

A rendelettervezet és a szabályozás irányelvei és koncepciója, OTÉK-tól való egyedi eltérések

Jelen tervezés és a rendelet készítése során elsődleges szempont volt, hogy a rehabilitációs terület hatályos szabályozása alapján hosszú évek alatt **kialakult gyakorlati alkalmazást** az új jogszabály alapján is teljes körűen lehessen folytatni, **megtartva annak specifikus, egyedi jellegét.**

Fentiek alapján az egyes építési övezetek tömbönként kerültek meghatározásra (ettől kizárólag a 41-es tömb esetén van eltérés, ahol az FRSZ szerinti területfelhasználási egység lehatárolása ezt indokolta) melyekre vonatkozóan a rendelet M01 számú szöveges melléklete tömbönként határozza meg

- a tömb maximális beépítettségét
- a tömb maximális szintterületi mutatóját, valamint
- a minimális zöldfelület tömbre vonatkoztatott mértékét.

A szöveges melléklet a beépítetlen telkek esetében telkenkénti paramétereket is tartalmaz, megkülönböztetve azon telkeket, melyek homlokzattal a közös zöldterületekhez csatlakoznak.

A rendelet és a szabályozás készítése során a lehető legrészletesebb egyedi formában szerepeltettük a zöldfelületi rendszer elemeit, a rajzi jóváhagyásra kerülő mellékletek között a kötelező és meglévő, megtartandó zöldfelületek teljeskörű ábrázolására külön tervlap készült.

A szabályozás fenti módja technikailag nem tér el az eddigi gyakorlattól, és a beépítettségre vonatkozó aktualizált adatok telkenként rendelkezésre állnak.

OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről)

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

111. §³⁶⁰ (1)³⁶¹ Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2)³⁶² A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá

b) közérdeket nem sért, valamint

c)³⁶³ a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Jelen rendelettervezet esetében a fenti § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltak az eltérések vonatkozásában fennállnak, mind a különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet vonatkozásában, mind pedig abban, hogy az eltérések esetében a tervezett szabályozás közérdeket nem sért.

A rendelet és a tervezett szabályozás OTÉK-tól eltérő rendelkezései

A)

A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával.

Az építési övezetek beépítési határértékeit a rendelet szöveges mellékletét képező M01 M-1 – táblázat tartalmazza, melyben a beépítés mértéke, az övezetre vonatkozó maximális bruttó általános szintterületre vonatkozó szintterületi mutató és a minimális zöldfelület mértéke – az újonnan beépítésre kerülő telkek esetét külön szabályozva – övezetenként került megállapításra, összhangban az eddig alkalmazott szabályozás terv gyakorlatával. Ennek következtében a beépített telkek, meglévő épületek esetében az OTÉK 7. §-ának (2) bekezdésében foglaltak a terület egyedi, specifikus jellegénél fogva nem minden esetben teljesülnek, ezáltal szükséges ezen pont alóli felmentés.

7. § (1)¹⁷ A 6. § (3) bekezdése szerinti 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.

(2)¹⁸ Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell **besorolni**, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

B)

Az OTÉK 2 számú mellékletében - A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m^2/m^2)	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10

Fenti táblázat 3. és 7. pontjában meghatározottak közül nem minden esetben teljesülnek a megengedett legnagyobb beépítettségre és a legkisebb zöldfelületre vonatkozó előírások, így ezen pont alól is felmentés szükséges a rendelet megalkotásához.

C)

Egyedi eltérés – felmentés a rendelet 22.§ (8) bekezdés k) pontjának alkalmazásához az OTÉK 35. § b) pontja alól:

Ln-1/IX-R/21 jelű építési övezet: a Thaly Kálmán utcában Tűzoltó utca és Üllői út közötti szakaszán a homlokzati elemek legnagyobb megengedett közterület felé való kinyúlásának mértéke: maximum 1,5 méter.

35 (9)¹¹⁴ Építési határvonalon kívülre eső épületrész

a) az előkertbe a legalább 5,0 m-es előkertméret,

b) a telek közterületi homlokvonalára helyezett épületeken a közterület fölé - a 39. § (1) bekezdésében foglaltakat is figyelembe véve - a legalább 12 m szélességgel szabályozott közterület,

c) az oldalkertbe - legfeljebb 1,0 m-es benyúlással - a legalább 4,0 m-es oldalkert méret esetében létesíthető.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) összhangja

A KÉSZ kidolgozása során - elsősorban a beépítési paraméterek tekintetében - részletes vizsgálat készült a jelenlegi állapot szerinti beépítettségre, a jelenleg hatályos KSZT által biztosított fejlesztési lehetőségekre és a tervezett új szabályozásra vonatkozóan, valamint ezek összevetésére az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek szintterület-sűrűségi előírásaival.

Ennek során részletesen elemeztük

- a jelenleg hatályos KSZT elemeit,
- a megvalósult állapot mutatóit, az épületállományt
- a folyamatban lévő és tervezett beruházásokat, valamint azt is, hogy
- a korábbi és jelenleg hatályos terv 15 évvel ezelőtt meghatározott koncepcionális elemeivel összhangban milyen módon folytatható a rehabilitációs területfejlesztés.

Fentiek alapján, mint azt a vizsgálati összefoglaló is tartalmazza, egyértelműen kiderült, hogy a jelenlegi FRSZ területegységekre vonatkozó szintterület sűrűségi értékei az **Ln-1-es övezetben**, mind az általános, mind a parkolás vonatkozásában kisebbek, mint amennyit a fenntartható fejlődés indokol.

Ferencváros Önkormányzata ezzel kapcsolatosan kezdeményezte az FRSZ és a TSZT eseti módosítását.

Ezzel párhuzamosan folyamatban van a fővárosi tervek módosítása, melyek szakmai egyeztetése során a fővárosi álláspont az volt, hogy a kerületi kezdeményezést a tervekbe kis mértékben redukált értékkel beépítik, ezáltal a nagyvárosias lakóterület területfelhasználási egység paraméterei a jelenlegi Ln-1: 3.0 (2,5+0.5) értékről **Ln-1: 3.75 (2.75+1.0) értékre változnak**. (Isd. a II. kötetben csatolt FPH059/753-5/2016 ikt. sz. levél)

A tervezett módosítások során változik az FRSZ párkánymagasságok számítására vonatkozó melléklete is.

Az alátámasztó munkarészeket tartalmazó tervdokumentáció javaslati munkarészeinek 6. fejezetében szerepelnek mindazon elemek (övezeti ábrák, párkánymagasságok), melyek az FRSZ módosítását követően a jelen rendelettervezethez képest módosulnak.

A rendelet tervezet készítése során kiemelt figyelmet fordítottunk a korábbi szabályoktól eltérő magassági szabályozás kidolgozására is.

A jelen tervdokumentáció I. kötetében szereplő jóváhagyásra kerülő munkarészei az FRSZ hatályos előírásaival összhangban vannak.

Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városcsopont terület

területegység jele	területegység lehatárolása	területegység területe m ²
Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városcsopont terület	Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca (1-5 sz. tömbök)	84.961

Vt-V	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.25 bsá m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²
összesen	229 437	84 961	276 123	732 db/ 21960 m²	127 441

Tervezett paraméterek a rendelet mellékletében foglaltak szerint:

tömb száma	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb meglévő	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb maximum	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint
1	Vt-V/IX-R/1	23 544	2,43	3,5	57 115	82404
2	Vt-V/IX-R/2	10 720	3,80	4,0	40 690	42880
3	Vt-V/IX-R/3	8 555	4,39	4,5	37 560	38498
4	Vt-V/IX-R/4	16 364	3,21	3,5	52 542	57274
5	Vt-V/IX-R/5	15 091	2,75	3,5	41 530	52819
		74 274			229 437	273 875

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **276 123 m²**

KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **273 875 m²**

A tervezet az FRSZ-ben foglaltaknak megfelel.

(A jelenlegi beépítettség és az FRSZ hatályos mutatója közötti fejlesztésre szánt terület: 46 686 m²)

Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület

területegység jele	területegység lehatárolása	területegység területe m ²
Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Liliom utca – Üllői út – (37280/7) hrsz-ú közterület – Miháلكovics 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-1	összes szintterület pincszintekkel (bsz számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 2.5 bsz m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²
összesen	1 353 121	573 857	1 434 642	6687 db/ 200 610 m²	286 928

Tervezett paraméterek a rendelet mellékletében foglaltak szerint:

tömb száma	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	szintterületi mutató általános m ² /övezet (tömb) összes m ² tömb meglévő	szintterületi mutató általános m ² /övezet (tömb) összes m ² tömb maximum	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint
6	Ln-1/IX-R/6	8 400	4,17	4,5	34 990	37800
7	Ln-1/IX-R/7	11 529	2,25	2,25	25 918	25940
8	Ln-1/IX-R/8	13 282	3,64	3,65	48 376	48479
9	Ln-1/IX-R/9	9 722	2,31	2,5	22 412	24305
10	Ln-1/IX-R/10	12 509	2,91	3,0	36 448	37527
11	Ln-1/IX-R/11	13 455	3,57	3,5	48 006	47092
12	Ln-1/IX-R/12	9 223	2,83	3,0	26 084	27669
13	Ln-1/IX-R/13	8 500	3,23	3,5	27429	29750
14	Ln-1/IX-R/14	8 775	4,20	4,25	36833	37294
15	Ln-1/IX-R/15	12 295	2,45	2,5	30 091	30737
16	Ln-1/IX-R/16	19 643	2,31	2,5	47 677	49107
17	Ln-1/IX-R/17	21 598	2,89	3,0	62448	64794
18	Ln-1/IX-R/18	10 793	2,39	2,5	25803	26982
19	Ln-1/IX-R/19	17 702	2,99	3,5	53101	61957
20	Ln-1/IX-R/20	19 062	3,22	3,5	61426	66717
21	Ln-1/IX-R/21	32 942	2,63	3,5	86661	105297
22	Ln-1/IX-R/22	17 743	3,00	3,0	53290	53229
23	Ln-1/IX-R/23	14 669	2,14	2,5	31352	36672
24	Ln-1/IX-R/24	19 525	2,35	2,5	45942	48812
25	Ln-1/IX-R/25	14 123	2,04	2,25	28766	31778
26	Ln-1/IX-R/26	20 579	2,12	2,5	43637	51447
28	Ln-1/IX-R/28	8 231	2,15	4,0	17664	32924
29	Ln-1/IX-R/29	15 422	1,90	2,0	29367	30844
30	Ln-1/IX-R/30	14 398	2,29	2,5	33042	35995
31	Ln-1/IX-R/31	22 984	3,11	3,5	71476	80444
32	Ln-1/IX-R/32	7 637	3,30	3,3	25174	25202
33	Ln-1/IX-R/33	5 380	3,77	3,75	20275	20175
34	Ln-1/IX-R/34	12 755	1,81	3,5	23058	47831
35	Ln-1/IX-R/35	8 017	3,48	3,5	27896	28059
36	Ln-1/IX-R/36	11 172	3,01	3,0	33577	39102
37	Ln-1/IX-R/37	7 601	3,68	3,7	27961	30404
38	Ln-1/IX-R/38	7 726	3,49	3,5	26959	27041
39	Ln-1/IX-R/39	18 241	3,02	3,0	55060	54723
41	Ln-1/IX-R/41	22 986	3,67	3,7	84359	85048
43	Ln-1/IX-R/43	22 986	0,22	0,22	563	563
					1 353 121	1 431 740

 FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **1 434 642 m²**

 KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **1 431 740 m²**
A tervezet az FRSZ-ben foglaltaknak megfelel.

 (A jelenlegi beépítettség és az FRSZ hatályos mutatója közötti fejlesztésre szánt terület: 81 521 m²)

Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület

területegység jele	területegység lehatárolása	területegység területe m ²
Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) jelű Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) hrsz-ú közterület – Miháلكovics utca – Tűzoltó utca – (37298) hrsz-ú közterület (40. és 42 sz. tömbök)	45.333

Ln-T	összes szintterület pincszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 1.75 bsá m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²
összesen	62 624	45 333	79 334	0	22 666

Tervezett paraméterek a rendelet mellékletében foglaltak szerint:

tömb száma	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb meglévő	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb maximum	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint
40	Ln-T/IX-R	18 685	1,57	1,8	29 343	33 633
42	Ln-T/IX-R	20 864	1,60	1,8	33 281	37 555
					62 624	71 188

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **79 334 m²**KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **71 188 m²****A tervezet az FRSZ-ben foglaltaknak megfelel.**(A jelenlegi beépítettség és az FRSZ hatályos mutatója közötti fejlesztésre szánt terület: 16 710 m²)**Parkolási mutatók vizsgálata**

Vt-V	területegység területe m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 1.5 bsp m ²	KÉSZ parkolási mutató 1.0 (új beépítés esetén 3.0)
összesen	övezetek területe (tömbök) m ² 74 274	732 db/ 21960 m²	127 441	a területfelhasználási egység területén jelenleg üres, beépítetlen telek nincsen, a meglévő épületek esetén alkalmazott mutató alapján (összesen: 74 274 m²) a rendelet tervezett értékei megfelelnek az FRSZ előírásainak (az új beépítés esetén alkalmazható mutató eseti alkalmazására további 53 167 m ² terület áll rendelkezésre)
Ln-1	területegység területe m ² 573 857	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	KÉSZ parkolási mutató 0.5 (új beépítés esetén 2.0)
összesen	övezetek területe (tömbök) m ² 481 191	6687 db/ cca 200 610 m²	286 928	a meglévő, beépített területek esetén alkalmazott mutató alapján (összesen: 240 595 m²) a rendelet tervezett értékei megfelelnek az FRSZ előírásainak az új beépítés esetén alkalmazható 2.0 mutató eseti alkalmazására további 46 333 m ² terület áll rendelkezésre
Ln-T	területegység területe m ²	mélygarázsok, parkolók darabszám, összes terület m ² (bsp számításához)	FRSZ 0.5 bsp m ²	a területen parkolási célú létesítmény nem helyezhető el
összesen	45 333	0	22 666	-

Az FRSZ módosítását követően a rendeletet és mellékleteket érintő változások

Az FRSZ a jelenlegi egyeztetések alapján a rendeletet érintően az alábbiakban kerül majd módosításra:

- az Ln-1 övezet jelenlegi paramétereinek módosítása Ln-1: **3,75 (2,75+1,0)** értékre
- az FRSZ 6. számú mellékletének módosítása a párkánymagasságok számítására vonatkozóan

Az Ln-1/IX-R jelű övezetekre vonatkozó módosítások – **módosított bsá érték** alapján

tömb száma	építési övezet jele	tömb jelenlegi területe m ²	szint területi mutató általános m ² /övezet (tömb) összes m ²	szint területi mutató általános m ² /övezet (tömb) összes m ²	szint területi mutató általános m ² /övezet (tömb) összes m ² FRSZ módosítása után	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként az FRSZ módosítását követően
			tömb meglévő	tömb maximum				
6	Ln-1/IX-R/6	8 400	4,17	4,5	4,75	34 990	37800	39900
7	Ln-1/IX-R/7	11 529	2,25	2,25	2,5	25 918	25940	28822
8	Ln-1/IX-R/8	13 282	3,64	3,65	4,0	48 376	48479	53128
9	Ln-1/IX-R/9	9 722	2,31	2,5	2,75	22 412	24305	26735
10	Ln-1/IX-R/10	12 509	2,91	3,0	3,25	36 448	37527	40654
11	Ln-1/IX-R/11	13 455	3,57	3,5	3,75	48 006	47092	50456
12	Ln-1/IX-R/12	9 223	2,83	3,0	3,25	26 084	27669	29975
13	Ln-1/IX-R/13	8 500	3,23	3,5	3,5	27429	29750	29750
14	Ln-1/IX-R/14	8 775	4,20	4,25	4,5	36833	37294	39487
15	Ln-1/IX-R/15	12 295	2,45	2,5	2,75	30 091	30737	33811
16	Ln-1/IX-R/16	19 643	2,31	2,5	2,75	47 677	49107	54018
17	Ln-1/IX-R/17	21 598	2,89	3,0	3,25	62448	64794	70193
18	Ln-1/IX-R/18	10 793	2,39	2,5	3,5	25803	26982	37775
19	Ln-1/IX-R/19	17 702	2,99	3,5	3,75	53101	61957	66382
20	Ln-1/IX-R/20	19 062	3,22	3,5	3,75	61426	66717	71482
21	Ln-1/IX-R/21	32 942	2,63	3,5	3,5	86661	105297	115297
22	Ln-1/IX-R/22	17 743	3,00	3,0	3,25	53290	53229	57665
23	Ln-1/IX-R/23	14 669	2,14	2,5	2,75	31352	36672	40340
24	Ln-1/IX-R/24	19 525	2,35	2,5	2,75	45942	48812	53694
25	Ln-1/IX-R/25	14 123	2,04	2,25	2,75	28766	31778	38838
26	Ln-1/IX-R/26	20 579	2,12	2,5	3,0	43637	51447	61737
28	Ln-1/IX-R/28	8 231	2,15	4,0	4,0	17664	32924	32924
29	Ln-1/IX-R/29	15 422	1,90	2,0	2,5	29367	30844	38555
30	Ln-1/IX-R/30	14 398	2,29	2,5	2,5	33042	35995	35995
31	Ln-1/IX-R/31	22 984	3,11	3,5	3,75	71476	80444	86190
32	Ln-1/IX-R/32	7 637	3,30	3,3	3,5	25174	25202	26729
33	Ln-1/IX-R/33	5 380	3,77	3,75	4,25	20275	20175	22865
34	Ln-1/IX-R/34	12 755	1,81	3,5	3,5	23058	47831	53977
35	Ln-1/IX-R/35	8 017	3,48	3,5	3,75	27896	28059	30064
36	Ln-1/IX-R/36	11 172	3,01	3,0	3,75	33577	39102	41895
37	Ln-1/IX-R/37	7 601	3,68	3,7	4,0	27961	30404	30404
38	Ln-1/IX-R/38	7 726	3,49	3,5	3,75	26959	27041	28972
39	Ln-1/IX-R/39	18 241	3,02	3,0	3,75	55060	54723	68404
41	Ln-1/IX-R/41	22 986	3,67	3,7	4,25	84359	85048	97691
43	Ln-1/IX-R/43	2572	0,22	0,22	0,5	563	563	1286
						1 353 121	1 431 740	1 636 090

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület jelenleg: **1 434 642 m²**

KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület jelenleg: **1 431 740 m²**

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület a módosítást követően: **1 644 500 m²**

KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület a módosítást követően: **1 636 090 m²**

A tervezet az FRSZ-ben tervezett módosításában foglaltaknak megfelel.

Az Ln-1/IX-R jelű övezetekre vonatkozó módosítások – **módosított bsp érték** alapján

szintterületi mutató parkolás m ² /telek m ² meglévő beépítés esetén	szintterületi mutató parkolás m ² /telek m ² új beépítés esetén	szint területi mutató parkolás m²/telek m² meglévő beépítés esetén
0,5	2,0	1,0
0,5	2,0	1,0

FRSZ szerinti maximális parkolási célú szintterület a módosítást követően: **573 857 m²**

KÉSZ szerinti:

maximális parkolási célú szintterület a módosítást követően: **481 191 m²**

az új beépítés esetén alkalmazható mutató eseti alkalmazására további: **92 666 m²**

A tervezet az FRSZ-ben tervezett módosításában foglaltaknak megfelel.

Párkánymagasságok tervezett változása

Az FRSZ jelenlegi hatályos melléklete:

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
	(m)	(m/m)	(m)
I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
	10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
	Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
	Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
	Budán: 20 m ≤ sz		24,0
II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,5	15,0
	12 m ≤ sz < 21 m	1,25	21,0
	21 m ≤ sz	-	21,0

Az FRSZ tervezett módosítása:

3. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek












	A	B	C	D
1	terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
2		(m)	(m/m)	(m)
3	I. párkánymagassági kategória	sz < 10 m	1,7	16,0
4		10 m ≤ sz < 12 m	1,6	17,0
4		Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
6		Budán: 12 m ≤ sz < 20 m		21,0
7		Budán: 20 m ≤ sz		24,0
8	II. párkánymagassági kategória	sz < 12 m	1,6	17,0
9		12 m ≤ sz	1,5	21,0
10				

A módosított párkánymagasságokat a II. alátámasztó kötetben K-1/1-2 (MÓD) jelű ábrák tartalmazzák.

2016-09-06

BUDAPEST, IX. KERÜLET,
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS
REHABILITÁCIÓS TERÜLET (FERENC KÖRÚT –
ÜLLŐI ÚT – HALLER UTCA – MESTER UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

-  36993 Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Burkolatszegély
-  Villamos vágánytengely
-  Tervezési terület határa
-  21 Tömb sorszáma
-  Közterület jelölése
-  24,0 Közterület szélessége
-  pm max: 16,0 az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági értéke (méter)
-  Ln-1/IX-R Kiemelten vendégszerű karakterű terület (1. párkánymagassági kategória)
-  Ln-T/IX-R Építési övezet jele

a párkánymagasságok értékei
az FRSZ folyamatban lévő módosítása alapján



Generál tervező:
Városrendezés:  APS Mérnöki Iroda Kft.
H-112 Budapest, Gulyás u. 27B.
area.planning.solutions

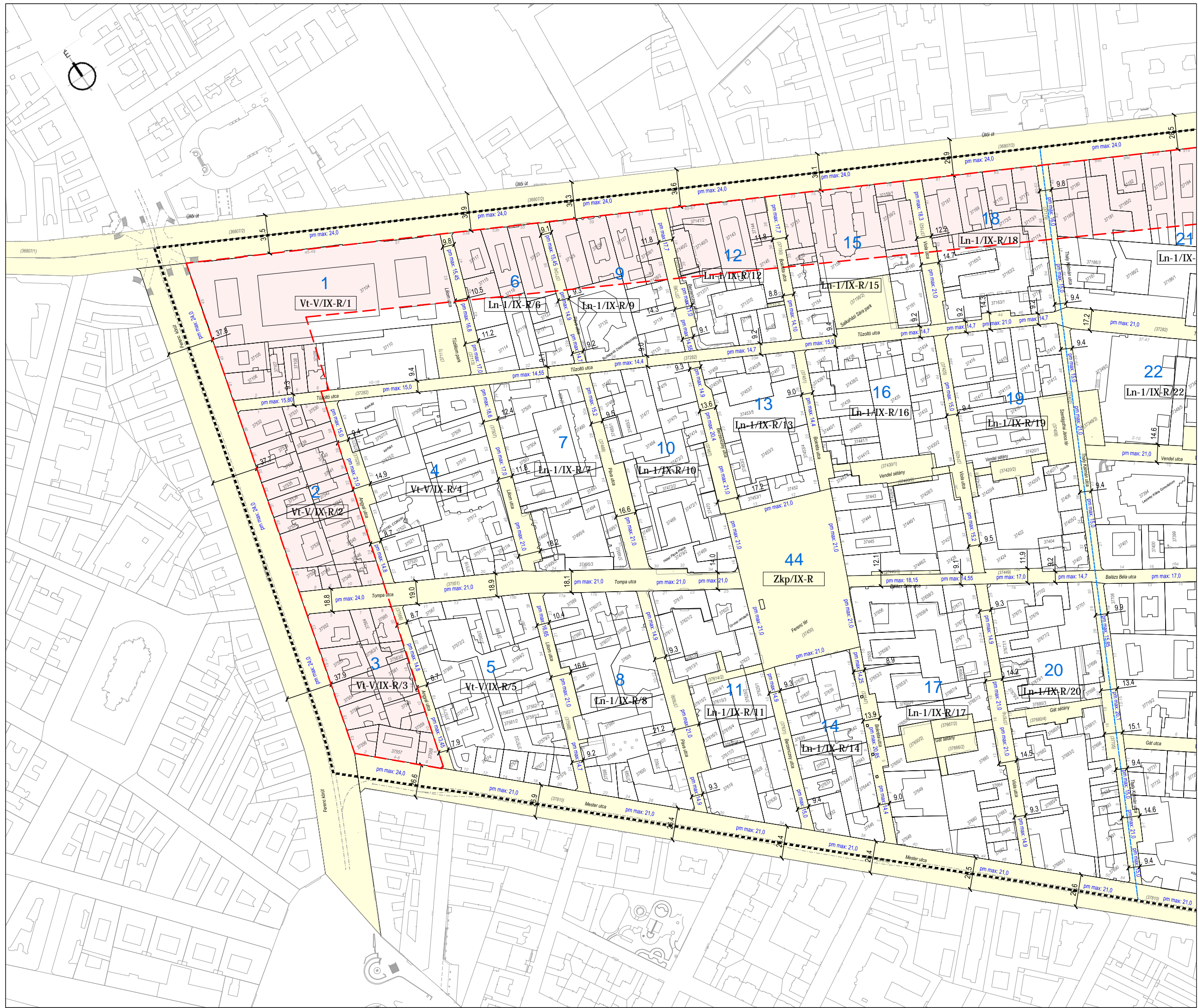
Közlekedés:  KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:  DIMA
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,
környezetvédelem:  Solitaire












Rajzcím: KÖZTERÜLETEK ÁTLAGOS SZÉLESSÉGE ÉS
AZ EGYES UTCASZAKASZOKRA VONATKOZÓ
MAXIMÁLIS PÁRKÁNYSZÉLESSÉGEK ÉRTÉKEI

Rajzszám: K-1/1 (MÓD) Dátum: 2016-08-25



BUDAPEST, IX. KERÜLET,
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS
REHABILITÁCIÓS TERÜLET (FERENC KÖRÜT –
ÜLLŐI ÚT – HALLER UTCA – MESTER UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

-  36993 Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Burkolatszegély
-  Villamos vágánytengely
-  Tervezési terület határa
-  21 Tömb sorszáma
-  Közterület jelölése
-  24.0 Közterület szélessége
-  pm max: 16.0 az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági értéke (méter)
-  Kiemelten vendégszerző karakterű terület (1. párkánymagassági kategória)
-  Ln-1/IX-R Építési övezet jele

a párkánymagasságok értékei
az FRSZ folyamatban lévő módosítása alapján



Generál tervező:
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:

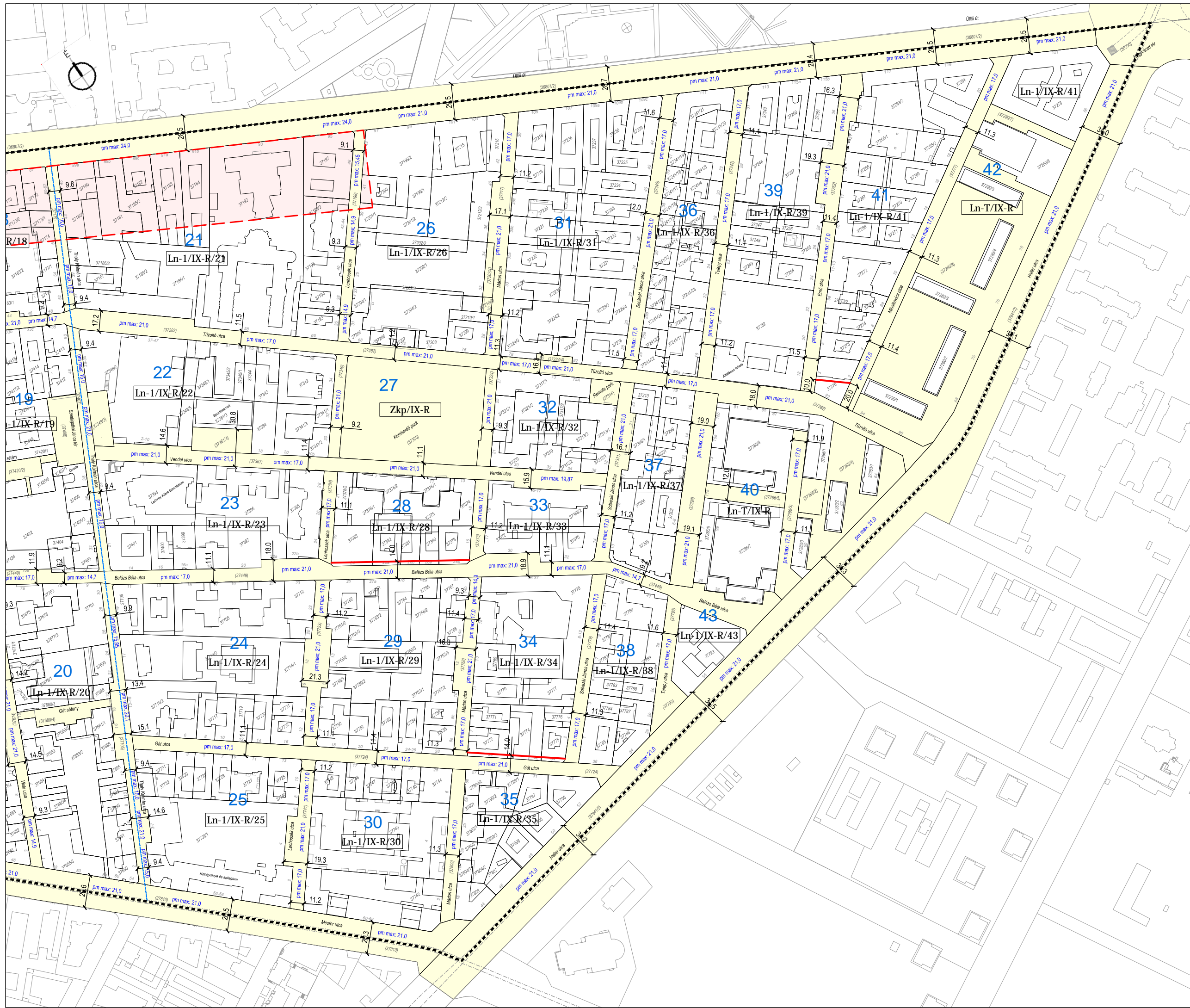


Zöldfelületek,
környezetvédelem:



Rajzcím: KÖZTERÜLETEK ÁTLAGOS SZÉLESSÉGE ÉS
AZ EGYES UTCASZAKASZOKRA VONATKOZÓ
MAXIMÁLIS PÁRKÁNYMAGASSÁGOK ÉRTÉKEI

Rajzsám: K-1/2 (MÓD) Dátum: 2016-08-25



BUDAPEST, IX. KERÜLET,
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS
REHABILITÁCIÓS TERÜLET (FERENC KÖRÚT –
ÜLLŐI ÚT – HALLER UTCA – MESTER UTCA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET)
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Generál tervező: **APS Mérnöki Iroda Kft.**
Városrendezés: **APS Mérnöki Iroda Kft.**
H-1122 Budapest, Gyálka u. 27/B.
aps@apsmernoki.hu

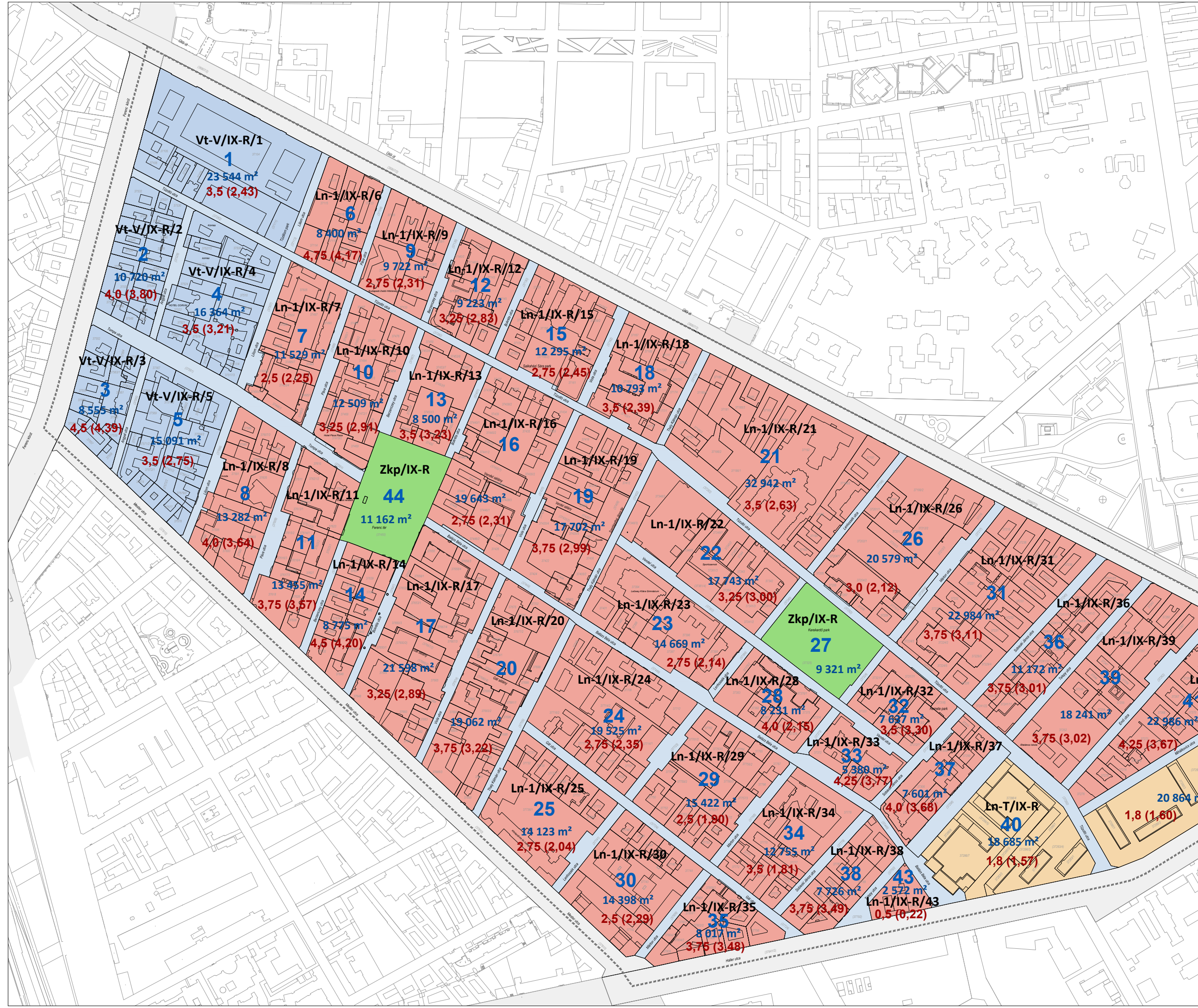
Közlekedés: **KÖZLEKEDÉS**
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: **DIMA**
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: **Solitaire**

Jelmagyarázat:

- 36993 Helyrajzi szám
- Jelenlegi telekhatár
- Tervezési terület határa
- 21 Tömb sorszáma
- KÖu közúti közlekedési terület
- A tervezési területen belüli közterületek
- Vt-V/IX-R jelű építési övezetek
- Ln-1/IX-R jelű építési övezetek
- Ln-T/IX-R jelű építési övezetek
- Közkert (Zkp)
- Ln-1/IX-R/6 Övezet jele
- 22 984 m² Tömb területe
- 3,5 (2,43) Tömbönkénti szintterületi mutató (maximum / meglévő)



az FRSZ folyamatban lévő módosítása alapján

Rajzcím: **ÖVEZETEK, TÖMBÖK MAXIMÁLIS SZITTERÜLETI MUTATÓJA**

Rajzszám: **J-2** Dátum: **2016-08-25**