcai iskola fejlesztése új tornaterem

P15. Üllői út korszerűsítése és forgalomcsillapítása II. ütem: külső szakasz, Ferenc körút - Nagyvárad tér

H5. Metró megálló és környezetének felújítása Nagyvárad tér



*forrás: ITS IX. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM

A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

Az elhúzódó ingatlanválság terület dinamikus és folyamatos fejlődését nagy mértékben lelassította, a területen a leromlott lakóépületek és környezet megújítása az idő múlásával egyre költségesebb, ugyanakkor az önkormányzat rendelkezésére álló forrásai is jelentősen csökkentek.

A terület további fejlesztését vélhetően csak **nagyobb arányú befektetői közreműködéssel** lehetséges úgy folytatni, hogy a jó minőségű, rendezett környezetű, komfortos lakásállomány kialakítása folytatódjon, és a városrész karakterének értékmegőrzése is érvényesüljön. Ugyanakkor rendkívül fontos, hogy **a városrész rehabilitációjának alapcéljai is érvényre jussanak** a továbbiakban is.

A jelenleg hatályos jogszabály **megteremtette és specifikusan biztosította** a rehabilitációs fejlődés kereteit. Ennek folytatása és újraszabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot, (elsősorban a telkek beépítési mértéke, a KZ jelű közös zöldterületek kialakíthatóságával és fenntartásával kapcsolatos szabályrendszer elemei) valamint a tervek alapvető célkitűzése során létrejövő állapot nem minden részletében és előírásában egyeztethető össze az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaival. (beépítési mérték, telken belüli zöldfelületi előírások, szint alatti parkolási rendszer stb). Ezekre vonatkozóan **felmentést kell kérni a jogszabály megalkotása során**, hasonlóan, mint ahogyan Fővárosi Önkormányzat járt el az FRSZ és a TSZT jóváhagyásakor.

Fenti előzetes elemző vizsgálatok és a Ferencvárosi Önkormányzat településfejlesztési elhatározásaival összhangban

- a tervezés során felül kell vizsgálni az **önkormányzati tulajdonú épületállományt** és a tervben jelenleg meglévő, megtartásra javasolt épületállományt
- a bontásra javasolt területeken a **jelenlegi terv tartalmi elemeivel összhangban kell meghatározni a beépítés feltételeit**, az új építési lehetőségeket
- felül kell vizsgálni a terület **parkolási rendszerét**, és ennek függvényében a parkolóházak javasolt elhelyezését
- kiemelt figyelmet kell fordítani további **zöldterületek** megteremthetőségére, a jelenlegi zöldfelületek távlati fenntarthatóságának biztosítására
-

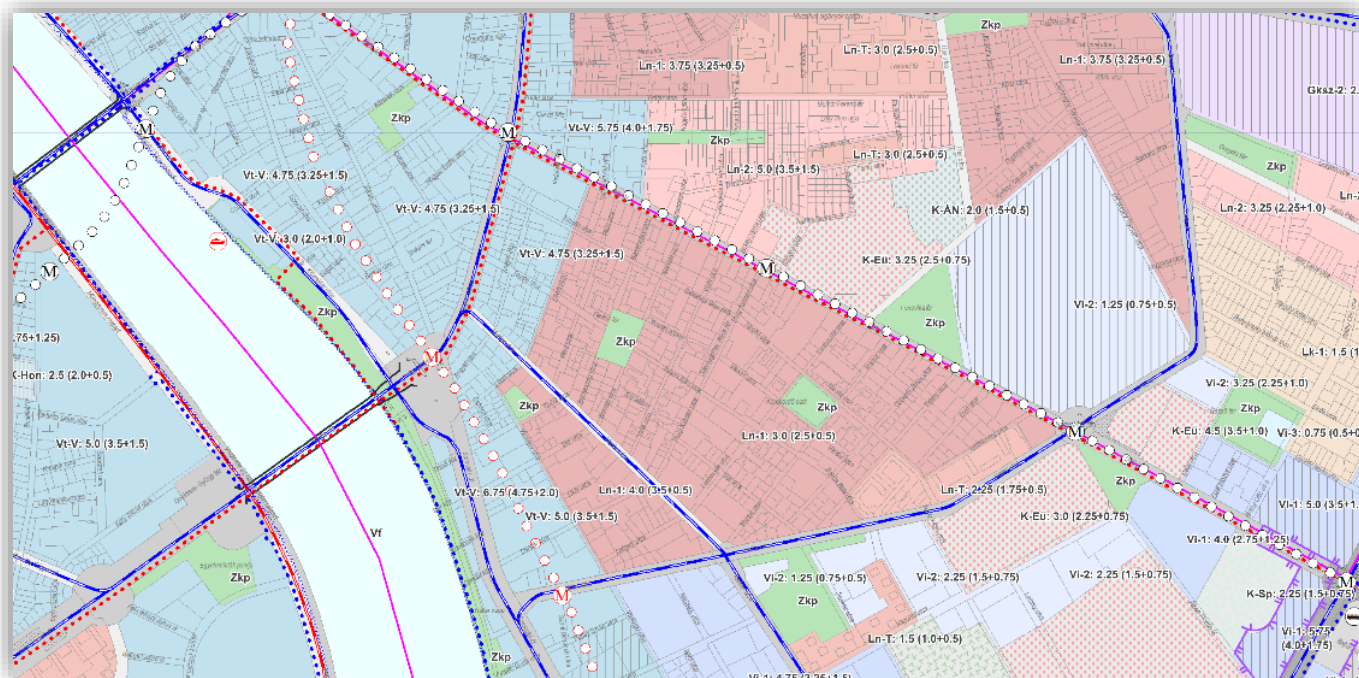
A készülő új Kerületi Építési Szabályzat lehetőséget és keretet kell biztosítson

- az **eddig folyamatok értékteremtő-értékmegőrző** folytatására
- a **Városrehabilitációs akcióterületen** meghatározott célok megvalósíthatóságának megalapozására
- az új **jogszabályi környezettel** való összhangra, az egyedi eltérések kezelésére
- a jelenlegi hatályos terv **koncepcionális alapelemeinek** fenntartására.

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott területfelhasználási egységek és azok lehatárolása:

Főváros Rendezési szabályzat

1. számú melléklet - területfelhasználás



- **Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városközpont terület**
Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca (1-5 sz. tömbök)
- **Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zártudvaros beépítésű lakóterület**
Liliom utca – Üllői út – (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca (6-26.,28-39., 41. és 43. sz. tömbök)
- **Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület**
Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület (40. és 42 sz. tömbök)
- **Z-kp – Közkert, közpark jelű terület**
Kerekerdő park (37325) hrsz. – 27. sz. tömb
Ferenc tér (37450) hrsz. – 44. sz. tömb

területegység jele	területegység lehatárolása	területegység területe m ²
Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városközpont terület	Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca (1-5 sz. tömbök)	84.961
Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosrú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Liliom utca – Üllői út – (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca (6-26.,28-39., 41. és 43. sz. tömbök)	573.857
Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) hrsz-ú közterület – Mihálkovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület (40. és 42 sz. tömbök)	45.333
Z-kp – Közkert, közpark jelű terület	Kerekerdő park (37325) hrsz. – 27. sz. tömb Ferenc tér (37450) hrsz. – 44. sz. tömb	22.578

A TERÜLETSZÁMÍTÁSOK METODIKÁJA

Jelen tervezési munka során a Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt területen 44 tömbre **(több, mint 630 telekre az azokat határoló közterületekre)** vonatkozóan végeztük el mindazon területszámítási vizsgálatokat, mely alapján az új hatályos fővárosi jogszabályban meghatározott sűrűségi értékek összevethetők a kialakult jelenlegi állapottal és a korábbi tervek hatályos értékeivel.

Ennek keretében meghatározásra és kiszámításra kerültek az ingatlanyilvántartási adatok, térképi mérések és épületenkénti helyszíni bejárás alapján az alábbiak:

- 1) kiindulási adatként az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek alapján történő területszámításhoz a telekterületek és a területegységhez tartozó közterületek
- 2) az egyes épületek beépített területe digitális méréssel
- 3) az egyes épületek szintterület a helyszínelés alapján, melynek során a pinceszintek is beszámításra kerültek
- 4) a területen megépült mélygarázsok parkolószámainak adataiból azok területe
- 5) ezen adatok összesítése tömbönként és területegységenként, hogy a hatályos KSZT paramétereivel és az FRSZ-ben meghatározottakkal összevethetők legyenek

(*Ezen részletes számításokat -tekintettel annak terjedelmére, mely közel 20 A3-as oldalnyi excel táblázat, jelen anyaghoz most nem mellékeljük.)

Fenti adatok alapján jelen anyagban az alábbi összesítő táblázatok szerepelnek tömbökre illetve területfelhasználási egységekre bontva:

- 1) Kiindulási adatok az FRSZ-ben meghatározott területegységek alapján történő területszámításhoz valamint a jelenlegi hatályos KSZT 3. sz. mellékletének összehasonlító vizsgálatához – telekterületek és közterületek:
- 2) A jelenlegi beépített szintterület összesítése és összehasonlítása az FRSZ és a hatályos KSZT mutatóival
- 3) A terület jelenlegi beépítettségének összesítő táblázata és a hatályos KSZT 3. számú mellékletének összehasonlítása
- 4) A jelenlegi állapot, a hatályos FRSZ és a javasolt módosítás összesítése területfelhasználási egységenként

A területen a szintterületek és a parkolószintterületek számítása során

- a folyamatban lévő, megkezdett építkezéseket,
- az időközben kiadott építési engedélyeket és
- a már elbontott üres beépítésre kerülő telkek beépítési adatait

pontos adatok hiányában nem tudtuk figyelembe venni.

Kiindulási adatok az FRSZ-ben meghatározott területegységek alapján történő területszámításhoz valamint a jelenlegi hatályos KSZT 3. sz. mellékletének összehasonlító vizsgálatához – telekterületek és közterületek:

jele	megnevezése	területe			
Vt-V		tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület	telekterület	összesen	
	Tűzoltó utca	1879			
	Tompa utca	3549			
	Angyal utca	2945			
	Tűzliliom park	1121			
	Liliom utca	2325			
	1 tömb		22415		
	2 tömb		10718		
	3 tömb		8553		
	4 tömb		16362		
	5 tömb		15094		
összesen	11819	73142	84 961	84 961	
Ln-1		tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület	telekterület	összesen	
	6 Tömb		8 399		
	7 Tömb		11 527		
	8 Tömb		13 282		
	9 Tömb		9 720		
	10 Tömb		12 507		
	11 Tömb	394	13 060		
	12 Tömb	80	9 182		
	13 Tömb		8 498		
	14 Tömb		8 774		
	15 Tömb	1 965	10 324		
	16 Tömb	1704	17 940		
	17 Tömb	2136	19 468		
	18 Tömb		10 793		
	19 Tömb	2205	15 496		
	20 Tömb	847	18 224		
	21 Tömb		32 940		
	22 Tömb	1670	16 072		
	23 Tömb		14 668		
	24 Tömb		19 526		
	25 Tömb		14 125		
	26 Tömb	426	20 154		
	28 Tömb		8 231		
	29 Tömb		15 421		
	30 Tömb		14 397		
	31 Tömb	147	22 838		
	32 Tömb	463	7 174		
	33 Tömb		5 380		
	34 Tömb		12 754		
	35 Tömb		8 014		
	36 Tömb		11 171		
	37 Tömb		7 603		
	38 Tömb		7 727		
39 Tömb		18 241			
41 Tömb		18 153			
utcák, közterületek	100 037				
összesen	112074	461 783	573 857	573 857	
Ln-T		tömbön belüli és a területegységhez tartozó közterület	telekterület	összesen	
	Balázs Béla utca	1014			
	Telepy utca	1522			
	Tűzoltó utca	2011			
	Mihálkovics utca	1541			
	40 tömb	6312	12373		
	42 tömb	14045	6515		
	összesen	26445	18888	45 333	45 333
Zkp	Ferenc tér	11160			
	Kerekerdő park	2097	9321		
	összesen	13257	9321	22 578	22 578
Mindösszesen				726 729	

A jelenlegi beépített szintterület összesítése és összehasonlítása az FRSZ és a hatályos KSZT mutatóival

jele		összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ.1.5 bsp m ²	telekre vetített szintterületi mutató a garázsok területe nélkül
Vt-V	1 tömb	59 115			47 659	33		2,43
	2 tömb	49 690			34 796	69		3,80
	3 tömb	38 560			32 545	74		4,39
	4 tömb	54 542			44 407	329		3,21
	5 tömb	42 530			38 752	227		2,75
	összesen	236 437	84 961	276 123	198 159	732 db/ 21960 m ²	127 441	
Ln-1	6 Tömb	34 990			27 530	250		4,17
	7 Tömb	28 613			24 009	61		2,48
	8 Tömb	49 568			43 059	245		3,73
	9 Tömb	22 892			24 309	10		2,35
	10 Tömb	34 961			26 964	64		2,79
	11 Tömb	59 346			53 809	796		4,41
	12 Tömb	24 184			26 417	159		2,62
	13 Tömb	29 315			21 078	0		3,45
	14 Tömb	38 089			33 031	90		4,34
	15 Tömb	31 140			27 494	40		2,53
	16 Tömb	44 366			50 357	199		2,26
	17 Tömb	72 049			72 218	715		3,34
	18 Tömb	26 458			26 969	199		2,45
	19 Tömb	44 084			46 201	278		2,49
	20 Tömb	60 216			56 070	436		3,16
	21 Tömb	61 866			83 661	289		1,88
	22 Tömb	41 964			44 460	398		2,37
	23 Tömb	31 352			27 211	18		2,14
	24 Tömb	46 818			38 014	204		2,40
	25 Tömb	28 417			31 459	70		2,01
	26 Tömb	35 948			55 002	261		1,75
	28 Tömb	17 831			15 995	133		2,17
	29 Tömb	30 266			37 518	110		1,96
	30 Tömb	36 725			14 336	229		2,55
	31 Tömb	64 020			61 594	245		2,79
	32 Tömb	26 357			23 716	280		3,45
	33 Tömb	22 484			19 487	134		4,18
	34 Tömb	23 058			35 690	0		1,81
	35 Tömb	26 774			20 721	57		3,34
	36 Tömb	34 646			29 036	99		3,10
	37 Tömb	29 820			26 858	170		3,92
	38 Tömb	26 436			24 248	98		3,42
	39 Tömb	51 968			53 247	176		2,85
	41 Tömb	65 469			55 124	174		3,61
43 Tömb	563			-	0		0,22	
összesen	1 303 053	573 857	1 434 642	1 256 892	6687 db/ 200 610	286 928		
Ln-T	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²		területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	telekre vetített szintterületi mutató a garázsok területe nélkül
	40 tömb	28 646			27 929			1,53
	42 tömb	56 276			55 341			2,19
	összesen	84 922	45 333	79334	83270	0	22 666	
Zkp	Ferenc tér	9 321						
	Kerekerdő park	11 162						
	összesen	22 578	22 578					

A terület jelenlegi beépíttségének összesítő táblázata és a hatályos KSZT 3. számú mellékletének összehasonlítása

tömb	KSZT	KSZT	Jelenlegi	KSZT	KSZT	KSZT	KSZT	KSZT	Jelenlegi	KSZT	KSZT	Jelenlegi
	telek terület változás előtt	telek terület tervezett	tömb terület jelenlegi	beépített terület	beépített terület változás után	beépítési százalék	szintterület meglévő	szintterület tervezett	Bruttó összes építmény szint jelenlegi	szintterület meglévő	szintterület tervezett	Szintterületi mutató jelenlegi
1	23 546	23 546	23 544	12 766	12 766	54,22%	47 659	47 659	57 115	2,02	2,02	2,43
2	10 720	10 720	10 720	7 319	7 707	71,89%	32 662	34 796	40 690	3,05	3,25	3,80
3	8 554	8 554	8 555	5 311	6 197	72,45%	26 531	32 545	37 560	3,10	3,80	4,39
4	16 386	16 450	16 364	9 537	9 824	59,72%	41 976	44 407	52 542	2,56	2,70	3,21
5	14 072	15 096	15 091	7 869	8 110	53,72%	36 944	38 752	41 530	2,63	2,57	2,75
6	8 401	8 401	8 400	4 761	6 548	77,94%	18 110	27 530	34 990	2,16	3,28	4,17
7	11 529	11 529	11 529	5 918	5 918	51,33%	24 009	24 009	28 613	2,08	2,08	2,48
8	13 574	13 075	13 282	6 847	7 764	59,38%	35 833	43 059	49 568	2,64	3,29	3,73
9	9 722	9 516	9 722	4 876	6 796	71,42%	18 065	24 309	22 892	1,86	2,55	2,35
10	12 539	12 539	12 509	6 367	6 367	50,78%	26 964	26 964	34 961	2,15	2,15	2,79
11	14 365	13 137	13 455	6 090	8 911	67,83%	38 772	53 809	59 346	2,70	4,10	4,41
12	9 255	9 255	9 223	4 493	5 839	63,09%	19 530	26 417	24 184	2,11	2,85	2,62
13	8 500	8 500	8 500	4 722	4 722	55,55%	21 078	21 078	29 315	2,48	2,48	3,45
14	8 782	8 782	8 775	5 661	6 431	73,23%	27 928	33 031	38 089	3,18	3,76	4,34
15	12 548	12 298	12 295	5 897	6 856	55,75%	21 129	27 494	31 140	1,68	2,24	2,53
16	18 900	17 934	19 643	10 306	11 936	66,56%	35 247	50 357	44 366	1,86	2,81	2,26
17	20 922	18 515	21 598	9 725	13 095	70,73%	51 222	72 218	72 049	2,45	3,90	3,34
18	12 912	11 632	10 793	3 398	6 258	53,80%	11 633	26 969	26 458	0,90	2,32	2,45
19	17 901	16 196	17 702	8 169	11 392	70,34%	25 556	46 201	44 084	1,43	2,85	2,49
20	19 213	18 189	19 062	3 611	11 313	62,20%	12 558	56 070	60 216	0,65	3,08	3,16
21	32 944	32 944	32 942	12 199	18 443	55,98%	46 445	83 661	61 866	1,41	2,54	1,88
22	17 928	15 258	17 743	4 172	9 997	65,52%	12 858	44 460	41 964	0,72	2,91	2,37
23	14 670	14 670	14 669	7 855	8 152	55,57%	23 570	27 211	31 352	1,61	1,85	2,14
24	19 724	19 678	19 525	5 970	10 486	53,29%	17 340	38 014	46 818	0,88	1,93	2,40
25	14 589	14 135	14 123	4 567	8 559	60,55%	15 491	31 459	28 417	1,06	2,23	2,01
26	20 964	13 317	20 579	3 796	10 423	78,27%	17 676	55 002	35 948	0,84	4,13	1,75
28	8 232	8 232	8 231	2 890	5 168	62,78%	6 870	15 995	17 831	0,83	1,94	2,17
29	15 654	15 279	15 422	4 632	8 997	58,88%	14 366	37 518	30 266	0,92	2,46	1,96
30	14 399	14 399	14 398	4 038	8 227	57,14%	10 385	14 336	36 725	0,72	1,00	2,55
31	22 988	22 839	22 984	11 580	15 070	65,98%	44 174	61 594	64 020	1,92	2,70	2,79
32	7 639	7 639	7 637	1 172	4 641	60,75%	3 762	23 716	26 357	0,49	3,10	3,45
33	5 652	5 331	5 380	1 833	4 043	75,84%	7 332	19 487	22 484	1,297	3,66	4,18
34	12 755	12 362	12 755	4 064	8 939	72,31%	12 268	35 690	23 058	0,96	2,89	1,81
35	8 015	8 015	8 017	3 968	5 133	64,04%	17 245	20 721	26 774	2,15	2,59	3,34
36	11 174	11 174	11 172	4 988	6 242	55,86%	21 996	29 036	34 646	1,97	2,60	3,10
37	7 840	7 557	7 601	2 133	5 531	73,19%	6 911	26 858	29 820	0,88	3,55	3,92
38	7 729	7 729	7 726	4 257	5 734	74,19%	18 494	24 248	26 436	2,39	3,14	3,42
39	18 607	19 160	18 241	8 518	13 026	67,99%	33 566	53 247	51 968	1,80	2,78	2,85
41	18 382	17 958	18 155	9 221	12 033	67,01%	40 815	55 124	65 469	2,22	3,07	3,61
43	2 572	2 572	2 572	563	563	21,89%	563	-	563	0,22	-	0,22
40	17 702	17 702	18 685	5 450	5 450	30,79%	27 250	27 929	28 646	1,54	1,58	1,53
42	24 991	24 991	25 695	7 467	8 001	32,02%	53 002	55 341	56 276	2,12	2,21	2,19
27	9 322	9 322	9 321	-	-	0,00%	-	-	0	-	-	0,00
44	6 416	6 416	11 162	-	-	0,00%	-	-	-	-	-	-
							1 025 780	1 538 320	1 617 412	1,67	2,60	2,72

A jelenleg hatályos KSZT területszámításokat tartalmazó mellékletének összesítő része:

telek-terület (m2)		épület alapterület (m2) beépítettség			szintterület		szintterületi mutató	
változás előtt	tervezett	változás előtt	tervezett		meglévő	tervezett	meglévő	tervezett
			m2	%				
613 229	592 543	248 976	347 608	58,66%	1 025 780	1 538 320	1,67	2,60

Összesítő táblázat – jelenleg hatályos FRSZ számításával:

jele							
Vt-V	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²	
	összesen	236 437	84 961	276 123	198 159	732 db/ 21960 m ²	127 441
Ln-1	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 2.5 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	
	összesen	1 303 053	573 857	1 434 642	1 256 892	6687 db/ 200 610	286 928
Ln-T	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	
	összesen	84 922	45 333	79334	83270	0	22 666

Fenti adatok összesítése alapján egyértelműen kijelenthető, hogy a területen eddig a hatályos szabályozási terv kereteinek megfelelően valósult meg a fejlesztés, mindazon elhatározásoknak megfelelően, melyet a terv közel másfél évtizeddel ezelőtt rögzített. (Ezen mutatók a korábban hatályos BVKSZ övezeti paramétereinél lényegesen kisebbek voltak.) A megvalósult beépítés és a KSZT-ben rögzített állapot közötti szintterületi eltérést gyakorlatilag csak a pincszintek által beszámításra került területek jelentik.

Kijelenthető azonban az is, hogy a jelenleg hatályos FRSZ sűrűségi mutatói - leginkább az Ln-1 területfelhasználási egységre vonatkozóan - a jelenlegi állapotot rögzítik, a jelenlegi szintterületi érték és az FRSZ alapján számolt bsá szintterület közötti cca 130.000 m²-nyi különbség nagyságrendileg nagyjából azonos a még üres telkek és a folyamatban lévő építkezések volumenével, így további fejlesztésre nem biztosít lehetőséget.

A területen az elmúlt másfél évtizedben a korábbi tervben még megtartásra javasolt épületállomány egy része mostanra elavult, és mint az jelen kivonatos dokumentációban már jeleztük a terület további fejlesztését vélhetően csak **nagyobb arányú befektetői közreműködéssel** lehetséges úgy folytatni, hogy a jó minőségű, rendezett környezetű, komfortos lakásállomány kialakítása folytatódjon, és a városrész karakterének értékmegőrzése is érvényesüljön. Ugyanakkor rendkívül fontos, hogy **a városrész rehabilitációjának alapcéljai is érvényre jussanak** a továbbiakban is.

További problémát jelent, hogy míg a Vt-V területfelhasználási egység esetében a parkolási sűrűségi mutató 1.5 értéke indokolatlanul túlzott, addig az Ln-1 jelű területfelhasználási egységen belül a parkolási sűrűségi mutató 0.5 értéke rendkívül alacsony, hiszen a rehabilitáció legfontosabb elemei közé tartozik a parkolás korszerű megoldása is.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítása során a vizsgálatok és a kerületi elhatározások alapján javasolt módosított értékek:

- **a Vt-V: 5.0 (3.0+1.5) jelű** - Városközpont terület – **ez a kiküldött tervanyagban már szerepel** (bár a 1.5 bsp érték ezen területen is túlzott)

a módosítás lehetővé teszi, hogy a tetőterek beépítésének, belső udvarok lefedésének vagy esetleg egyedi esetben épület elbontás után a beépíthetőség megteremthető legyen a jelenleg kialakult városképpel összhangban

- **az Ln-1: 4.0 (3.0+1.0) jelű** - Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület

a módosítás lehetővé teszi a városrész rehabilitációjának az eddigiekkel összhangban történő minőségi folytatását

- **Ln-T: 2.5 (2.0+0.5) jelű** Nagyvárosias, telepszerű lakóterület

a módosítás összhangba hozza a meglévő, kialakult állapotot a tervben szereplő értékekkel

Összesítő táblázat – a javasolt módosított FRSZ számításával:

jele				jelenlegi	módosított		jelenlegi	módosított
Vt-V		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	FRSZ 3.5 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²	FRSZ 1.5 bsp m²
	összesen	236 437	84 961	276 123	297 363	732 db/ 21960	127 441	127 441
Ln-1		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 2.0 bsá m ²	FRSZ 3.0 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	FRSZ 1.0 bsp m²
	összesen	1 303 053	573 857	1 434 642	1 721 571	6687 db/200 610	286 928	537 857
Ln-T		összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	FRSZ 2.0 bsá m²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	FRSZ 0.5 bsp m²
	összesen	84 922	45 333	79334	90 666	0	22 666	22 666

2016-05-05