



**JAVASLAT**

**Budapest Főváros Településszerkezeti  
Tervéről és Budapest Főváros Rendezési  
Szabályzatáról  
véleményalkotásra**

Készítette: dr. Polinszky Tibor  
mb. főépítész

Majoros Ágnes

Előterjesztő: Németh Szilárd  
polgármester

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor  
jegyző

A leadási idő: 2014. február 06.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 <sup>14</sup> .....évi ..... <sup>14</sup> .....sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2014.02.07.

Testületi ülés időpontja:  
**2014. február 7.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az építési törvény biztosította jogunkkal élünk, amikor Budapest Főváros Önkormányzata megkeresése (1. sz. melléklet) alapján Fővárosi Településszerkezeti Terv (Továbbiakban: TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (Továbbiakban: FRSZ) tervdokumentumait véleményezzük. A településrendezési eszközök véleményezésében résztvevő kerületi önkormányzatoknak 30 napos határidő áll rendelkezésére a közigazgatási területet érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételek kinyilvánítására. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni (2. melléklet).

**A képviselőtestület hatásköréből át nem ruházható feladata a településfejlesztési eszközök és településszerkezeti terv jóváhagyása.** (3. melléklet) Véleményünket a hatályos középtávú fejlesztési stratégiára alapozzuk.

A TSZT készítését a közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. (4. melléklet) Budapest új településszerkezeti terve és a fővárosi rendezési szabályzat a főváros teljes közigazgatási területére készült. A két településrendezési eszköz együtt kíván megfelelő alapot biztosítani az egységes, élhető és egyben fenntartható főváros számára. **Az új TSZT a Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptiójára épül, az abban (767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozata) foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését meghatározni.** Itt szükséges megjegyezni, hogy a 10- 20 évre tervezett „Budapest 2030” településfejlesztési koncepcióra adott kerületi véleményünk az elfogadott dokumentumban nem kapott helyet, így Csepel fejlesztési lehetőségeit erre az időszakra visszafogja.

Az **FRSZ** a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a **területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.**

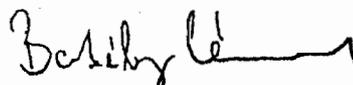
Véleményünk szerint a dokumentum messze túlhalad a törvény biztosította jogain azzal, hogy olyan részletességgel szabályoz, mely megfojtja a kerületi önkormányzatok törvény szerinti szélesebb jogosultságát.

A rendelettervezet mind terjedelmében, mind mélységében elfogadhatatlan.

## Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés és határozata az általános észrevételeket, míg az 5. mellékletben Csepel részletes véleményét tartalmazza.

Budapest, 2014. február 6.



Németh Szilárd  
polgármester

### Határozati javaslat

Budapest XXI. kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Település Szerkezeti Tervéről (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ) rendelet tervezetéről a 314/2012 (XI. 08.) Kormányrendelet 38. § szerint megfogalmazott véleményét a hozzá csatolt mellékletben kifejtett részletes indokolással együtt az alábbiak szerint elfogadja:

- A.) A Képviselő Testület **egyetért** a TSZT Csepel- Háros 1. szektor terület felhasználásával.
- B.) A Képviselő Testület **megfontolásra ajánlja** a TSZT Csepel Rózsadomb árvízre érzékeny árterületi Duna szakaszának részletesebb területfelhasználású kialakítását közép-hosszú távra és az árterület távlati megszüntetését.
- C.) A Képviselő- testület **nem ért egyet** Csepel Papírgyár hosszútávon **VI** vegyes terület felhasználási területté minősítéssel. Működő gyárüzem számára továbbra is a **Gksz** területfelhasználás szerinti szabályozhatósággal **ért egyet** a Képviselő- testület.
- D.) Képviselő- testület **nem ért egyet** a TSZT Észak- Csepel területére az Önkormányzattal nem egyeztetett tervezői javaslat szerinti jövőkép felvázolásával. Vitatható e területre tervezett térszerkezeti elemek (út, Francia öböl vízfelülete) javaslat szerinti kialakítása.
- E.) Képviselő- testület **nem ért egyet** a lakótelepeken belüli 3 ha alatti területek területfelhasználási egységeinek meghatározására tett javaslattal, mivel ezen területek tervezését, szabályozását, a helyi sajátosságokra való tekintettel a kerület maga kívánja alakítani.
- F.) A Képviselő- testület **vitatja, és nem ért egyet** a „többszintű” szabályozás TSZT és FRSZ- ben megjelenő azon módjával, hogy egy tervlapon több és különböző tartalmi elem egymásra helyezésre kerüljön. Az ekként előállt tervlapok nehezen értelmezhetőek, keverednek, keveredhetnek a kötelező és tájékoztató elemek.

- G.) A Képviselő- testület végletesen **túlzottnak tartja** mindkét dokumentum terjedelmét. Egy jól megfogalmazott szabályrendelet általános betűmérettel mintegy 20 oldalon is megalkotható.
- H.) A Képviselő- testület javasolja partnerségi megállapodás létrehozását Budapest Főváros Önkormányzatával az olyan infrastrukturális fejlesztések hosszútávú ütemezésére, melyek a dokumentumokban a területfelhasználás érvényesítésének feltételeként szerepelnek. (XXI-1; XXI-2)
- I.) A Képviselő- testület szerint az FRSZ elvonja a kerületek, mint települési önkormányzatok számára Étv. -ben biztosított szabályozási és felmentési kereteket. A túlszabályozottság a helyi építési szabályozás hatáskörét elvonja.
- J.) Egyes kifejezések például „dominancia” fogalma pontatlan, viszonyítási alap nélküli tág határok közötti értelmezésre ad lehetőséget.
- K.) A nagy terjedelmű anyagok, a modern kor számítástechnikai vívmányát felhasználva, számtalan „töltelék-ismétlést”, más jogszabályokból történő átemelést tartalmaznak, melyek nem esnek egybe az építési törvény szellemével.

A határozatban rögzített főbb általános megállapítások és észrevételek részletes kifejtését, indokolását, továbbá a dokumentum vizsgálati szakaszainak Csepel várostörténeti fejlődésének bemutatását e határozat mellékletét képező részletes véleményezés és indokolás tartalmazza.

**Határidő:** elfogadásra: azonnal  
végrehajtásra: 2014. február 10.

**Felelős:** dr. Polinszky Tibor mb. főépítész  
**Végrehajtásért:** dr. Polinszky Tibor mb. főépítész

*A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségének támogató szavazata szükséges.*

## **Mellékletek**

A mellékletek felsorolása:

1. Véleményezésre felkérő levél
2. 314/2012 (XI.08.) Kormány rendelet véleményezésre vonatkozó szabályai
3. képviselőtestület feladatai (2011. évi CLXXXIX. törvény és 1997. évi LXXVIII. törvény)
4. A TSZT készítését szükségességének jogszabályi háttere
5. Csepel véleménye



Kérem, hogy véleményét az alábbiak szerint, a Korm. rendelet 38. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tartalommal szíveskedjen megadni:

- az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását;
- a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési tervnek való megfelelés megállapítását;
- a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

A Korm. rendelet 38. § (5) bekezdése értelmében a vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással, vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

A Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésére hivatkozással kérem, hogy véleményét írásban, a tervezet átvételétől számított 30 napon belül szíveskedjen megadni.

Budapest, 2014. január 14.

Tisztelettel



melékletek:

1. 1 péld Dokumentáció CD-n

Handwritten signature and the date "09.06." written in black ink.

## **2. melléklet**

**314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet**

**a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről**

**38. § (1) A településrendezési eszközök elkészült tervezetét az elfogadás előtt véleményeztetni kell.**

(2) A véleményezési szakaszt a polgármester kezdeményezi. A polgármester az elkészült tervezetet véleményeztetni

a) a partnerekkel, a partnerségi egyeztetésben rögzítettek szerint,

b) az eljárásban való részvételi szándékáról nyilatkozó államigazgatási szervvel,

c) településszerkezeti terv esetén a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzattal, továbbá

d) a fővárosi településrendezési eszköz esetén az érintett kerületi önkormányzattal.

(3) A véleményezési szakaszban a véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt.

(4) A véleménynek tartalmaznia kell:

a) az államigazgatási szerv esetében a feladat- és hatáskörébe tartozó követelmények megállapítását,

b) a területi önkormányzat esetében a megyei területrendezési terveknek való megfelelés megállapítását, továbbá

c) a települési önkormányzat esetében a közigazgatási területét érintő infrastrukturális kapcsolatokra, valamint egyéb környezeti hatásokra vonatkozó észrevételeket.

(5) A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

## **3. melléklet**

**2011. évi CLXXXIX. törvény**

**Magyarország helyi önkormányzatairól**

**42. § A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át:**

1. a rendeletalkotás;

2. szervezetének kialakítása és működésének meghatározása, a törvény által hatáskörébe utalt választás, kinevezés, vezetői megbízás;

3. a helyi népszavazás elrendelése, kitüntetések és elismerő címek alapítása;

4. a gazdasági program, a hitelfelvétel, a kötvénykibocsátás, a kölcsönfelvétel vagy más adósságot keletkeztető

kötelezettségvállalás, alapítványi forrás átvétele és átadása;

5. önkormányzati társulás létrehozása, megszüntetése, abból történő kiválás, a társulási megállapodás módosítása, társuláshoz, érdekképviselői szervezethez való csatlakozás, abból történő kiválás;

6. megállapodás külföldi önkormányzattal való együttműködésről, nemzetközi önkormányzati szervezethez való csatlakozás, abból történő kiválás;

7. intézmény alapítása, átszervezése, megszüntetése;

8. közterület elnevezése, köztéri szobor, műalkotás állítása;

9. eljárás kezdeményezése az Alkotmánybíróságnál;

10. a bíróságok ülnökeinek megválasztása;

11. állásfoglalás intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti;

12. a települési képviselő, polgármester méltatlansági és a vagyonyilatkozati eljárással kapcsolatos, továbbá összeférhetlenségi ügyében való döntés;

13. az önkormányzati képviselői megbízatás megszűnéséről való döntés, ha a képviselő egy éven át nem vesz részt a



képviselő-testület ülésén;

14. a településfejlesztési eszközök és a településszerkezeti terv jóváhagyása;

15. területszervezési kezdeményezés;

16. amit törvény a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe utal.

#### **1997. évi LXXVIII. törvény**

#### **az épített környezet alakításáról és védelméről**

**9/B. § (2) A településrendezés eszközei**

a) a településszerkezeti terv, amelyet a településfejlesztési koncepció alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete

dolgoztat ki és állapít meg,

b) a helyi építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv alapján a települési önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg,

c) a Duna-parti építési szabályzat és a Városligeti építési szabályzat, amelyet a településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat alapján a fővárosi önkormányzat képviselő-testülete dolgoztat ki és állapít meg.

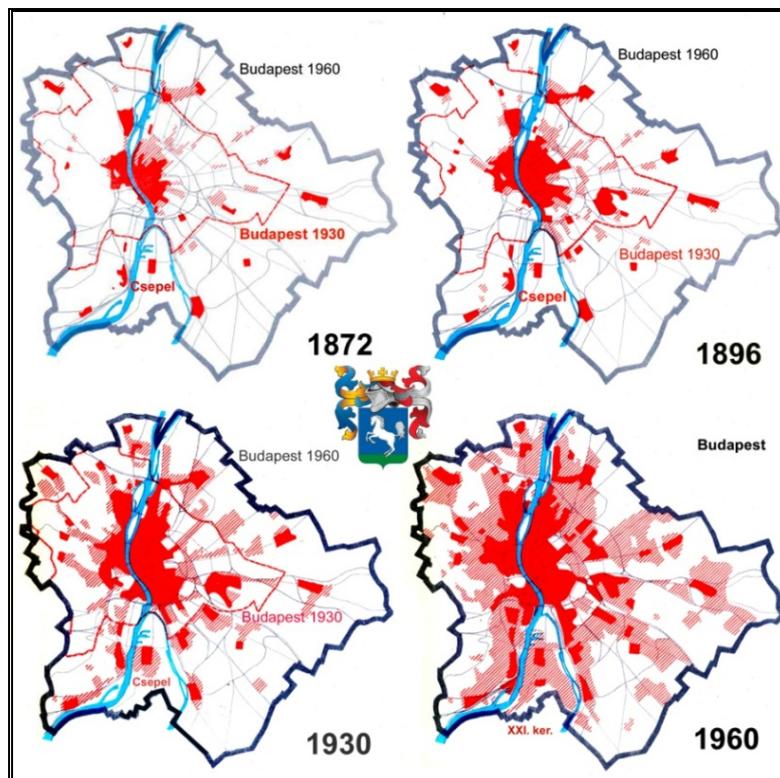
#### **4. melléklet**

#### **A TSZT készítését szükségessé tevő jogszabályi háttér**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) 14/A. § (2) bekezdésében meghatározott fővárosi településrendezési eszközök közül a településszerkezeti tervet és a fővárosi rendezési szabályzatot a/60. § (7) bekezdés alapján 2014. június 30-ig el kell fogadni, mindemellett biztosítandó az összhang a fővárosi településrendezési tervezési eszközök és a vonatkozó területrendezési tervek között. 2011. szeptember 1-jén hatályba lépetek a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény módosított rendelkezései, melynek 22. § (2) bekezdése szerint a törvény hatálybalépése előtt elfogadott településrendezési eszközöket a főváros esetében 2014. június 30-ig összhangba kell hozni e törvénnyel, valamint 2014. január 1-én elfogadásra került Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény.

## Csepel véleménye

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata véleménye  
a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervről  
és Budapest Főváros Rendezési Szabályzat Rendelettervezetről  
314/2012. (XI. 08) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszban



Budapest, 2014. február

E dokumentum a

- Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete .../2014.(II.7.) Kt. számú határozatával elfogadott IVS és
- a 314/2012. (XI. 08) Korm. rendelet 38. § szerinti eljárása alapján történik.

Készítették: Polinszky Tibor, Dr.  
mb. főépítész

Majoros Ágnes  
Hollainé Fekete Anna  
Balázs Zoltán  
Kiricsiné, Kertész Erika  
Járainé Simon Ágnes

## Tartalom

- A** Csepel és Észak-Csepel összevonásának története  
(kiegészítés az TSZT I. kötet vizsgálataihoz)
- B** Részletes vélemény és indoklás
- C** Hibajegyzék

<b>RÖVIDÍTÉS</b>	<b>ALKALMAZOTT RÖVIDÍTÉSEK DOKUMENTUM PONTOS MEGNEVEZÉSE</b>
<b>TSZT</b>	Településszerkezeti Terv (Az Étv., 9/B (2) a) 9 pontban meghatározott településrendezési eszköz, melyet Budapest esetében a Fővárosi Közgyűlés határozattal hagy jóvá) {elsősorban a „Jóváhagyandó” fejezet}
<b>FRSZ</b>	Fővárosi Rendezési Szabályzat (Az Étv. 9. §. (2) b) pontban meghatározott településrendezési eszköz, melyet Budapest esetében a Fővárosi Közgyűlés rendelettel hagy jóvá.) {elsősorban a „Jóváhagyandó” fejezet}
<b>Budapest 2030</b>	Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptió 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyott dokumentáció
<b>Étv.</b>	1997. évi LXXVIII. törvény az épített környezet alakításáról és védelméről
<b>314/2012. Korm.</b>	314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a településfejlesztési koncepciótól, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről
<b>OTÉK</b>	253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről
<b>TSZT (régi)</b>	Budapest Főváros Településszerkezeti Terve 1125/2005. (V.25.) sz. Fővárosi közgyűlési határozattal elfogadva (Jelenleg hatályos TSZT)
<b>FSZKT</b>	46/1998. (X. 15.) Főv Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről ( Jelenleg hatályos FSZKT)
<b>BVKSZ</b>	47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról (Jelenleg hatályos BVKSZ)
<b>ITS</b>	Integrált Településfejlesztési Stratégia (az ÉTV. 9/A § (2) bekezdésében megfogalmazott településfejlesztési eszköz) „Elődje” az IVS.
<b>IVS (2008-2013.)</b>	Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégia (A 356/2008. (V. 15.) Kt. számú határozattal elfogadott eredeti változat.)
<b>IVS (átmeneti)</b>	A Csepel Integrált Városfejlesztési Stratégia jelenleg hatályos változata.

## Jogszabályi háttér

A TSZT készítését a közelmúltban megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. A Főváros az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) értelmében 14/A. § (2) bekezdésében meghatározott fővárosi településrendezési eszközök közül a Településszerkezeti Tervet és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot készíti.

A főváros közigazgatási területére készült TSZT és FRSZ terjedelmében 1148 oldal, mintegy 400 térkép ábrával és 10 tervlap melléklettel készült tervanyagról A Korm. rendelet 38. § (3) bekezdésben általánosan, tervi megkülönböztetés nélkül meghatározott 30 napos véleményalkotási határidő betartásával és a 38. § (4) c) pont szerinti tartalommal a fővárost érintő összetett problémakör, kapcsolatrendszer és felépítéséből fakadóan a szűkre szabott véleményezési határidő **miatt teljes körű vélemény nem alkotható.**

## Bevezető

A vélemény kialakítása Budapest XXI. Kerület Csepel szempontjából, elsősorban Csepel területét, kerületfejlesztését érintő lényeges megállapításokra, és elhatározásokra terjed ki. Nem áll szándékunkban más kerületekre vonatkozó véleményt formálni, csupán annyira, amennyire azok összefüggésbe hozhatók Csepel fejleszthetőségével, illetve azok arra kihatással lehetnek.

Csepelről az **„Integrált Városfejlesztési Stratégiában”** is megfogalmazott várospolitikánkkal egybe vetve fogalmazzuk meg véleményünket, mely szerint:

*„Várospolitikánk a kialakított, ill. a kialakítandó partnerségi együttműködéssel elősegítendő Csepel Szigetcsúcs fejlesztése, Csepel lakófunkcióinak bővítése, infrastruktúrájának átalakítása, fejlesztése. A fővárosi önkormányzatával és az ingatlanfejlesztőkkel együtt formálandó át Csepel városrészeinek fejlesztése, azok integrált, minden értelemben „együttműködő” városszerkezetének megformálása. Átalakítandó az ipari barnamezős területe korszerű, környezettudatos munkahelyi, ill. lakókörnyezetté, feloldva városszerkezeti elkülönülését. Háros területének, városi beépített területek közé ékelt területének „külterület”-ből lakható városrészé alakítása az ott élőkkel közös kihívása Csepelnek, épp úgy, mint városközpontjának, iparosított, előregyártott elemekből épült lakóépületeinek rehabilitációja.”*

Megállapíthatjuk, hogy várospolitikánk alapján sikeresen hajtunk végre szociális városrehabilitációs projekteket, most már a harmadik akcióterületen folynak városrész megújító munkálatok. Budapest Fővárossal közösen számos infrastrukturális fejlesztésen vagyunk túl, így elkészült Csepel – Belváros tehermentesítésére a Teller Ede út (Gerincút I. ütem); több mint 40 km csatornahálózat fejlesztéssel Csepel csatornázottá vált; továbbá két fontos kerékpárúttal kapcsolódunk mind Budapest, mind az Európa kerékpárút hálózatba.

# A

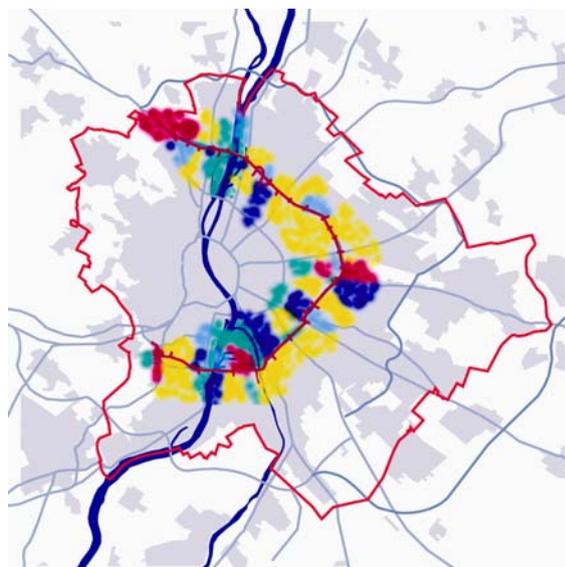
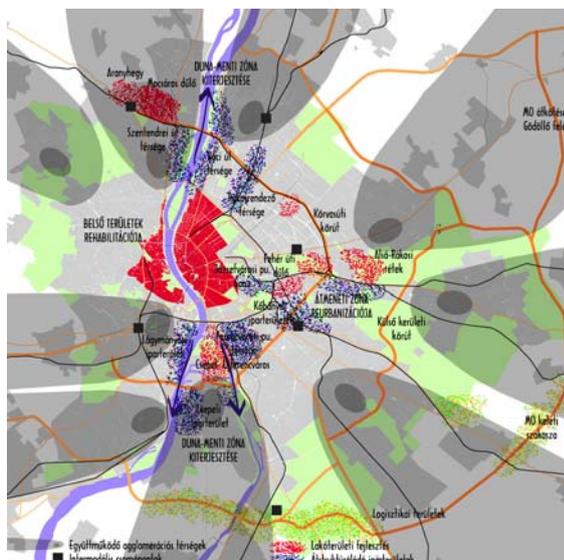
## Csepel és Észak-Csepel összevonásának története

### Csepel helyzete a Budapest 2030 című dokumentumban

Áttanulmányozva a terjedelmes dokumentumot, valamint a tíz évvel ezelőtti ma még érvényes városfejlesztési koncepciót megállapíthattuk, hogy **Csepel városfejlesztési pozíciója háttérbe szorult**.

Budapest „zónás” besorolása ugyan nem változott, így Csepel a „Duna mente” v. „Duna menti” és az „Elővárosi” zónákba sorolt. Az érvényes koncepcióban Csepel – Észak területét a „körvasúti körút zónája” fejlesztési stratégiai térséggé emelte, és „**Kiemelt akcióterület**” –ként nevesítette.

### Kivonat az érvényes koncepció (2002)



#### Duna menti zóna értékárányos fejlesztése

A Duna menti térségek, a múlthoz hasonlóan, jelenleg is a városfejlesztés kiemelt térszerkezeti irányát képezik. Igen jellegzetes folyamat itt, hogy az ipari, közüzemi, egyéb szolgáltató és közlekedési funkciók a városközponttól kifelé haladva fokozatosan átadják a helyüket magasabb jövedelmezőségű rendeltetéseknek. ... A zóna külsőbb fekvésű sávjában ugyanakkor e fejlesztői mozgás csak a legutolsó években vált érzékelhetővé, főként a város déli szektorában (például **Csepel északi lakóterületei**). Itt - mert hatalmas, összefüggő területekről van szó - a Főváros az érintett kerületekkel együttműködve mindent meg kell tessen (tervpályázat, szervezés) a fejlesztések egységes városépítészeti keretekbe foglalt megvalósulásának elősegítéséért. ... **Különös figyelmet kell fordítani a Duna parti zónának az átmeneti zónával, illetve a tervezett Körvasúti körúttal és a hídjaival való találkozási pontjaira, amelyek kiemelt fejlesztési potenciállal rendelkeznek.** A területsáv kiemelt fontosságára tekintettel a Koncepció V. fejezetében a **Duna menti fejlesztés feladatai önálló stratégiai programban fogalmazódnak meg.**

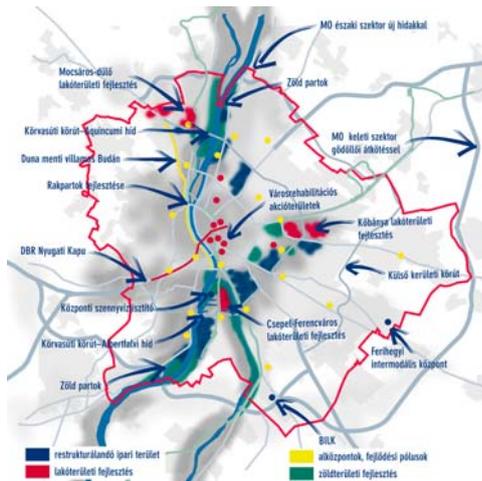
#### A körvasúti körút által feltárt zóna

Megjegyzés:

A körvasúti körút menti fejlesztéseknél:

- Sárga = meglévő, változatlan területek,
- Sötétkék = elsődleges „barnamezős” fejlesztések,
- Kék = „barnamezős” területek
- Piros = lakóterületi fejlesztések (lásd bal oldali ábra)

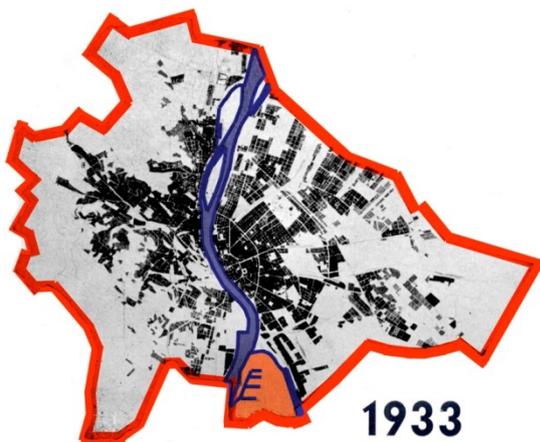
## A térszerkezeti fejlődés legfontosabb elemei (2002)



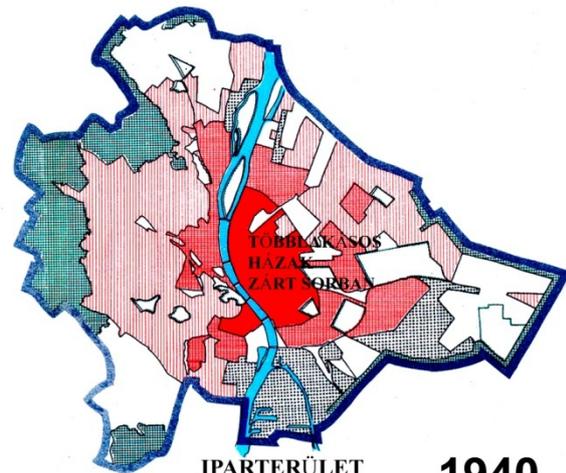
Már középtávon az alábbi fejlesztési területek jelölhetők meg - akár ma már ismert, akár még ismeretlen fejlesztési programok céljaira:

.....

- a Soroksári-Duna mentén: a **Csepel-sziget csúcsának keleti oldalán zöldmezős módon, a ferencvárosi ipari/vasúti területeken barnamezős rehabilitáció formájában értékes lakóterületi fejlesztésekre adódik lehetőség**, a további partszakaszokon a rekreációs zöldpartok kiépítése a feladat.



1933

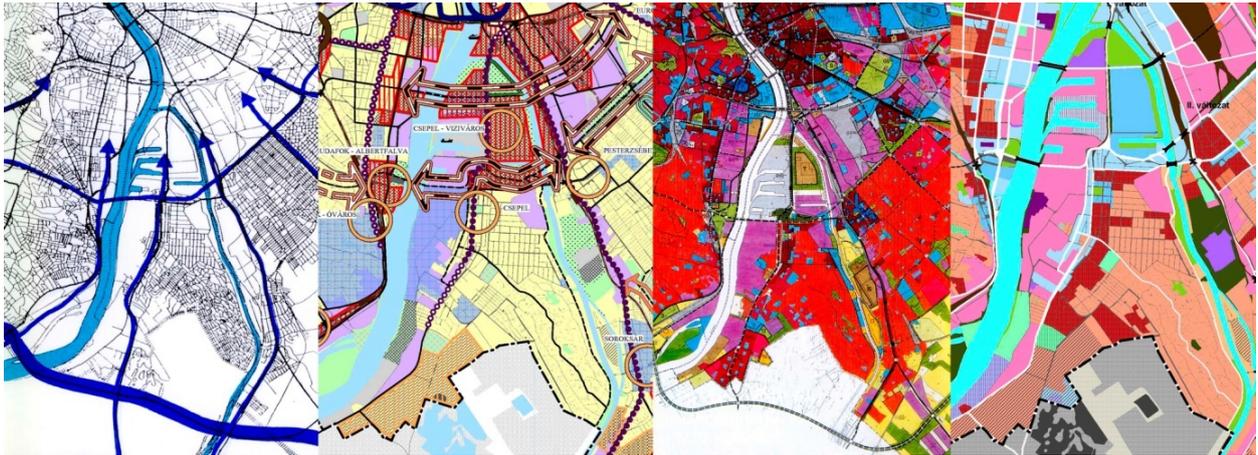


1940

**1933** Ekkor Észak – Csepel Budapest részeként nagyszabású kikötőfejlesztési területként szerepel

**1940** Ekkor Észak – Csepel már a részben felhagyott nagyszabású kikötőfejlesztések Nagy Duna ill. a Kis – Duna partjai kialakított kikötők között „Iparterület” területfelhasználást kapott.

**1950** ekkor Csepel községgel egyesül Budapest. Az Észak – csepel terület és Csepel községből XXI. Kerület alakul.



Budapest térszerkezet kialakítói később felismerték egy gyűrűs sugaras rendszer kialakítását, melynek Csepelen a korábban részletezettek ill. a Csepel szigetről a megyeszékhely, Budapest megközelíthetősége érdekében jelentős É – D irányú gépkocsi forgalma van

A térszerkezeti felismerést a térségre nagytávlatú fejlesztések előirányzása mellett – Csepel egyetértésével – rendezte a Főváros.

Ezen térszerkezeten belül, 1987 es terv szerint, részben a korábbi területfelhasználást talán figyelembe véve (Iparterület) kijelölte a szennyvíztisztító elhelyezésére.

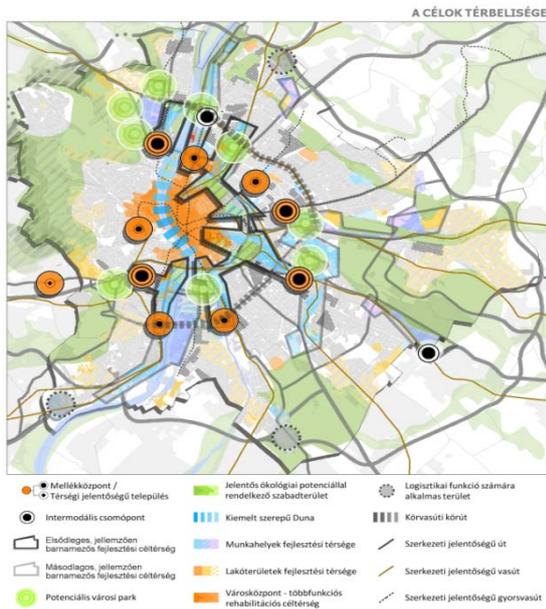
Később ugyan nem e területen valósította meg, de mint „tartalék” terület e felhasználást fenntartotta.

A 2004 –es TSZT II. változata, tekintettel arra, hogy az ábra bal felső lila színű területén valósította meg a „művet”, e terület későbbi felhasználását „vegyes” területként kevés paraméterrel tervezte szabályozni

A „Budapest 2030” dokumentum véleményezésekor már felhívtuk a figyelmet Észak – Csepel térszerkezeti összefüggéseire. Ismételten szükségesnek tartjuk, hogy megerősítsük az akkori álláspontunkat, figyelemmel a történelmi kialakulásra.



## Kivonat az Budapest 2030 egyeztetési anyagból (2013)



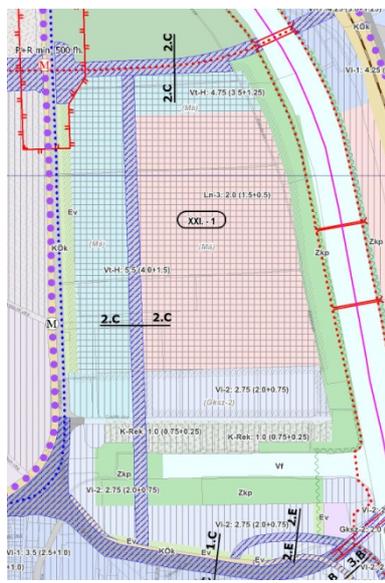
A koncepció szemléleti alapvetéseiből és átfogó céljaiból meghatározott feladatok alapján Budapest kiegyensúlyozott jövőbeli térbeli rendjét az alábbiak fogják jellemezni a jövőt tekintve:

- **a szabadterületek rovására nem történik zöldmezős fejlesztés számára új területkijelölés,**
- a zöldfelületek, zöldterületek, erdők gyarapodnak a klíma javulását és a rekreációs igényeket szolgálva,
- **a földterületekkel takarékosan gazdálkodó szemlélettel a város terjeszkedése megáll,**
- új beépítések során a területek a vegyes használat irányába mozdulnak el, lakóterület esetében az alapellátásuk mindenütt megvalósul,
- a területi egyensúly a környezetnek megfelelő, területileg differenciált sűrűséggel biztosított lesz,
- **a jelentős kiterjedésű, használaton kívüli barnamezős területek hasznosításra kerülnek, betöltik kívánatos városi szerepüket,**
- a kötőtpályás közlekedési elemek mentén koncentrálnak a jelentős nagyságrendű fejlesztések,
- differenciált központrendszer kialakul, a közösségi közlekedéssel való ellátottság megfelelően működő városstruktúrát eredményez,
- a városközpont a mellékközpontok rendszerével tehermentesül a felesleges forgalomtól, és a minőségi fejlesztés irányába mozdul el,
- a központrendszer, a vegyes használat és a jó közösségi közlekedés révén a gépjárművel való közlekedési igények csökkennek, a „kis távolságok előnyben részesítése” fejlesztési szemponttá válik,
- **kialakul az egyes elhatárolt szomszédsági egységek egymáshoz való kedvezőbb kapcsolata,**
- biztosított lesz a gazdasági szerepkörhöz szükséges sokrétű területi kínálat a munkahelyek viszonylatában,
- a lakáskínálat követi a társadalmi igényeket, a lakóterületek élhetővé és fenntarthatóakká válnak,
- megtörténnek a szükséges lakótelepi rehabilitációk és teljesül a belső térségek komplex rehabilitációja.

Fontos eleme a kialakuló térbeli rendszernek a Körvasúti körút helybiztosítása és ütemezett kialakítása, ami az egyes célterületek között megfelelő kapcsolatot tud biztosítani a Hungária gyűrű párhuzamán. E két harántelem fűzi fel ezeket a kijelölt és a városközpontból kiinduló, jellemzően sugárirányú fejlesztési területeket. **Az elsődleges célterületekhez kapcsolódnak olyan barnamezős térségek is, melyek már az átmeneti zónából az elővárosi zónába is kinyúlóan a munkahelyi területek fejlesztésére alkalmasak, és amelyek, mint másodlagos barnamezős célterületek ellensúlyozni tudják a városközpont rendkívül megnövekedett gazdasági területi kínálatát**

**Megj.:** az előnybe részesített barnamezős térségek az „átmeneti” zónában vannak!

A 2002- es illetve a 2012-2013- as dokumentumból vett idézetekkel szakmai álláspontunkat kívánjuk alátámasztani. A korábbi koncepció kiemelt akcióterületként be is fogadta Észak-Csepel térségének fejlesztését Ferencváros - Pesterzsébet, fejlesztési területeivel azonos hangsúllyal, addig a Budapest 2030-ban foglalt javaslat már nem hangsúlyozza a „Körvasúti Körút” tér-szerkezetfejlesztésre gyakorolt hatását. Észak-Csepel – mintegy 200 ha - kiemelt egyetlen fejlesztési eleme: „potenciális városi park”. Ugyanakkor adós a „városi park”, tartalmának, elemeinek kifejtésével. A korábban e térségbe tervezett fejlesztések kelet felől, a Kis-Duna, mint természetes határ mentén leállnak, megtorpannak. Ennek egyértelmű következménye, hogy a további célok, és fejlesztéseknél az egyes elemek fontossága pl. a közlekedésben, intermodális központok képzésében megváltozik, áthelyeződik. A „Budapest 2030” dokumentum véleményezésekor is leírtuk a fentieket. Véleményünk figyelmen kívül hagyása, álláspontunk meghallgatása nélkül elfogadott „Fejlesztési” dokumentum alapján kerültek meghatározásra a mostani TSZT- ben és FRSZ- ben a területre vonatkozó elhatározások.



Hatályos FSZKT

Tervezett FRSZ 1. sz. mellélete alapján egy tervezői javaslat. A két önkormányzat között a fejlesztésre nem született megállapodás.

Egy másik tervezői javaslat.

Szükségesnek tartjuk a Budapest Főváros tulajdonában/érdekeltségében álló (infrastrukturális feltételekhez kötött) területek fejlesztésére, megvalósítására és ütemezhetőségére **"partnerségi együttműködés" rögzítését** a főváros és a kerület között annak érdekében, hogy a TSZT ill. a FRSZ-ben felvázolt fejlesztések tervezhetőek legyenek. [XXI-1; XXI-2]

## B

### Részletes vélemény és indoklás

Csepel számára előrelépés, hogy a tervezet Szabadkikötőt fejlesztési területként rögzíti (TSZT 23. oldal – 24. oldal, 50. oldal, 15. táblázat). A Főváros igényei szerint régóta hiányzó kelet-nyugati kapcsolatokat biztosító, Galvani és Csepel-Albertfalva hidak helyét a terv tartalmazza. (24. old.). Üdvözlendő, hogy a tervezet törekszik a városkép-védelem szabályozására- a konkrét javaslat minősítésére később visszatérünk. A magasházak kérdése a jelenlegi fővárosi tervekben nem került tisztázásra, a megadott lehetőség régóta fennálló hiányt tölt be, azonban konkrét megvalósítása kevésbé indokolt.

#### **A dokumentum erősségei ellenében vitatható elemeket is tartalmaz:**

Elvonja a kerületek szabályozási kereteit, a szűkíti a HRSZ-ek hatáskörét

- Túlszabályozottság: Szabályozási javaslatai nem esnek egybe a 314/2012. (XI.8.) Korm. rend. kereteivel. Kevés felhatalmazottság keretei között sokat szabályoz: pl. övezetek megalkotásánál a beépítési módot karaktert is meghatározza, helikopter leszállás, magasházak elhelyezési lehetőségei, kerékpár úthálózat, magassági számítás eszközrendszere
- Hatáskörébe eső feladatokat nem tisztáz
- Nem egyensúlyozottan rugalmas
- A többszintű szabályozás nem egyenlő a többbrétegű szabályozással
- Nagy terjedelmű anyag
- Más jogszabályok normaszövegeit átveszi
- Egyes kifejezés használata pontatlan (pl. „dominancia”)
- Nem ad keretet a Duna szabályozásához

#### **A dokumentumok terjedelme**

A TSZT és FRSZ megalkotásával a célok közt szerepel az egyszerűsítés. A terjedelmes tervanyag nem egyszerűsíti le a dokumentumok kezelhetőséget, újszerű metodikát alkalmaz (megváltozott jogszabályi környezet miatt új meghatározások a beépítési sűrűsége, építménymagasságra, FSZT kiváltása miatt a részletezettségre). Az FRSZ-ben meghatározott paraméterek becslésen alapulnak és a korábbi mutatókkal szintén csak becsléssel vethetők össze.

#### **Túlszabályozottság**

Az FRSZ és TSZT tervezet számos helyen ismételt (Budapest 2030 elfogadott koncepció elemeit nem szükséges itt ismét szerepeltetni) és átemel magasabb szintű jogszabályokat, nincs összhangban az Étv. –vel, a törvény adta keretet átlépi, és a KÉSZ feladatkörébe tartozó előírásokat (Étv. 13. §):

- A TSZT 7. oldalán meghatározott területfelhasználási egységek túlzott részletezettséggel kerültek kibontásra: a kategóriák a beépítés szerint is osztályozásra kerültek annak ellenére, hogy az Étv. (2. § 29. és 33. pont) erre nem ad felhatalmazást. A beépítés szerinti szabályozás övezeti szabályozás kerületi hatáskört von el (Étv. 13.§).
- a közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezésekkel túlszabályoz (keresztszelvények megkötése nem adaptálható 20 §. és 5. melléklet, BKK tömegközlekedési megálló kötelezvényeivel együttesen többszörösen betarthatatlanok, a 17. §-ban meghatározott rendelkezések nem megvalósíthatóak, nem kötelezhetőek)
- a parkolásra vonatkozó rendelkezésekkel (17-18. §) hatáskörén túllép
- az FRSZ 9. mellékletében meghatározott feltételekkel Csepel-Háros és Weiss Manfréd út melletti területek és további itt szereplő területek fejlesztési lehetőségeit háttérbe szorítja a mellékletben nem említettekhez képest.
- a területfelhasználáshoz kötött (FRSZ koncepció 12. old.) OTÉK szerinti magasságtól való általános eltéréseket a TSZT- ben kívánja biztosítani, hogy ez már a kerületek számára adott legyen, azonban a TSZT tartalmi követelményei (314/2012 4. melléklet) szerint ez nem TSZT hatáskör.

### **Ábrázolás**

A tervlapok mozaikosak, eltérő léptékű ábrázolást igénylő elemek egy tervlapon kerültek megjelenítésre, ez ront az értelmezhetőségen, gátolja az átláthatóságot. A színek, árnyalatok nehezen azonosíthatóak a területfelhasználási kategóriával. A 314/2012 Korm. rend. rendelkezik az alkalmazható színekről, 6. melléklet 1. pontja: „Az egyes területfelhasználási módok tovább bonthatók, színárnyalattal - betűjellel – megkülönböztetve”- a TSZT ettől eltérően mintázatot is használ, ezért a jelölések nehezen beazonosíthatóvá válnak.

### **Rugalmasság- OTÉK eltérés**

Az TSZT, FRSZ egyik alapelve a rugalmasság, (lsd. FRSZ koncepció 9. oldal területfelhasználási egység meghatározása a KszT- ekben), azonban ezen rugalmasság keretei nem meghatározottak, az egyes kerületeket tekintve nem arányosak. Az FRSZ koncepció 9. oldala szerint

*„A kerületi szabályozás során nem az OTÉK által meghatározott sűrűséget, hanem az FRSZ -ben rögzített értéket kell alkalmazni, mivel erre hatalmazza fel az Étv. a fővárosi terveszközt. Ez egyben azt is jelenti, hogy OTÉK eltérés nem érvényesíthető az FRSZ -ben meghatározott érték ellenében, indokolt esetben az FRSZ -t kell módosítani.” Az Étv-ben az FRSZ definíciója szerint a következő feladatot látja el (Étv. 2§ 35.):*

*„Fővárosi rendezési szabályzat: a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.”*

Az Étv- tehát az OTÉK- nak való megfelelést írja elő a településrendezési eszköz számára.

Az OTÉK az alábbiak szerint határozza meg az az egyes előírásoktól való eltérés feltételeit (OTÉK 111. § )

(1) Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) 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) a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Ilyen módon mindez nem jelent egyenes felhatalmazást az OTÉK-tól való eltérő szabályok megalkotására, **minden esetben vizsgálni kell a közérdek sérelmét** és az OTÉK 31. § -ának előírásait, amelyhez 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 28. §(4) szerint az állami főépítész, vagy a településfejlesztésért és a településrendezésért felelős miniszter záró szakmai véleményében hozzájárul.

A közérdek sérelme az eseti vizsgálatot igényel, így nem életszerű és -nem jogszerű- a Főváros általános érvényű rendezési szabályzatát OTÉK eltérésekre alapozva megalkotni. Az egyes paraméterekben az eltérés lehetőségét fenntartó FRSZ-hez vagy az OTÉK- hoz való igazodás a jogszabályi környezet rendjét megborítja. Az OTÉK eltérések fővárosi szintű szabályozása helyett, egy a Főváros sajátos szerepkörére és adottságaira tekintettel egy új, az országos szabályoktól eltérő rendelkezéseket is tartalmazó fővárosi településrendezési eszköz megalkotása lenne szükséges.

### **Beépítési sűrűség**

A terv a beépítési sűrűség számítására új módszert határoz meg, amely a jelenleg alkalmazott szintterületi mutató értékekkel –az eltérő számítási metódus miatt- nem összevethető. A meghatározott beépítési sűrűség értékek becslésen alapulnak, ezek helyességének megítélésére csepeli mintaterületek kiválasztásával ellenőrző számítások készültek. (Ild. 1. sz. melléklet.) Az ellenőrző számítás eredményei Csepel kiválasztott mintaterületeire a BVKSZ- t és FRSZ- t összevetve (a közterületek és a pinceszintek okozta eltérésekre is gondolva) hasonló értékű fejlesztési lehetőséget engednek. A parkolók által igénybevehető szintterület azonban az területek intenzitását tovább növelheti. Amennyiben a kerületek nem élnek a bsp (beépítési sűrűség parkolásra használható mutatója) felszín alatti felhasználásra vonatkozó megkötésével, a földszinten létesíthető parkolók száma megugrik. Egy „elhaló” bevásárlóutca városi funkciói kiszorulnak a földszintről, helyüket a parkolók válthatják fel, rontva ezzel a város funkcionális használhatóságát és megjelenését. Érdemes számításba venni a meglévő építmények ilyen fajta átalakulását: a földszinti pl. üvegportálos kereskedelmi funkciót személygépkocsik látványa válthatja fel, ugyanakkor az épület a bsá (beépítési sűrűség általános) értéke - szintterület megtartása során is ráépítési lehetőségre ad alkalmat, ezzel növelve a magasságot, további gépjárműigényt és intenzitást. Tehát a **bsp érték meghatározásával a beépítés intenzitása növekszik.**

	FSZKT – BVKSZ alapján			FRSZ alapján		
	FSZKT keretövezet	Szintterületi mutató	Bruttó összes alapterület (m <sup>2</sup> )	FRSZ övezet	Beépítési sűrűség (bsá)	Bruttó összes alapterület
Logisztikai terület	<b>KV-LT</b>	<b>1,3</b>	<b>603 200</b>	<b>K-Log</b>	<b>1,5</b>	<b>811 500</b>
Kikötő terület	<b>KV-VI</b>	Nem ért.		<b>K-Kik</b>	1,5	879 000
8- as tömb	<b>I</b>	3,0	123 600	<b>Vi-1</b>	3,0	130 800
Gyárváros	<b>M</b>	<b>3,0</b>	<b>5 760 000</b>	<b>Gksz-2</b>	<b>2,0</b>	<b>4 800 000</b>
Kertváros	<b>L4</b>	0,7	14 213	<b>Lke-1</b>	0,6	14 912
Királyerdő	<b>L4</b>	0,7	6 208	<b>Lke-1</b>	0,6	6 764

Az összehasonlító számítás azt mutatja, hogy az új metódus alkalmazása felesleges, mert gyakorlatilag ugyanazt az eredményt adja, mit a korábbi számítási mód. (Értékelés ott van, ahol a mutató is változott.)

### Beépítési magasság

Az FRSZ III. fejezetének beépítési magasságra vonatkozó előírásai megkívánják egy ezt megalapozó tanulmány-vizsgálat elkészítését. Az utcai légtérarányon alapuló szabályozás részletes előírásai a gyakorlatban úgy alkalmazhatóak, ha Főváros utcái szélességük szerint kategorizálva és rögzítve vannak a szabály alkalmazása alá tartozó területeken. Erre az egy utcaszakaszon is megtalálható eltérő szélességi értékek miatt van szükség és utcaszélességek időben dinamikus változásával is kalkulálni kell.

A légtérarányon alapuló beépítési magasság nem exakt módon szabályozott: A rendelettervezet nem számol azzal az esettel, amikor az utcaszélesség értéke nem állandó, az erre az esetre alkalmazható számítási metódus rögzítése szükséges. Erre az utcaszélesség fogalmának pontosítása lehet megoldás. A tervezet szerint az utcaszélesség az utca egy adott pontjában mért értéket jelenti, azonban eltérő keresztmetszeti jellemzőkkel rendelkező utca esetében ez a szélességi érték más-más, így az utca szélessége nem határozható meg pontosan. (pl. egyik pontján számítva a 2§.(2)b) pontja szerinti 10-12-es utcaszélességgel, 1,6 \* -os, max. 17 méteres párkánymagassággal kell számolni, másik pontján ugyanezen § c) szerint 12m-nél nagyobb esetre 1,5-ös, max. 24 méteres párkánymagassággal.)

### Közlekedés, parkolás

A rendelettervezet 17.§(5) bekezdésének előírása túlzó értéket határoz meg a közlekedési infrastruktúra helyigényének kötelező biztosítására. Pl. Vi, 3,5 beépítési sűrűségű területfelhasználás esetén 8 méter legkisebb, de legalább 2 méter gyalogos infrastruktúra szélességet jelent. A két határérték a számítási módszer alapján annyira eltérő, hogy a szomszédos területfelhasználási egység mutatójához kötés szükségszerűtlen. A kétoldali 8 méteres járda előírás az út keresztmetszetét rendeltetésének kárára torzítja.

Az FRSZ 19.§(2) parkolási infrastruktúrára vonatkozó megköötése nem ésszerű. A helikopterleszállás biztosítása intézményi, városközponti és egyéb különleges területen

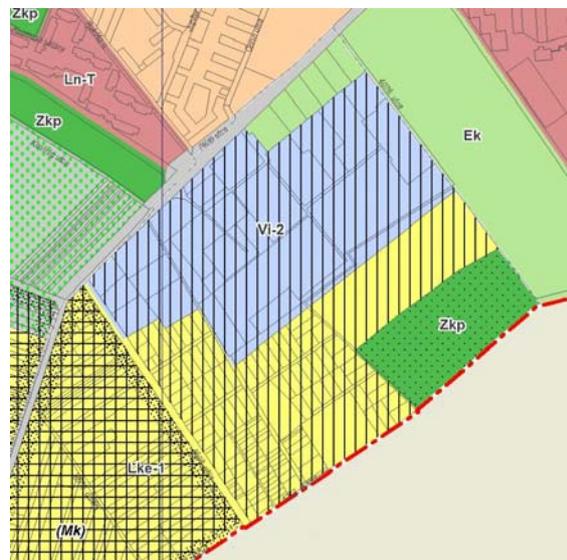
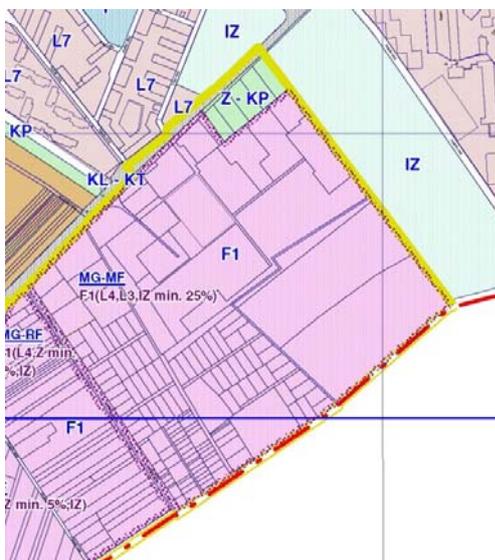
is szükséges lehet. (Csepel-észak területén elhelyezhető magasházak tetején a helikopterleszállást nem lehet kizárni.)

A TSZT 99. oldalán és a FRSZ 2. mellékletében ábrázolt magasházak elhelyezési lehetőségei pótolják a jelenlegi szabályozásbeli hiányosságot.

A dokumentum az alternatív nyomvonal meghatározásával (Isd. Papírgyár területe) lehetőséget teremtenek az átalakulás alatt álló területek jövőbeli funkcionális alakulásának célszerű térbeli lekövetésére.

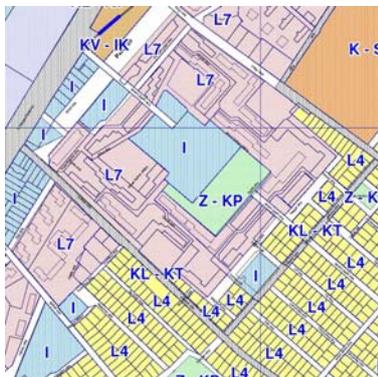
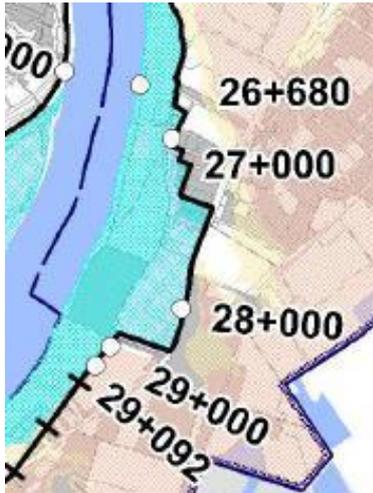
A beépítési magasságok újszerű számítási módjának megfelelően szabályozott alkalmazásával új eszközt nyújthat a városkép védelemére.

Csepel szempontjából előrelépés Háros 1. szektorának jövőbeli beépítési lehetőségének irányozott meghatározása, munkahelyi terület helyett intézményi, lakó- és zöldterület kerül kijelölésre.



### **A dokumentumok tartalma jövőben az alábbi veszélyeket rejtik.**

- A korábbi, a Budapest 2030- as anyagra tett csepeli észrevételek figyelmen kívül hagyása következtében mind a területfejlesztés, mind a szabályozhatóság lehetőségét nem adja meg, elvonja
- Észak Csepel területére alátámasztás nélküli, túlzott megkötéseket tesz
- Háros 2 – 8 szektorra eddig koncepcióval, tervekkel nem alátámasztott infrastruktúra fejlesztéstől függő sehol nem szereplő feltételrendszert szab (FSZKT)
- Hullámteret nem szabályozza
- Sétány szintű szabályozás megkötései túlzóak
- Övezeteket hoz létre 1 ha alatti területekre (10 ha alá a Főváros ne menjen)



Képviselő- testület **nem ért egyet** a lakótelepeken belüli 3 ha alatti területek területfelhasználási egységeinek meghatározására tett javaslattal, azzal hogy annak tervezését szabályozását, helyi sajátosságokra való tekintettel a kerület maga kívánja kialakítani.



### Csepel Papírgyár

**A Képviselő- testülete nem ért egyet Csepel Papírgyár hosszútávon Vi vegyes terület felhasználati területtel minősítéssel. Működő gyárüzem számára továbbra is a Gks terület felhasználat szerinti szabályozhatósággal ért egyet a Képviselő- testület.**

A Budapest 2030 - ban Csepel a Duna-menti és az elővárosi zóna részét képezi. Észak- Csepel területe a Budapest 2030 koncepciója szerint meghatározott tulajdonságok alapján az átmeneti zóna jellemzőivel rendelkezik, de besorolása nem



felel meg ennek. A hivatkozott koncepcióban meghatározott célok a TSZT- n keresztül teljesülnek, azonban a meghatározott zónarendszer kategorizálása miatt az átmeneti zónára érvényes „kedvezményekhez” való hozzájutástól elzár. (pl. esetleges mellékközpont kijelölése lsd. TSZT 36. old.)

A tervek **hosszútvára szóló jelentőségét**, a **véleményezési határidő rövidegét**, és a településrendezési eszközök igazolásához szükséges számos további ellenőrzést, **számítást** igénylő mérlegelésére a jogszabályi keretek között megadott határidő nem elégséges, így jelen tervezet elfogadása további véleményezési lehetőség nélkül **számos rejtett veszélyt tartogat**.

A becslésen alapuló beépítési paraméterek megkötésével, kiszámíthatatlan egyes területek intenzitás-változása, az új szabályok a jelenleg hatályos jogszabályok adta beépítési lehetőségeket korlátozhatják, amelyek a KSZT készítése során kerülnek felszínre. Az ilyen esetek során a fővárosi szabályrendszerből következő kártalanítási igények a kerületek költségvetési szintjén jelentkeznek. Szükséges annak bebiztosítása, hogy a **Főváros a kártalanítást eredményező esetekre felvállalja a kártalanítást, vagy módosítsa ezeket a szabályokat**. Ugyanilyen módon a zöldfelületek pontatlan jelöléséből fakadó zöldterület visszapótlása a kerület feladatköre.

A rendelettervezet közlekedést, parkolást érintő rendelkezéseinek megkötései (FRSZ IV. fejezet, 5. melléklet) a KSZT készítés és tervezés során összeegyeztethetetlen anomáliákat eredményeznek. Pl. 17.§ (1) bekezdésében 500 méteres gyaloglási távolságon belül meghatározott buszmegálló és a (4) bekezdésben megkötött kétoldali zóldsáv, valamint az 5. melléklet mintakeresztelvényei együttesen nem minden esetben teljesíthetőek. Az 5. sz. mellékletben ábrázolt mintakeresztelvény alternatívák nem önmagukban sem teljesíthetőek, az utcakeresztelvények meghatározása a 314/2012 (XI.8.) KSZT feladata.

A magasházak helykijelölésénél veszélyt rejt a statikai megfelelést igazoló alátámasztó munkarészek hiányossága.

Nem értünk egyet sétányok típusba sorolásával és ennek ábrázolásával, mivel korlátozzák a kerületek fejlesztési lehetőségeit.

A csepeli papírgyár területének munkahelyi övezetből intézményi övezetbe sorolása nem alátámasztott. A jelenlegi gyárterület működésének jövőbeli biztosítása és bővíthetőségének fenntartása szükséges.

**FRSZ rendelkezései előre nem kiszámíthatóak:**

- a 9. § (2) b) rendelkezéseinek gyakorlati betartását a bonyolult számítási elv megakadályozhatja
- 12.§ Toronyházak és magasházak telepítési távolságai nem kerültek elemzésre, meghatározásuk biztonsági szempontokból és az utcaszélesség biztosítása miatt is elkerülhetetlen.
- A magassági burkolósík meghatározása túlzott, építészeti minőséget, jelleget korlátozhat

Korlátozóak lehetnek a TSZT 108. oldalának Ráckevei-Dunaág vízminőségére vonatkozó kijelentései és a Csepel Művek korlátozásra javasolt területként való megjelenítése. (113. oldal)

**C**

**Hibajegyzék**

## Hibák Csepel közigazgatási területére a TSZT-ben

### 1. melléklet- Területfelhasználás

- A jelmagyarázat nehezen követhető, a színek, árnyalatok nehezen azonosíthatóak. A 314/2012 Korm. rendelet az alkalmazható színekről szóló, 6. melléklet 1. pontja szerint: „Az egyes területfelhasználási módok tovább bonthatók, színárnyalattal - betűjellel – megkülönböztetve”- ettől eltérően a TSZT mintázatot is használ a megkülönböztetésre. Ezek pontszerű méretük folytán nehezen olvashatóak, éppen célját veszti azzal, hogy Budapest egészét együtt látva, távoli szemléltetésre nem alkalmas, nem adnak átlátható képet a területfelhasználási kategóriákról.
- Vegyes területek megkülönböztetésére a vízgazdálkodási, vízi közlekedési területektől dominánsan eltérő (sötétebb) színárnyalat javasolt
- Korábbi TSZT színekből beazonosítható volt a területfelhasználás- jelen TSZT- ben ez nem követhető, a jelölésmód nem az egyszerűsítés irányába hat
- Szabadkikötő területét átszelő út vonalvezetésének konkrét megadása helyett alternatív nyomvonal jelölése szükséges
- a tervezett Duna alagút és Duna-híd azonos jelölését differenciálni célszerű
- távlati közúti és kötőtpályás fejlesztések közelítő nyomvonala tervezett elemként piros jelölést igényel
- meglévő HÉV vonal a IX. kerület közraktárak mentén meglévőként nem jelölt, mégha nem is megmaradó
- alaptérképi elemként a telepszerű lakóterületek esetén az épületek is jelölésre kerültek

### 2. melléklet- Közlekedési Infrastruktúra

- közúti vasút felszínen, felszín alatt jelmagyarázat nem megkülönböztethető
- gyorsvasúti vonal és kerékpáros nyomvonal jelölése megtévesztően hasonló
- Szabadkikötőn átvezetett úthálózati elem kijelölt nyomvonala vitatható, jelenleg vízfelületen is áthalad, alternatív nyomvonal lehetőségét szükséges megadni konkrét meghatározás helyett
- szerkezeti jelentőségű különféle sétányokat itt is jelölni kell

### 3. melléklet- Épített környezet

#### a.)

- világörökségi területet és műemléket jelölő jelkulcsban megtévesztően hasonló színárnyalattal jelölt

#### b.)

- zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területre vonatkozó szabály alkalmazása Csepel esetében nem értelmezhető- jelenleg városképi szempontból karakter nélküli területeken is található jelölés, eközben örökségvédelmi szempontból értékes, védett területek a jelöléstől mentesek.
- Papírgyár területére használt zárt sorú beépítés esetén a karakterőrző területre vonatkozó jelölés nem értelmezhető, a terület beépítési módja alapvetően szabadonálló

## Hibák Csepel közigazgatási területére FRSZ koncepció

- Az FRSZ koncepciójában egyes fejezetek alszámozása nem történt meg, nem lehet rá pontosan hivatkozni
- TSZT-ben csak a lakóterületek és intézményterületek esetében meghatározásra kerül a beépítési mód, de ezek akár más beépítési móddal rendelkező építési övezetbe is sorolhatóak- ilyen alapon nincs értelme a beépítési mód meghatározásának
- A „dominancia” kifejezés használatakor nincs viszonyítási alap, betarthatatlan
- szigetekre vonatkozó magassági előírások szerint 18 m a megengedett legmagasabb pont – itt szigetek definiálása szükséges, mivel a TSZT szerint a Csepel szigetén magasház létesítése is megengedett
- FRSZ koncepció 19. oldalán szerepel: „A magasházak telepítése egyben nagyvárosias, településközponti vagy intézményi környezetet igényel.” – ugyanez a feltétel az FRSZ előírásai közt nem szerepel
- A többszintes területfelhasználás elnevezése félrevezető, a több rétegű, több szinten történő felszín alatti és feletti területfelhasználás meghatározására utal. A többszintes területfelhasználás, meghatározására definíció szükséges.

## Hibák Csepel közigazgatási területére FRSZ-rendelet:

### 1.§ (3) pontatlan definíciók:

- helyi buszpályaudvar definíciója mellett említeni kell a távolsági buszpályaudvar, vagy a kettő közös fogalmának meghatározását is
- 2. kerékpáros infrastruktúra- nem pontos a definíció (pl. metróaluljáró)
- magasépület épületszintjének legnagyobb alaprajzi mérete- nem pontos a definíció, mivel az alaprajzi méret m<sup>2</sup> mértékegységben számítandó, a definíció hosszúságot határoz meg. Továbbá az FRSZ koncepciója szerint (FRSZ 20. oldal) ez a 30 m feletti épületrészekre érvényes megállapítás, ez a meghatározásban nincs rögzítve
- 5. magasház- a definíció nem pontos, pl. egy földszinti épület legmagasabb pontja sem nagyobb 65. méternél
- 10. településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút- a TSZT jelmagyarázatához képest nem pontosítja a kifejezést
- magassági burkolósík fogalmának meghatározását pótolni szükséges a rendelettervezetben

### 2.§ (2)

- c) a „szigetek” szó definícióval való rögzítést igényel vagy pontosítást a 10.§ (3) pontja alapján. (Csepel- sziget is sziget, az erre vonatkozó magassági előírás - legmagasabb pont 18 m- ben meghatározva- mégsem vonatkoztatható a magasházak létesítésére is alkalmas Csepel területére.
- d) magasház elhelyezésére kijelölt terület esetén a legalacsonyabb pontot is szükséges meghatározni.

### 4.§ (1) szövegpontosítás szükséges: „térképen rögzített beépítési sűrűség” helyett a „7. mellékletben rögzített ...” szöveg alkalmazandó.

4.§ (3) pontosítást igényel: „a területfelhasználási egységbe nem sorolt közterületekkel együtt számítva”

A rendelettervezet 4. sz. *melléklet* Dunamenti és átmeneti zóna lehatárolása a Ráckevei-Soroksári –Dunaág mentén nem egyértelmű, az 1: 100 000 méterarány szerinti ábrázolásban túlzottan részletezett.

9. sz. *mellékletben* XXI.1. terület, Kisduna sor nevű közterület nem található , a Szabadkikötő út nem létezik, helyette a Weiss Mafréd út megnevezése a hivatalos.

\* \* \*