

Normafa történelmi sportterület rehabilitációja

Háttér tanulmány

A fejlesztés és rendezés összefüggései a területi és a települési tervekben, építési szabályok, P+R területek elemzése



Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat

Normafa történelmi sportterület rehabilitációja

Háttér tanulmány a Megvalósíthatósági tanulmányhoz

Készítette a HitesyBartuczHollai Euroconsulting Kft. – TRENECON COWI Kft. konzorciuma megbízásából
az

Urban-Lis Stúdió Kft



2014

#

Tartalomjegyzék

1	A TERÜLETRE VONATKOZÓ EGYES TERVEK	4
1.1	TERÜLET- ÉS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓK, VALAMINT STRATÉGIAI DOKUMENTUMOK	4
1.2	TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK ÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK	13
1.3	NORMAFA PARK TÖRTÉNELMI SPORTTERÜLETRŐL SZÓLÓ 2013. ÉVI CXLVIII. TÖRVÉNY	43
2	P+R TERÜLETEK ELEMZÉSE A HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSOK TÜKRÉBEN	46
2.1	A TERÜLETEN KÍVÜLI PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNY ELHELYEZÉSEK ÉPÍTÉSJOGI LEHETŐSÉGEI	46
2.2	I. KERÜLET DÉLI PÁLYAUDVAR KÖRNYEZETE – MÉSZÁROS UTCA	49
2.3	II. KERÜLET SZÉPJUHÁSZNÉ ÁLLOMÁS KÖRNYEZETE	54
2.4	II. KERÜLET AKADÉMIA TELEP KÖRNYEZETE	59
2.5	XII. KERÜLET JAGELLÓ ÚT – KONGRESSZUSI KÖZPONT - GESZTENÉSKERT	65

1 A területre vonatkozó egyes tervek ¹

1.1 Terület- és településfejlesztési koncepciók, valamint stratégiai dokumentumok

Nemzeti Fejlesztés 2030 Országos Fejlesztéspolitikai és Területfejlesztési Koncepció – 2014. január

Az Országgyűlés 1/2014.(I.3.) OGY határozatával fogadta el a „Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepciót (OFTK)”, mely az ország társadalmi, gazdasági, valamint ágazati és területi fejlesztési szükségleteiből kiindulva egy hosszú távú jövőképet, valamint fejlesztéspolitikai célokat és elveket határoz meg.

Fejlesztéspolitikai és területfejlesztési célkitűzések - A Nemzeti Fejlesztés 2030 jövőképe

Magyarország 2030-ban **Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz**, lakosságának **biztonságos megélhetést** biztosító, az **erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal**, azzal összefüggésben **gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal**.

Fentiek elérését szolgálják a **hosszú távú átfogó célok**: az értékteremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés; a népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom; a **természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme**; és a **térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet**.

A hosszú távú átfogó célokon belül **specifikus célok** kerültek meghatározásra, ezeken alapulnak a **2014-2020 közötti időszak nemzeti prioritásai**.

Középtávú (2014-2020) fejlesztési prioritások - Budapest és a metropolisz térség fejlesztése

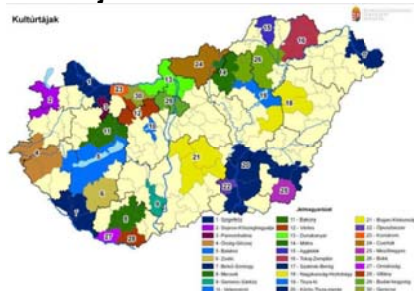
A „Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaságban” nemzeti prioritás egyik fejlesztési tématerülete a „Budapest és metropolisz térség fejlesztése”.

Normafa Park és környezete szempontjából meghatározó fejlesztéspolitikai feladat a „nagyterületi léptékben is kiegyensúlyozott zöldfelületi rendszer, ökológiai és rekreációs szereppel rendelkező **„zöld gyűrű”** kialakítása (**Budai-hegység**, Pilis, Visegrádi-hegység, Gödöllői-dombság, Ócsai TVK, Dunamente, Tétényi-fennsík stb.), az agglomerációs települések fizikai összenövésének megakadályozása.”

Kultúrtájak

A különleges értékű kultúrtájak az aktív, vagy éppen passzív rekreációt egyaránt szolgálhatják. A megőrzés és a hasznosítás összhangjának megvalósítása érdekében területileg specifikált, integrált beavatkozásokra van szükség. A 29-es számmal szerepel a **Budai-hegység** kultúrtáj.

Kultúrtájak



A kultúrtájak fejlesztéspolitikai feladatai közül a Normafa Park és környezete szempontjából is releváns

- A kulturális örökség megőrzése. Az épített örökség mellett a **településszerkezet és településkép is megőrzendő** érték ezekben a térségekben.
- Helyi **közösségek identitástudat** fejlesztése, erősítése.
- A jellegzetes **táji sajátosságokra** épülő fenntartható turizmus fejlesztése, a **helyi értékek** bemutatása, a **lokális adottságokhoz** alkalmazkodó idegenforgalmi infrastruktúra...stb..

¹ a térképek forrása mindig a hivatkozott dokumentum

Budapest Területfejlesztési Konceptiója – 2014. június

A Fővárosi Közgyűlés 1213/2013.(IV.24.) Kgy. határozatával fogadta el a „Budapest Területfejlesztési Konceptióját”, mely a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény módosításának megfelelően készült, ennek értelmében Budapest vonatkozásában a fővárosi önkormányzat látja el a megye területrendezési feladatait. A városfejlesztést és a területfejlesztést Budapest esetén egymástól elválasztani nem lehet, a területfejlesztési koncepció kizárólag a fővárosra vonatkozik.

Budapest Területfejlesztési Konceptiójának célrendszere

A dokumentum jövőképe: „Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja”. Ennek érdekében négy átfogó cél és 9 stratégiai cél került megfogalmazásra.

5. stratégiai cél: Hatékony városszerkezet kialakítása – kompakt város

„Fókuszálni kell a meglévő értékek megmentésére, megfelelő hasznosítására, minőségének javításra. Az **ökológiai szempontból értékes, pótolhatatlan földterületek beépítése helyett a város belső tartalékterületei kell, hogy képezzék a fejlesztések elsődleges célterületeit** lakó-, gazdasági és zöldterületi fejlesztés számára egyaránt.”



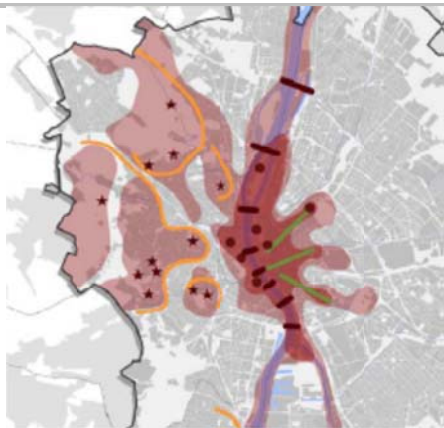
A zöldfelületi rendszer fejlesztésének térképe együttesen ábrázolja a városi parkok rendszerét és a jelentős ökológiai potenciállal rendelkező szabadterületeket, ez utóbbiba tartozik a Nomafa és környezete is.

„**fejlesztendő zöldfelületi kapcsolat** a Kopaszi gáttól induló, Duna-parton keresztül észak felé húzódó, a Gellérthegy, Tabán, Horváth-kert, Vérmező, Városmajor parkjait felfűző, **Hűvösvölgyön keresztül a Zugligetig tartó zöldfelületekben gazdag tengely**, amely erősítendő, és jobb kihasználást érdemel.”

6. stratégiai cél: A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táj adottságok megőrzése

A természeti- tájképi értékek megőrzése érdekében kiemelten fontos a budai országos jelentőségű védett természeti területek esetében az alábbi:

„Mivel a **természeti területek sok esetben a rekreáció szinterei is egyben, megőrzésük szempontjából további lényeges célkitűzés azok tehermentesítése**. A rekreációs igényeket kielégítő zöldfelületek biztosításával (új zöldfelületek létesítésével, meglévő zöldfelületek fejlesztésével, valamint funkciókínálatuk bővítésével) a természeti területeken tapasztalható jelenlegi intenzív területhasználat mérsékelhető.”



„A város **különleges tájképi értéke** a földrajzi fekvése, az eltérő tájak találkozásának következtében látható komplex domborzati képe (hegyvidék–folyóvölgy–síkidék), a **hegyvidéksziluet**, a **budai hegyvidék erdőterületei**, a **településképi látványértékek** (pl. a Duna partja és szigetei), és a **mindezeket feltáró kilátópontok**. A hegyvidéki térség lakóterületeinek terjeszkedése potenciális veszélyként jelentkezik e tájképi értékek fennmaradása szempontjából, ezért különösen fontos a kilátás- és sziluettvédelem, illetve a kilátópontok feltárása az egyéb környezeti (pl. természetvédelmi) szempontok figyelembevételével.”

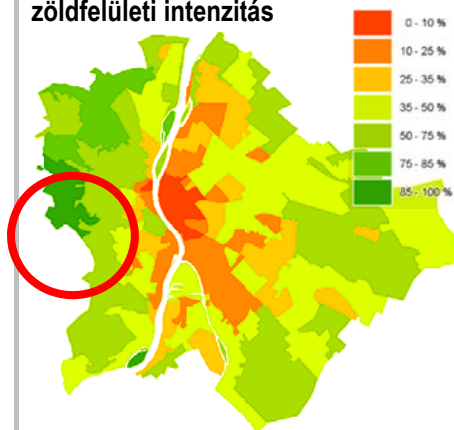
BUDAPEST 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció – 2013. április

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013.(IV.24.) Kgy. határozatával fogadta el a „Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót”, mely a főváros jövőképét, átfogó és hosszú távú fejlesztési céljait rögzíti.

Összefoglaló helyzetértékelés

A hegyvidéki zónával kapcsolatban a helyzetértékelés megállapítja, hogy a „zónában jelentős erdőterületek adják Buda jó levegőjét, mely emeli a terület presztízisét, egyben jelentős részük természetvédelmi oltalom alatt áll”. Problémája továbbá a zónának, hogy közlekedési főhálózatában gyűrűirányú elem nem található, átjárhatósága nem megoldott.

Városrendezési körzetekre összesített zöldfelületi intenzitás



Budapest zöldfelületi rendszere és zöldfelületi ellátottsága szorosan összefügg a közösségi zöldfelületek rekreációs szerepével.

Megállapítások:

A zöldfelületi intenzitás:

„Az emberi környezet szempontjából kiemelten fontos a **zöldfelületi intenzitás**. Az úrfelvételeken alapuló zöldfelületi intenzitás vizsgálata a biológiai aktivitás mutatószámaként a települések élhetőségének is az indikátora. Területi eloszlása és változása jól szemlélteti az elmúlt évek jellemző urbanizációs folyamatait. 1 lakosra csak 148,3 m² aktív zöldfelület jut, amiből mindösszesen **25 m² a turisztikai erdőterület** és **5 m² a közhasználatú rekreációs zöldfelület.**”

„Az alacsony zöldterületi ellátottság, az elégtelen minőség, illetve a kor igényeit nem kielégítő funkciókínálat miatt a zöldterületek nem töltik be kondicionáló, rekreációs, pszichés-mentális szerepüket.”

Fejlesztési célok

A BP2030 fejlesztési céljai közül több is releváns a Normafa Park rehabilitációja szempontjából. Különösen ki lehet emelni az „Egészséges környezeti feltételek megteremtése” és azon belül a „Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek”, valamint a „Sport és rekreáció”, továbbá az „Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése” cél és azon belül a „Természeti értékek” témaköreit.

5. cél: Egészséges környezeti feltételek megteremtése

Sport és rekreáció

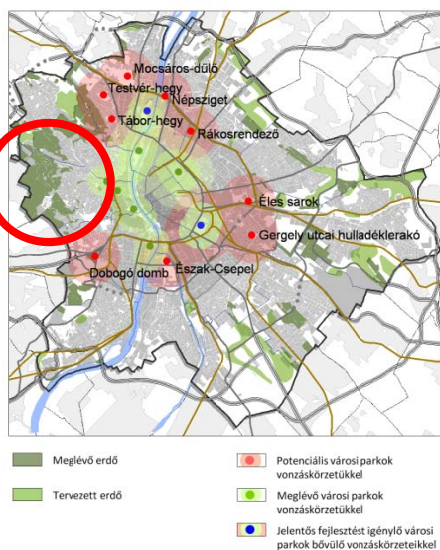
„A tömegsportolási lehetőségek bővítése érdekében **kiemelt rekreációs helyszínek létrehozása** elsősorban a cél. A városi nagyparkok szabadidő sportolási helyszíneinek fejlesztése (pl. futókörök létesítésével) a **szabadidősport kiszélesítését** eredményezhetik. Ennek során biztosítani kell a fogyatékkal élők sportolási lehetőségeit is.”

A Normafa Park szempontjából releváns feladatok és eszközök:

A sportoló lakosság arányának növelése

- ▶ A tömegsportolási lehetőségek kínálatának és a sportolásra használható terek típusainak bővítése;
- ▶ A mozgásra, egészséges életmódra való nevelés erősítése – szemléletformálás;

Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek



A Normafa Park szempontjából releváns feladatok és eszközök:

A biológiailag aktív felületek megőrzése és a zöldfelületi intenzitás növelése

- ▶ Az erdőtelepítések kezdeményezése, támogatása;
- ▶ Az igénybe vett biológiai aktív felületek kompenzációja;

A meglévő zöldterületek, városi terek rehabilitációja és a fenntartás színvonalának javítása

- ▶ A zöldterületeken jelentkező bevételek visszaforgatása azok fenntartására és fejlesztésére;
- ▶ Közterület-használat megfelelő szabályozása;
- ▶ A zöldterületek tulajdonosi és kezelői hátterének rendezése;
- ▶ Környezeti nevelés a köztulajdonosi szemlélet és felelősség érdekében;
- ▶ Parkőrszolgálat kialakítása, bővítése;
- ▶ Akadálymentesség javítása a zöldterületeken;
- ▶ Önkéntes és közmunka programok a zöldterületek fejlesztésére és kezelésére;

A hegyvidéki zónára vonatkozó területspecifikus eszközök:



„Zöldfelületek, természeti értékek:

Hegyvidéki zónában elsősorban a parkerdei létesítményeket kell minőség tekintetében fejleszteni, továbbá a budai erdők tehermentesítése érdekében a határos területeken olyan rekreációs fejlesztések szükségesek, amely intenzív területhasználatú extrém sportoknak is helyet adnak. A zónában a biológiai aktivitás megőrzése érdekében csak jelentős közérdek esetében engedhető meg a beépítés intenzitásának emelése.”

7. cél: Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése

Természeti értékek



A Normafa Park szempontjából releváns feladatok és eszközök:

A természeti értékek megőrzése

„Mivel a természeti területek sok esetben a rekreáció szinterei is egyben, megőrzésük szempontjából további lényeges feladat azok tehermentesítése. A rekreációs igényeket kielégítő zöldfelületek biztosításával (új zöldfelületek létesítésével, meglévő zöldfelületek fejlesztésével, funkciókínálatának bővítésével) a természeti területeken tapasztalható **jelenlegi intenzív területhasználat mérsékelhető.**”

Ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása

„Az ökológiai hálózat mind térségi, mind belső kapcsolati rendszerében egyaránt szükséges a meglévő kapcsolatok erősítése, a **sugárirányú egybefüggő, még beépítetlen „zöld zónák” védelme**, valamint a hiányzó haránt irányú kapcsolatok kialakítása.”

„...**természetes folyamatokat követő erdőkezelés és erdőgazdálkodás elterjesztése szükséges.**”

ITS Budapest stratégia 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia – 2014. június

A BP2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció célkitűzéseivel összhangban a 923/2014.(06.30.) Kgy. határozattal elfogadott ITS feladata, hogy meghatározza Budapest Főváros Önkormányzata számára a város fejlesztésének középtávú feladatait, programját és az ehhez szükséges kulcsprojekteket, akcióterületeket.

Öt tematikus és egy kiemelt területi cél került meghatározásra, melyeken keresztül az ITS2020 dokumentum kijelöli a városfejlesztés fókuszterületeit.



A fókuszterületek azonosítása során a projektek értékelésének rangsorolásának és kiválasztásának több szempontja is volt, ezek egyike a tulajdonosi háttér. Elsősorban azok a projektek kerültek értékelésre „ahol fővárosi vagy állami tulajdonnal, kezelési joggal is érintett a projekt, illetve ahol a főváros koordináló szerepe releváns”.

Fentieknek megfelelően a stratégiai jelentőségű állami vagy fővárosi tulajdonnal érintett projekteket összefoglaló térképen a Normafa területe feltüntetésre került (Nem a Normafa törvényben rögzített ingatlanok).

Ugyanakkor a 23 kerület akcióterületeit összegző térképen a Normafa és környezete nem szerepel, mivel a XII. kerület IVS-e azt akcióterületként nem nevesíti, de, mint „további fejlesztés”-i területet rögzíti (lásd később).

2. stratégiai cél: Intelligens városműködés

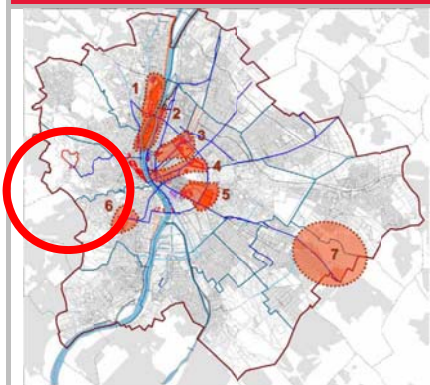
Intelligens, kooperatív közlekedés programja

A program rögzíti a **fogaskerekű vasút** (60-as villamos) és környezetének rendezését és a **nyomvonal meghosszabbítását a Széll Kálmán térig és a Normafaig**.

4. stratégiai cél: Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet

A stratégiai célon belül kerül kifejtésre a „Zöld program”, melynek 3 fő iránya közül az „intenzív használattal jellemezhető városi nagyparkok integrált megújítása” mutat / mutathat párhuzamosságot a Normafa Park rehabilitációjával, amennyiben előtérbe helyezi a zöldfelületi rekonstrukciót, a sportfunkció fejlesztését és a környezetbarát közlekedésfejlesztést. A „Zöld program” továbbá fókuszál a szabadidős igények kielégítésére is. Az ITS2020 „Zöld program” alatt nevesített projektjei között a Normafa és környezete nem szerepel.

Fővárosi Akcióterületek



A Normafa Park és környezete az ITS2020 dokumentumban mint fővárosi akcióterület vagy annak része nem került rögzítésre.

Az akcióterületeket bemutató térkép ugyanakkor feltünteti a tervezett kormányzati projekteket, ezek között a Normafa terület is lehatárolásra került (Nem a Normafa törvényben rögzített ingatlanok).

TFP Barnamezős Területek Fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program – 2014. június

„A barnamezős területek fejlesztése elnevezésű Tematikus Fejlesztési Program (TFP) célja, hogy meghatározza a barnamezős területek jövőbeni fejlesztésének irányait és koordinált, egységes keretbe rendezze a stratégiai célok megvalósítását, a térségi potenciál kiaknázását leginkább segítő fejlesztéseket.”

Középtávú fejlesztési célok

A TFP hosszú távú víziója a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióval összhangban van. A középtávon rögzített 4 fejlesztési cél mellett, horizontális célok is megfogalmazásra kerültek. Középtávú fejlesztési célok:

KT.1. Funkcióhiányok megszüntetése a gazdaságilag racionális vegyes területhasználat preferálásával és a zöldfelületi rendszer bővítésével

KT.2. Fenntartható gazdasági növekedést támogató fejlesztés

KT.3. A megújulást akadályozó tényezők minimalizálása

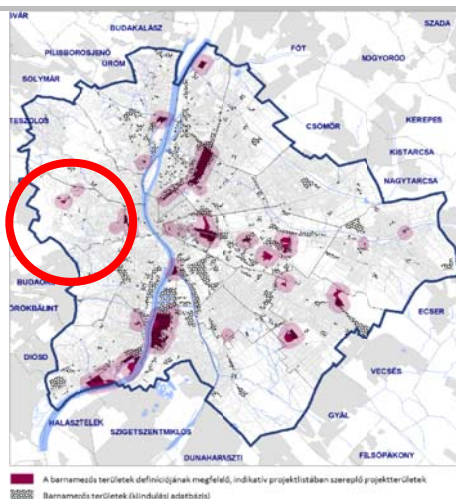
KT.4. Átmeneti hasznosítás támogatása

KT.1. Funkcióhiányok megszüntetése a gazdaságilag racionális vegyes területhasználat preferálásával és a zöldfelületi rendszer bővítésével

Kiemelten fontos szerepet kap a felhagyott gyárterületek és egykori közlekedési célú, jelenleg használaton kívüli területek helyzetének rendezése, funkcióváltása. A végső hasznosítás előkészítésére fókuszálnak a beavatkozások. A beavatkozások fontos eleme a közösségi funkciók és a zöldfelületek létesítése, illetve a terület megnyitása a széles nyilvánosság előtt. A nagy felületű barnamezős fejlesztési területek mellett a cél alá tartozó intézkedések az üresen álló műemléki, illetve helyi védettségű, használaton kívüli ingatlanok használatba vételét és új funkcióval való megtöltését is célozzák.

Projektek kiválasztása

„A TFP-ben megfogalmazott stratégia végrehajtását a Fővárosi Önkormányzat integrált keretben kívánja megvalósítani, a stratégia alá tartozó projektek minél nagyobb szinergiájának kihasználása érdekében. Ez az uniós tervezési időszakban (2014-2020) az úgynevezett Integrált Területi Beruházásként (továbbiakban ITB) való végrehajtást feltételezi.”



A TFP-ben 44 projekt került nevesítésre, mindegyik egy-egy középtávú fejlesztési célhoz kapcsolódik az alábbi térkép szerint.

A XII. kerület 3 projekttel szerepel a listában:

- Helytörténeti Múzeum és Oktatóközpont kialakítása a **Lóvasút végállomás** műemléképületében
- Kulturális szalon (**Fácános**)
- **Zerkowitz major** – természetvédelmi bemutatóközpont és tanösvény

A fenti projektek a KT.1. Funkcióhiányok megszüntetése a gazdaságilag racionális vegyes területhasználat preferálásával és a zöldfelületi rendszer bővítésével középtávú fejlesztési célhoz kapcsolódnak.

Mindhárom projekt a Normafa Park és környezete területét érinti. A jelenleg használaton kívüli volt majorsági, illetve közlekedési területeken pusztulófélben lévő műemlékek vannak. A Normafa Park rehabilitáció és a TFP közötti összhang biztosítható.

Budapest, XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Integrált Városfejlesztési Stratégia – 2009. május

A kerület képviselő-testülete 103/2009.(V.14.) önk. határozattal fogadta el a Budapest, XII. kerület Hegyvidék Integrált Városfejlesztési Stratégiáját.

A kerület szerepe a Fővároson belül, térségi összefüggések

„A főváros szempontjából a kerület legfontosabb szerepe a „Budapest tüdeje” szerepkör, mely minősítést összefüggő erdőinek, zöldfelületekben való gazdagságának köszönheti ... a változatos táji, természeti adottságok **rekreációs és kiránduló célponti szerepet** biztosítottak a kerületnek – a Normafa környékén sí-központ, a Széchenyi-hegyen golfpálya, Csillebércen gyermeküdülő központ épült.”

A kerület egészére vonatkozó helyzetértékelés

Idegenforgalom, turisztika

A helyzetértékelés megállapítása szerint mind a „**természeti adottságokon**”, mind a „**hagyományokon és ember alkotta vonzerőn**” alapuló turisztikai attrakciók szempontjából a Normafa és környezete kiemelkedő adottságokkal bír.

„A turisztikailag, illetve **látogatóforgalom szempontjából legforgalmasabb területek egy része elhanyagolt, rendezetlen**. Több természeti attrakció még gyalogosan is megközelíthetetlen. Nyáron a kerékpárosok és a sétálók útvonala, télen a sífutók és a gyalogosok, illetve a szánkózók és a síelők terepe nincs kellően elválasztva egymástól, ami **kaotikussá és balesetveszélyessé teszi a Normafát és környékét**. A kerékpáros és részben a kiránduló **infrastruktúra hiányos, a védett környezetet károsító terepkerékpározás nincs megfelelően szankcionálva**, illetve más területekre terelve.”

„Ezek az előnyök eredményezték azt, hogy a Normafa és környéke – a Pilisi Parkerdő munkatársa szerint – **évi 1 millió látogatónapnyi forgalmat** ér el, amivel terhelése már a maximumon van. **Ez a (túl)terhelés a forgalom térbeli szétterítésének igényét teremtette meg.**”

Zöldterületek és zöldfelületek

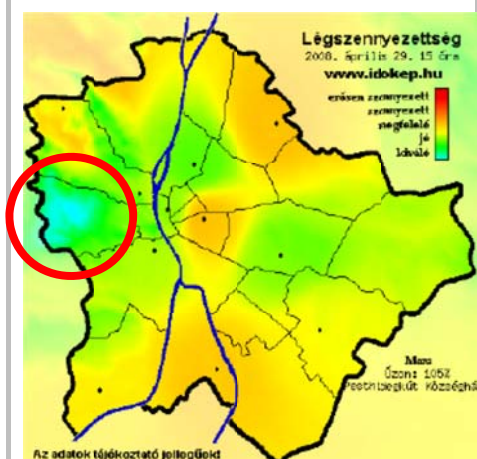


Országos jelentőségű védett természeti területek

„A táji adottságok miatt a **kerületi erdők a Főváros legkedveltebb turisztikai-rekreációs területei**. A Normafa, Anna-rét, Harang-völgy, János-hegy, Tündérszikla és környezetük **használatának intenzitása megfelel egy városi közpark használatának**. A téli-nyári sportok nagy terhelést jelentenek az erdőkre, különösen a lakóterületekhez közel fekvő, túltartott, idős állományokra. Az intenzíven használt területek felszereltsége nagyon elhasznált, leromlott. A gyermekvasúttól nyugatra fekvő erdőrészek egészségi állapota kedvező.

A kerületrész erdei gyakorlatilag telepített erdők. Társulásalkotó főbb nemzetségek: tölgyek, cser, bükk, kisebb részesedéssel egyéb lombosok (gyertyán, kőris, hárs) és fenyves. A területek többsége üzemtervezett erdő. Erdészeti jelentőségük alapján a tölgyesek és a bükkösök képezik az erdők többségét. Az egyéb lombosok és a fenyvesek alacsonyabb értékűnek tekinthetők, ezek közepes minőségű kategóriába kerültek. Az erdőterület speciális típusa a spontán erdőszült – más felhagyott területhasználat helyén létrejött – erdőterület. Jellemzője a térség minden fafajától vegyes összetétel, kezeletlenség, elaprózottság. Az eredeti területhasználat alapján a lakókerttől a közparkig terjed a skála.”

Környezetvédelem



Légszennyezettség

Föld, víz

A Normafát érintik a

- nyílt karsztos területek
- csúszásveszélyes területek
- felszínmozgás veszélyes területek
- barlang-előfordulásos térség területei.

Levegőminőség

„Légszennyezettség tekintetében a XII. kerület kedvezőbb helyzetben van a főváros számos kerületével szemben. Budapest peremén helyezkedik el, déli része hegyekkel tagolt, nyugati oldalon a Budai Tájvédelmi Körzet erdős területei szegélyezik, keletről a Duna fejtí ki jótékony hatását.”

Zaj

A Normafa és környezete területének zajhelyzetét alapvetően a közúti forgalom, a Gyermeivasút és a Fogaskerekű vasút, forgalma határozza meg.

Épített környezet

A Normafa környezetében számos műemléki oltalomban részesülő épület található. Túlnyomó részben a XIX. században ide települt vendégfogadók, majorságok, villák épületei.

Az IVS tematikus céljai

Művelt kerület

- A kulturális és szabadidős létesítményi infrastruktúra fejlesztése – **Normafa sí-központ** - Észak-hegyvidék
- A felsőfokú képzés lehetőségeinek bővítése - **Csillebérci ifjúsági központ** - Észak-hegyvidék

Vendégváró kerület

- a turisztikai „csomópontokban” teljes körű szolgáltatást biztosító látogatói központok létesítése: **Normafánál, Libegőnél, Harangvölgyben** - Észak-hegyvidék
- Sportturizmus fejlesztése – adottságokhoz illeszkedő sportágakban: a **Normafa környékén sí központ, az egykori sípályák revitalizációja** - Észak-hegyvidék

Szolgáltató és gondoskodó kerület

- Látogatói központok kiépítése a turistaforgalmi góczokban - **Észak-hegyvidék**

Kerületi akcióterületek



Akcióterületek

Az IVS-ben kijelölt három akcióterület **mellett „további fejlesztés”-ek** is meghatározásra kerültek, ezek közül három is érinti a Normafa Park és környezete területét:

- Normafa, sí-központ komplex fejlesztése
- Fogaskerekű vasút nyomvonal hosszabbítása
- Zugliget, volt Lóvasút állomás.

A Normafa Park és környezetére készülő koncepcionális elképzelés a 3 kerületi fejlesztési javaslatot nagyobb egységbe tudja integrálni. Az ebből adódó szinergiák segítik az fejlesztési javaslatok életképességét is.

Normafa sí-központ komplex fejlesztése (fő programelemei távlati fejlesztések)

Jelenlegi állapot, funkciók

„A terület táji adottságai kiemelkedők. A fejlesztési program központi témája a Normafa sí-központ és térsége, mely jelenleg – tradicionális télisport célterülete – nem kellő színvonalon tudja csak a célfunkciót szolgálni, s mivel ellátása az igényekhez képest alacsony fokú, komolyan terhet jelent a környezete számára elsősorban a téli idényben.”

Javasolt fejlesztések, funkcionális tartalom

„A probléma oka a nem kellő számban kiépített parkolóhelyek, szociális blokkok, illemhelyek, melegedők, vendégfogadó helyiségek, valamint az információs rendszer hiánya. Emellett a történelmi sípályák revitalizációjára is célszerű gondolni, valamint ehhez kapcsolódóan újabb sífelvonó, és korszerű pályakarbantartó létesítmények telepítését is meg kell oldani. Cél a terület lakosságát, s az aktív rekreáció e szegmensének igényelőit jelenleg sújtó probléma feloldása a funkciómegerősítő és funkcióbővítő városrehabilitáció során, azaz a minőségi télisport lehetőség zavartalan biztosítása, s egyidejűleg a területi terhek csökkentése.”

Fogaskerekű vasút nyomvonalához kapcsolódó fejlesztés

Jelenlegi állapot, funkciók

„A történelmi nyomvonalon megvalósult, s ma is működő, a terület idegenforgalmi attrakcióinak körébe is tartozó fogaskerekű fontos, lakosságot kiszolgáló tömegközlekedési eszköz. Nyomvonala a Kelet es Észak Hegyvidék területén található.”

Javasolt fejlesztések, funkcionális tartalom

„A fogaskerekű vasút jelenlegi nyomvonalának meghosszabbítása mindkét irányban: a déli végállomástól a Moszkva térig, a Széchenyi hegytől pedig a Normafaig. Ezzel egyidejűleg új szerelvények, megállóhelyek és új kapcsolódó épületek létesülnének. A jelenlegi végállomás ipari műemlékként továbbra is megtartható, egy részében ma is múzeum működik. Ez a funkció kiterjeszhető lenne nagyobb területre is, illetve étteremmel kiegészülne, mely a kerület idegenforgalmi, turisztikai jelentőségét tovább növelné, s az ellátási kínálatot bővítene.”

Zugligeti volt Lóvasút állomás műemléki épületének és környezetének rehabilitációja (pontosított fejlesztési terület)

Jelenlegi állapot, funkciók

„A terület táji adottságai kiemelkedők. A fejlesztési program központi témája a Zugligeti út külső, erdős szakasza mentén, a Libegő állomásától nem messze álló tipikus századfordulós, hegyvidéki építészeti karakterrel megépült lóvasút állomásépület, mely műemléki oltalom alatt áll, így megőrzése, revitalizációja örökségvédelmi feladat is. Régóta használaton kívüli objektum, melyben egy ideig kisebb vendéglátó egység üzemelt. A területhez tartozik meg a Máltai Szeretetszolgálat ingatlana épület együttesével, valamint a Szent Család templom.”

Javasolt fejlesztések, funkcionális tartalom

„Az épületben a tradíciót követve vendéglátó egység, étterem kap helyet, es a terület értékeire támaszkodva az épület turisztikához kapcsolódó további funkciókat lát el. Kihhasználva a MOME – a Moholy-Nagy Művészeti Egyetem - Zugligeti úti központi területének közelségét, az épületben kialakításra kerül egy bemutatóterem, valamint további lehetőségként az oktatási célú hasznosítása is kézenfekvő fejlesztési lehetőség (inkubátorház). A terület erdő es zöldterületi részén táj-rehabilitáció, parkosítás, valamint parkolóhelyek épülhetnek ki.”

A volt Lóvasút állomásra vonatkozó kerületi elképzelések mára átértékelődtek és a kerület részéről a Tematikus Fejlesztési Programokba már, mint „Helytörténeti Múzeum és Oktatóközpont kialakítása” szerepel (Lásd feljebb a TFP Barnamezős Területek Fejlesztése TFP részletes ismertetésénél.)

1.2 Területrendezési tervek és településrendezési eszközök

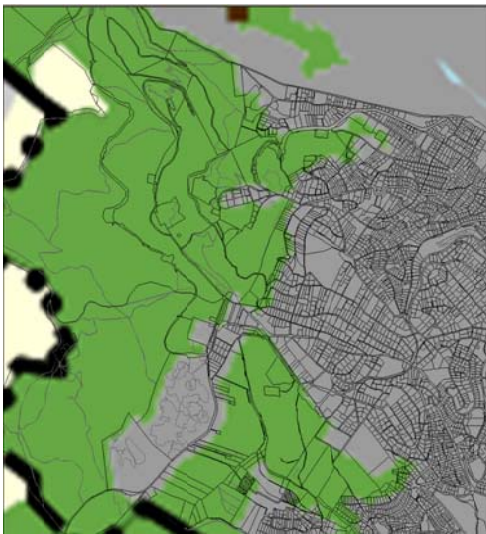
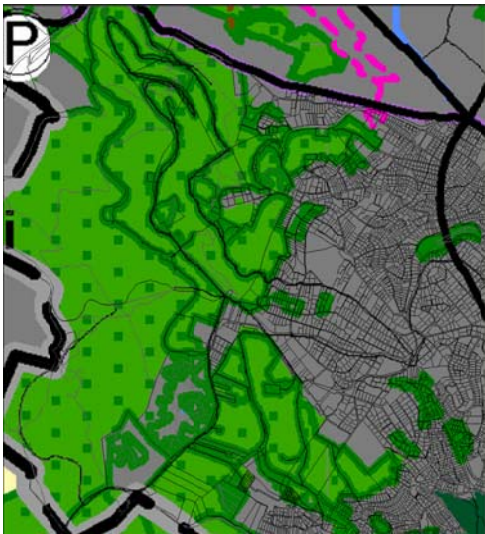





Országos Területrendezési Terv – OTrT és Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve – BATrT

Budapest közigazgatási területére vonatkozóan az Országos Területrendezési Terv és Budapest Agglomeráció Területrendezési Terve van hatályban, mindkét terv törvényi erővel bír. Az OTrT módosítására 2013-ban került sor. A BATrT utolsó módosítása 2008-ban történt. A BATrT-t 2015. december 31-ig kell összhangba hozni a módosított OTrT-vel, amíg az összhangba hozatal nem történik meg az OTrT 31/B.§-ban rögzített átmeneti rendelkezéseit kell figyelembe venni a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál.

Jelenleg folyamatban van a BATrT módosítása az OTrT-vel való összhang megteremtése érdekében. A hatályos jogszabályi kereteket az OTrT és annak átmeneti rendelkezései, valamint a hatályos BATrT együttesen határozzák meg. Az alábbiakban az átmeneti rendelkezések értelmezésében kerül bemutatásra, hogy jelenleg a területrendezési tervek (OTrT, BATrT) mely térségi területfelhasználási kategóriái, övezetei érintik a Normafa Park területét és környezetét, illetve azokon belül mely előírások betartása kötelező.

A 2013. évi CXLVIII. törvény a Normafa Park történelmi sportterületről rögzíti, hogy az a Budapesti Agglomeráció területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvénnyel összhangban van.

Országos és térségi területfelhasználási kategóriák

OTrT Szerkezeti terv országos területfelhasználás	BATrT Szerkezeti terv kiemelt térségi területfelhasználás
	
<p> Erdőgazdálkodási térség</p> <p>Települési térség</p> <p> 1000 ha felett</p>	<p> erdőgazdálkodási térség</p> <p> városias települési térség</p> <p> erdőállomány kataszter szerinti erdőterület</p>



OTrT átmeneti rendelkezései:

„31/B.§ A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a **településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál** az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

- c) a **Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről** szóló 2005. évi LXIV. törvényben (a továbbiakban: BATrT.) megállapított térségi területfelhasználási kategóriákon belül
- ca) a cb) alpont kivételével a **BATrT. térségi területfelhasználási kategóriákra vonatkozó előírásait,**
- cb) a **vízgazdálkodási térség** vonatkozásában az e törvénynek az MTv.-vel megállapított 6. § (2) bekezdés e) pontjának előírását
- kell alkalmazni.”

A Normafa Park és környezete mind országos, mind agglomerációs területrendezési szinten két területfelhasználási kategóriába van besorolva: erdőgazdálkodási térségbe és (városias) települési térségbe. A (városias) települési térség besorolás szabadságot biztosít arra, hogy a területén belül bármely területfelhasználási kategória, illetve övezet, építési övezet kijelölhető a településrendezési eszköz szintjén (Fővárosi TSZT, FSZKT /FRSZ, kerületi építési szabályzat, szabályozási terv).

Az erdőgazdálkodási térségre számos előírás vonatkozik, mivel az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület kivételével gyakorlatilag a Normafa Park és környezete erdőgazdálkodási területfelhasználásba tartozik, ezért kiemelten fontos figyelembe venni az alábbiakat:

Az erdőgazdálkodási térségre vonatkozó előírások:	A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:
<p>BATrT 6. § (1) Az erdőgazdálkodási térséget legalább 85%-ában erdőterület területfelhasználási egységbe, illetve természetközeli terület (ezen belül kizárólag karsztbokorerdő) területfelhasználási egységbe kell sorolni. ...</p>	<p>A szabályt települési szinten kell betartani.</p>
<p>BATrT 6. § (1)A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületként és a természetközeli területként besorolt területfelhasználási egységek kiterjedése nem csökkenhet.</p>  <p>Nébih honlap</p>	<p>A védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterületek a Normafa Park és környezete területén nem érintik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Zerkowitz major, • a Disznófő fogadó, • a zarándokház, • az Istenszeme fogadó, • a Sport hotel, • a Fácános beépített területeit, továbbá • a síelésre használt lejtőket.
<p>BATrT 6. § (2) Az egyes településeken lévő, erdőterületként besorolt területfelhasználási egységek nagysága – a település közigazgatási területére vetítve – összességében nem csökkenhet.</p>	<p>A szabályt települési szinten kell betartani.</p>
<p>OTrT 7. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterületnek minősülő területet a településrendezési eszközökben legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>  <p>BATrT alaptérképi eleme: erdőkataster</p>	<p>Az erdőkataster a Normafa Park és környezete területén nem érinti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Zerkowitz major, • a Disznófő fogadó, • a zarándokház, • az Istenszeme fogadó, • a Sport hotel, • a Fácános beépített területeit.

Országos és térségi övezetek

OTrT átmeneti rendelkezései:

„31/B.§ A kiemelt térségi és a megyei területrendezési terveknek az e törvénnyel való összhangba hozataláig a **településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál** az alábbi átmeneti rendelkezéseket kell alkalmazni:

e) azokat az országos övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban az MTv. megszüntetett, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

f) azokra az országos övezetekre, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv alkalmaz, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásait kell alkalmazni,

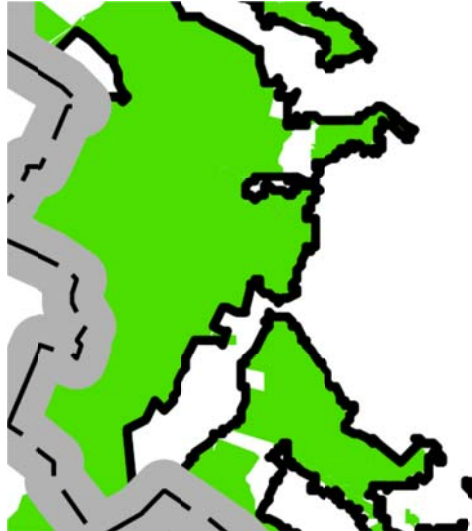
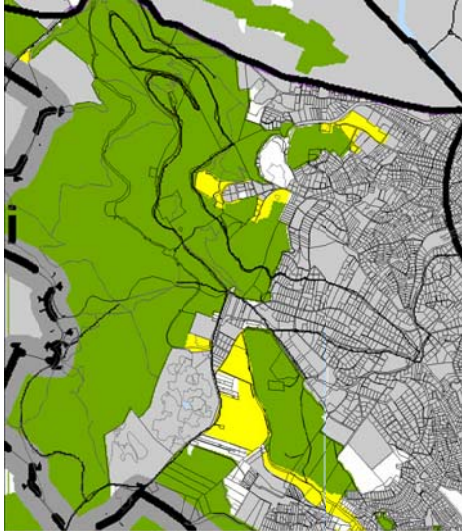




g) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban az MTv. megszüntetett, az i) pontban foglaltak kivételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál nem kell alkalmazni,

h) azokat a kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv megállapít, azonban a rá vonatkozó előírásokat az MTv. módosította, a j) pontban foglaltak figyelembevételével a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított övezeti előírásaival kell alkalmazni,

k) a BATrT.-ban megállapított kiemelt térségi övezetek vonatkozásában, ha e törvénynek az MTv.-vel megállapított kiemelt övezeti előírásaitól eltérő előírást tartalmaznak, a BATrT kiemelt térségi övezeti előírásait kell alkalmazni,

l) azon új országos, kiemelt térségi és megyei övezeteket, amelyeket az MTv. állapított meg, azonban a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben még nem kerültek alkalmazásra, a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál e törvénynek az MTv.-vel megállapított 12/A. § (1) bekezdése és övezeti előírásai szerint kell lehatárolni és alkalmazni.”

Országos ökológiai hálózat

OTrT	BATrT magterület, ökológiai folyosó, pufferterület
	
<p> Országos ökológiai hálózat övezete</p>	<p> Magterület övezete</p> <p> Ökológiai folyosó övezete</p> <p> Puffer terület övezete</p>

Az országos szinten lehatárolt ökológiai hálózat területét a kiemelt térségi agglomerációs terv pontosítja és bontja magterületre, ökológiai folyosóra és pufferterületre.

A Normafa Park és környezete döntő részben magterületbe sorolt, de kisebb kapcsolódó pufferterületek is kijelölésre kerültek: Istenszeme fogadó, a Zerkowitz major melletti kis terület, Fácános teljes területe.

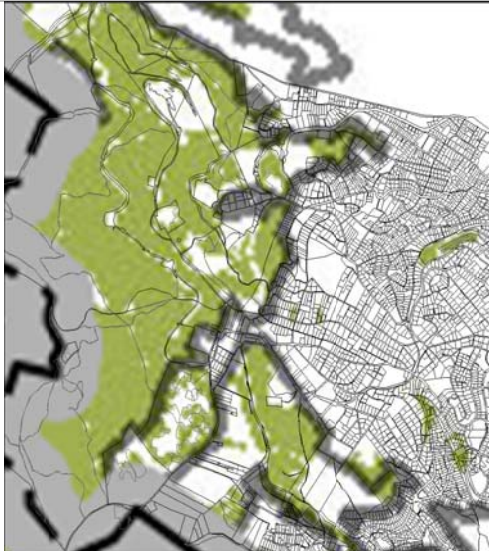
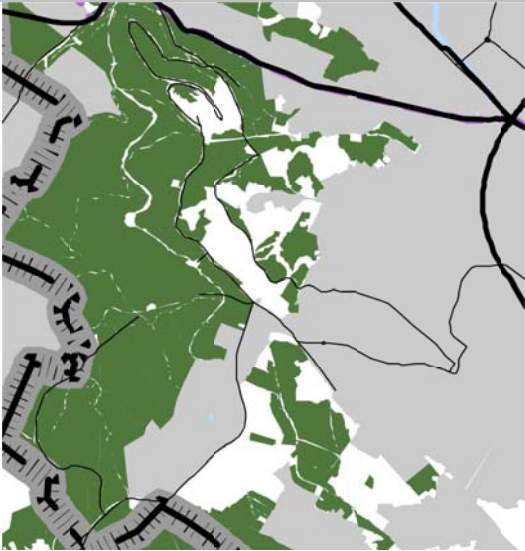


<p>A magterületére vonatkozóan a BATrT előírását kell figyelembe venni :</p> <p>BATrT 16.§ (1) A magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha</p> <p>a) a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy</p> <p>b) a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és</p> <p>c) a kijelölést más jogszabály nem tiltja.</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:</p> <p>A Normafa Park területét a 2013. évi CXLVIII. törvény történelmi sportterületnek nyilvánította, tehát az előírásban biztosított lehetőség, azaz a magterületen történő beépítésre szánt terület kijelölése, a b) és a c) pontok együttes fennállása esetén lehetséges.</p> <p>A Normafa Park történelmi sportterület területén a Fácános teljes területe magterületen kívülre esik. A Normafa Park történelmi sportterület területén a jelenleg épületekkel, építményekkel érintett területrészek közül a magterület lehatárolásba esik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Zerkowitz major, • a zarándokház • a Sport hotel <p>területe, Tehát itt csak akkor lehet beépítésre szánt területet kijelölni, ha jogszabály azt nem tiltja.</p> <p>A Disznófogó fogadó területe nem része a történelmi sportterületnek, mivel a Normafa törvény azt nem nevesíti.</p>
<p>BATrT 16.§ (2) Az (1) bekezdés a) és c) pontjában vagy b) és c) pontjában szereplő kivételek együttes fennállása esetén a beépítésre szánt terület területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az eljárás során vizsgálni kell, hogy biztosított-e a magterület, a magterület és az ökológiai folyosó természetes és természetközeli élőhelyeinek fennmaradása, valamint az ökológiai kapcsolatok zavartalan működése....</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:</p> <p>A Normafa Park és környezete területén a jelenleg épületekkel, építményekkel érintett területrészek közül pufferterületbe sorolt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • az Istenszeme fogadó, • a Disznófogó fogadó <p>területe.</p> <p>Itt a beépítésre szánt terület kijelölésének lehetőségét az OTrT vonatkozó előírása határozza meg, annyiban, hogy az nem zavarhatja a szomszédos magterületet.</p>
<p>BATrT 16.§ (2) ... Az (1) bekezdés b) és c) pontjában szereplő feltételek együttes fennállása esetén történő kijelölés csak a történelmi sportterületeken belül történhet.</p>	
<p>A pufferterületére vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:</p> <p>OTrT 19.§ Pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.</p>	

Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

A Normafa Park és környezete nem érintett.

Jó termőhelyi adottságú szántóterület övezete

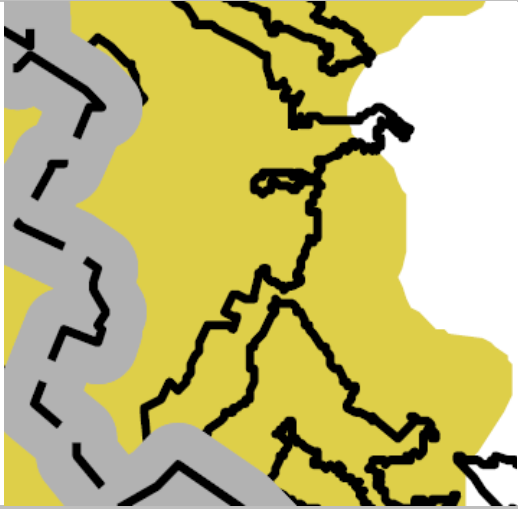
A Normafa Park és környezete nem érintett.

Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	
OTrT	BATrT
	
 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete	 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete
<p>A kiváló termőhelyi adottságú erdőterületre vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:</p> <p>OTrT 14. § (1) Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.</p> <p>(2) Az övezetben külszíni bányatelket megállapítani és bányászati tevékenységet engedélyezni a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet.</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:</p> <p>A Normafa Park és környezete területén a jelenleg épületekkel, építményekkel érintett területrészek, valamint a síelésre használt lejtők, az Anna-rét nem tartoznak a kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezetbe.</p>
	Erdőtelepítésre javasolt terület övezete
	BATrT
	A Normafa Park és környezete nem érintett.

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete – hatályos 2014. 12. 29-ig	
OTrT	BATrT
Budapest teljes közigazgatási területe	 <p style="text-align: center;">Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete</p>
<p>Az országos jelentőségű tájképvédelmi területre vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:</p> <p>OTrT 14/A. § (1) Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezetben csak olyan kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</p> <p>OTrT 14/A. § (2) Az övezetbe tartozó település településszerkezeti tervében csak olyan területfelhasználási egység jelölhető ki, továbbá helyi építési szabályzatában és szabályozási tervében csak olyan építési övezet és övezet hozható létre, amely a kijelölés alapjául szolgáló tájképi értékek fennmaradását nem veszélyezteti.</p> <p>OTrT 14/A. (3) Az építési övezetre vagy övezetre vonatkozóan meg kell határozni az ott elhelyezett építmények tájba illesztésére vonatkozó szabályokat, ennek ellenőrzéséhez a tájképet jelentősen megváltoztató építmények terveihez külön jogszabályban meghatározott látványtervet is kell készíteni.</p> <p>OTrT 14/A. (4) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.</p> <p>OTrT 14/A. (5) Az övezetben közművezetéseket és járulékos közműépítményeket tájba illesztett módon, a tájképvédelmi célok megvalósulását</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:</p> <p>A Normafa Park és környezete területét jelentős mértékben érinti az országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.</p> <p>Az OTrT-ben rögzített jelenlegi előírások értelmében a szabályozás eszközeivel – övezeti besorolás, illetve tájbaillesztésre vonatkozó szabályok - elő kell segíteni a tájképi értékek fennmaradását.</p>


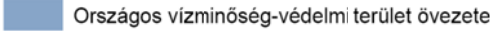
nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával – beleértve a felszín alatti vonalvezetést is – kell elhelyezni.

Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete – hatályos 2014. 12. 30-tól

OTrT	BATrT
	<p>nincs</p>
<p>A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területre vonatkozóan az OTrT fog előírást meghatározni 2015. január 1-től:</p> <p>A 2015. január 1-től hatályba lépő előírás normaszövege jelenleg egyeztetés alatt áll. Jelenleg egy szövegtervezet ismert:</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:</p> <p>A Normafa Park és környezete területe várhatóan továbbra is jelentős mértékben érintett lesz, tájképvédelmi szempontból továbbra is kiemelten kell majd kezelni.</p>
<p>OTrT 14/A. § (1) A tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete területét a kiemelt térségi és megyei területrendezési terv és annak alapján a településszerkezeti terv pontosítja.</p>	<p>Ezért a 2015. január 1-től hatályba lépő övezeti lehatárolást és szabályrendszert a Normafa Park rehabilitációja során figyelembe kell majd venni, tekintettel a rehabilitáció időbeliségére.</p>
<p>OTrT 14/A. § (2) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a területi tervben, valamint a településrendezési eszköz alátámasztó javaslata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.</p>	
<p>OTrT 14/A. § (3) Az övezet (1) bekezdés szerint pontosított lehatárolása által érintett területre a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a helyi építési szabályzatnak meg kell határozni a területhasználatra és az építmények tájba illeszkedésére vonatkozó szabályokat.</p>	
<p>OTrT 14/A. § (4) A helyi építési szabályzat az építmények tájba illeszkedésének bemutatására látványterv készítését írhatja elő és a készítésre</p>	

vonatkozó követelményeket határozhat meg.	
OTrT 14/A. § (5) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	
OTrT 14/A. § (6) Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket és kiserőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.	

Világörökségi és világörökség várományos terület övezete	
OTrT	BATrT
Budapest teljes közigazgatási területe	a hatályos BATrT-ben kiemelt térségi övezetként szerepel a Világörökségi és világörökség várományos terület – Budapest teljes közigazgatási területe
A Normafa Park és környezete nem világörökségi terület.	
Az OTrT 14/B.§ előírása az övezet tényleges kiterjedésének lehatárolását a településrendezési eszköz készítésében teszi kötelezővé az állásfoglalásra kötelezett államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével. Várhatóan ez alapján a világörökség várományos terület sem fogja érinteni a Normafa Park és környezete területét.	



Országos vízminőség-védelmi terület övezete	
OTrT	BATrT
	nincs
	
Az országos vízminőségvédelmi területre vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:	A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:
OTrT 15. § (1) Az országos vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül	A Normafa Park és környezete területét az országos vízminőségvédelmi terület érinti, az OTrT előírásainak megfelelően a szabályozás

keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről a kiemelt térség és a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.	sztintjén is foglalkozni kell ezzel.
OTrT 15. § (2) Az övezetbe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket, és a helyi építési szabályzatban az építési övezetre vagy övezetre vonatkozó szabályokat kell megállapítani.	
OTrT 15. § (3) Az övezetben bányászati tevékenységet a bányászati szempontból kivett helyekre vonatkozó szabályok szerint lehet folytatni.	

Nagyvízi meder és a Vásárhelyi-terv továbbfejlesztése keretében megvalósuló vízkár-elhárítási célú szükségtározók területe övezete

A Normafa Park és környezete nem érintett.

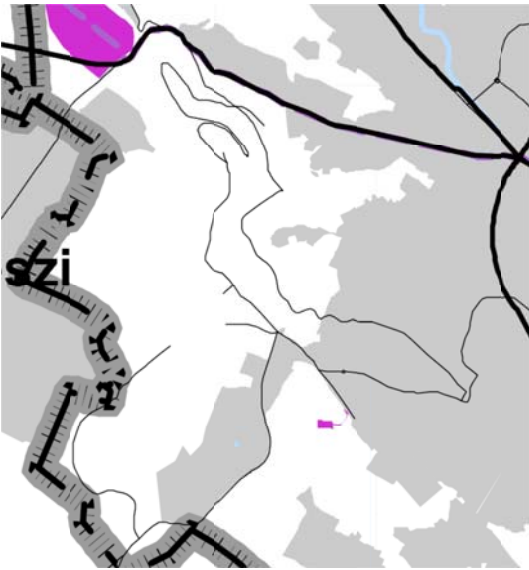

	Rendszeresen belvíz járta terület övezete
	BATrT
	A Normafa Park és környezete nem érintett.

	Földtani veszélyforrás terület övezete
	BATrT
	
	 Földtani veszélyforrás területének övezete
A földtani veszélyforrás területére vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:	A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés:
OTrT 25. § (1) A földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni.	Az OTrT előírása az övezet tényleges kiterjedésének lehatárolását a településrendezési eszköz készítésében teszi kötelezővé az állásfoglalásra kötelezett

	államigazgatási szervek adatszolgáltatása figyelembevételével.
OTrT 25. § (2) Az övezet területén új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.	<p>Az övezet tényleges lehatárolása a beépítésre szánt területek kijelölhetőségét befolyásolja.</p> <p>A hatályos szabályozási terv rögzíti a felszínmozgás veszélyes terület lehatárolást, mely a Normafa Park és környezete területén a jelenleg épületekkel, építményekkel érintett területrészek közül lefedi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a Zerkowitz major, • a zarándokház, • a Disznófő fogadó, • az Istenszeme fogadó, • részben a Sport hotel területét.

Kiemelt fontosságú honvédelmi terület övezete

A Normafa Park és környezete nem érintett.

	Honvédelmi terület övezete
	BATrT
	
	
<p>A honvédelmi területre vonatkozóan az OTrT határoz meg előírást:</p> <p>OTrT 27/A.§ A honvédelmi terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni, és a településszerkezeti tervben beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni.</p>	<p>A Normafa Park területére vonatkozó értelmezés</p> <p>A volt golfpálya melletti honvédelmi területet jelenleg a hatályos szabályozási terv védelmi erdő övezetbe sorolja.</p> <p>A kerület északi határához csatlakozik a II. kerületi Budakeszi úti laktanya.</p>

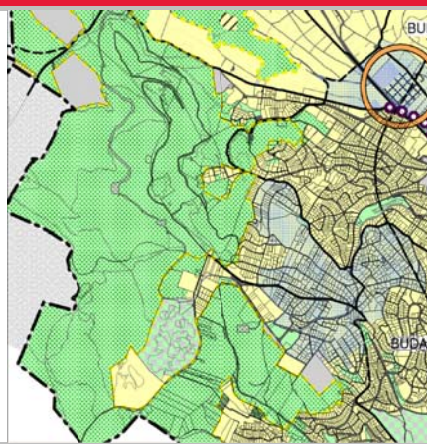
Budapest Főváros településszerkezeti terve – TSZT 2005

Budapest közigazgatási területére a 1126/2005. (V.25.) sz. Fővárosi Közgyűlési Határozattal elfogadott településszerkezeti terv vonatkozik.

A 2013. évi CXLVIII. törvény a Normafa Park történelmi sportterületről rögzíti, hogy az a Budapest Főváros településszerkezeti Tervével összhangban van.

Jelenleg folyamatban van az új fővárosi TSZT eljárása, ezért alább a hatályos, lejjebb a tervezett TSZT is bemutatásra kerül.

Funkcionális Szerkezet



Központok

Egyéb városrészközpont

Zöldterületi fejlesztés

Természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület

Értékvédelem

Városképi, városszerkezeti szempontból védendő karakterű terület

Tájékoztató és alaptérképi elemek

Vegyes városias területek
 Jelentős zöldfelülettel rendelkező különleges területek
 Különleges terület
 Zöldterület, zöldfelület
 Vasút
 Belterületi határvonal

A Normafa Park és környezete területe – az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület kivételével – a zöldterületi fejlesztés szempontjából mint **természetközeli állapotú, városszerkezetet meghatározó zöldfelület** került rögzítésre, beleérte a jelenleg épületekkel, építményekkel beépült területrészeket is: a Zerkowitz major, a zarándokház, a Disznófogadó az Istenszeme fogadó, a Fácános, és a Sport hotel területét.

A TSZT rögzíti, hogy „a tervlap azokat a **zöldterületi fejlesztési térségeket** mutatja be, amelyek ökológiai-szerkezeti szempontból fejlesztendők. Ezekben a térségekben **új beépítésre szánt területeket kijelölni nem lehet.**”

Területfelhasználás



Beépítésre szánt területek

Lk KISVÁROSIAS célú beépítésű, 12,5 m² meg nem haladó megengedett beépítési-felületi arányú terület (szzt. max. 1,5)
 Lko KISVÁROSIAS célú beépítésű, 7,5 m² meg nem haladó megengedett beépítési-felületi arányú terület (szzt. max. 0,6)

Vk KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szzt. max. 3,5)

K-ED Egészségügyi területek (kórház, szanatórium, gyógyászati, gyógyüdülő) (szzt. max. 2,0)

K-SP Nagykiterjedésű sportolási célú területek, strand, szabadidő eltöltés, rekreáció (szzt. max. 1,0)

K-HT Hővédelmi területek (szzt. max. 2,0)

Beépítésre nem szánt területek

KÖu Általános közlekedési terület

KÖk Vasúterület

Z ZÖLDTERÜLET

E ERDŐTERÜLET

Egyéb elemek

Tervezett alagút
 Tervezett belterületi határvonal

Tájékoztató elemek

Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg kiterületi fejlesztési, funkcióváltó terület
 Belterületi funkcióváltó terület
 Közigazgatási határ
 Területfelhasználási egységet kiszolgáló közterület
 Műtárgy

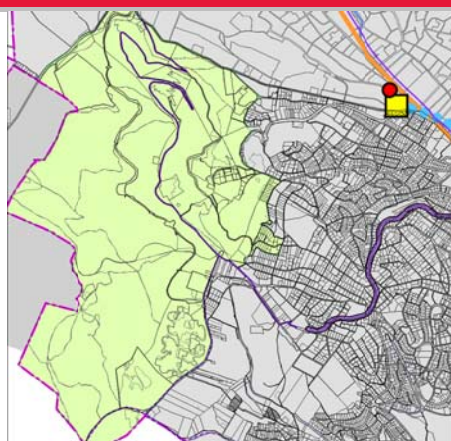
A Normafa Park és környezete területét – az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú központi vegyes területfelhasználásba sorolt területének kivételével – beépítésre nem szánt erdőterület területfelhasználásban rögzíti a TSZT, beleérte a jelenleg épületekkel,

éptményekkel beépült területrészeket is, az előző pontnál felsoroltak szerint.

A TSZT az erdőterületeket annak rendeltetése szerint már nem bontja tovább.




Az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület beépítésre szánt, központi vegyes területként került rögzítésre.

Kötőpályás közlekedés



Meglévő elemek

felszíni felszín alatti







-  Fogaskerekű
-  Közúti gyorsvasút, közúti vasút (villamos) járműtelep
-  P+R parkoló

Tervezett elemek

felszíni felszín alatti

-   Metró
-  Közúti gyorsvasút

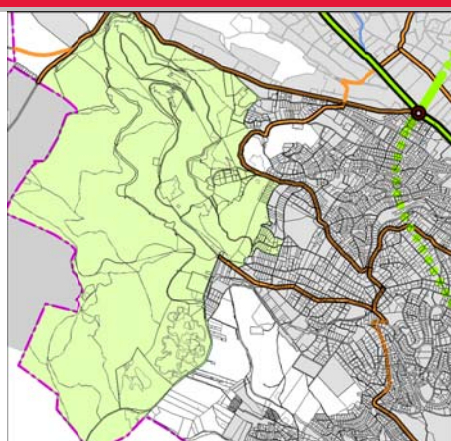
Tájékoztató elemek

-  Gyűjtőtűt, lakótűt
-  Kerékpár főhálózat (meglévő/tervezett)
-  Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület
-  Közigazgatási határ
-  Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület
-  Országos főút, országos mellékút

A TSZT a fogaskerekű nyomvonalának meghosszabbítását nem rögzíti.




A meglévő és tervezett kerékpár főhálózat nyomvonalai feltüntetésre kerültek.

Közúti közlekedés








Meglévő elemek

felszíni felszín alatti








-  Fővárosi jelentőségű főút "b"
-  Kerületközi, kerületi jelentőségű főút "b"
-  Gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett terület

Tervezett elemek

felszíni felszín alatti

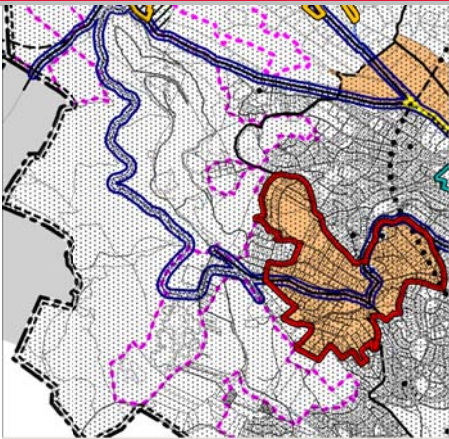










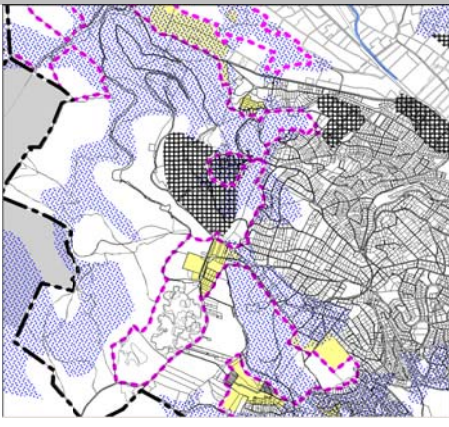




-   Fővárosi jelentőségű főút
-   Kerületközi, kerületi jelentőségű főút
-  Fontosabb különbszintű közúti csomópont

Tájékoztató elemek

-  Gyűjtőtűt, lakótűt
-  Közforgalmú vasútvoal felszínen (meglévő/tervezett)
-  Közforgalmú vasútvoal felszín alatt (meglévő/tervezett)
-  Közigazgatási határ
-  Budapest közigazgatási határán kívüli települési terület
-  Országos főút
-  Országos mellékút

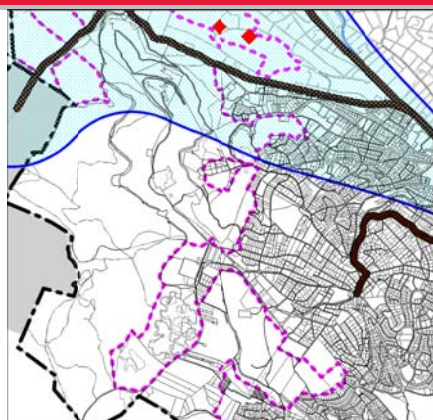
A fővárosi jelentőségű és a kerületközi, kerületi jelentőségű főutak meglévő és tervezett elemeit rögzíti a tervlap.

A TSZT kötőpályás közlekedési tervlapja tájékoztató, a közúti közlekedés tervlapja meglévő felszíni elemként rögzíti a **gépjárműforgalomtól védett és kiemelten védett területet**, a XII. kerület hegyvidéki részei azért kerültek ebbe a lehatárolásba, mert itt a terület természeti jelentőségéből adódóan „a gépjárműbehajtást korlátozni kell”, továbbá „a területek kijelölését és működtetését a Fővárosi Önkormányzat önálló rendelettel szabályozza”.

Épített környezet értékeinek védelme	
	<p>Jóváhagyandó elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Városszerkezeti, városképi szempontból védendő karakterű  Városképilegkiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal  A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal  Magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett övezet <p>Tájékoztató elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Műemlék jelentőségű területek  Nyilvántartott régészeti lelőhelyek  Meglévő főút  Tervezett főút  Tervezett főút felszín alatt  Belterületi haár
<p>A budai hegyvidék részeként a Normafa Park és környezete területe beletartozik a magasépítmények elhelyezhetősége szempontjából kiemelten védett övezetbe, ahol „a történeti adottságként kialakult változatosság megőrzendő, magasépület nem létesíthető, kivéve a kizárólag közcélú szolgáltatást nyújtó magas műtárgyakat vagy magas sajátos építményeket (épületnek nem minősülő mérnöki létesítményeket)”.</p> <p>A Gyermek vasút nyomvonala és az Eötvös út a város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal, amelyek mentén „a város arculata feltárul”, és amelyek egyben „a városra való rálátás szempontjából jellegzetes kilátópontokat érintő útvonalak (Budakeszi út, Jánoshegyi út, Szépvölgyi út, Istenhegyi út, Bécsi út stb.)”.</p>	
Tájvédelmi beavatkozás térségei	
	<p>Jóváhagyandó elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Csatornázandó területek <p>Tájékoztató elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Karsztos területek  Csúszásveszélyes területek  Belterületi határvonal
<p>A Normafa Park és környezete területén az Eötvös utca - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület a csatornázandó területek között került rögzítésre, a tőle délre eső területekkel együtt (Csillagvizsgáló), ezeken a területeken a „a közcsonna létesítés a tervezett új fejlesztések esetén alapfeltétel, a meglévő beépítéseknél mihamarabb elérendő cél.”</p> <p>A karsztos területek a Magyar Geológiai Szolgálat és a Magyar Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján került ábrázolásra. „Karsztos területen a terület vízháztartását befolyásoló tevékenység – beépítés, burkolatlétesítés, közművesítés – csak az illetékes szakhatóság – az adott területre vonatkozó – konkrét megengedő szakvéleménye nyomán ill. csak az abban foglaltak szerint végezhető. Karsztos területen közművesítés nélküli területen, telken építeni tilos. Bármely eredetű szennyezett vizet e területeken elszikkasztani tilos.”</p> <p>A csúszásveszélyes területek a magyar Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolására. „Fokozott figyelmet kell fordítani a területi-vízháztartás megváltoztatásának kockázatára. Egyedi elbírálással –</p>	




szakhatósági közreműködéssel - a közművezetékek védőcsővezése válhat szükségessé ezeken a területeken. Bármely építési tevékenység előtt - mintavétel alapján - talajmechanikai szakvélemény készítenődő.”

Emissziókorlátozás térségei



Jóváhagyandó elemek

Csökkentendő forgalmi zajemisszió:

-  - meglévő
-  Átszellőzési sáv
-  Rekultiválandó bánya, lerakó

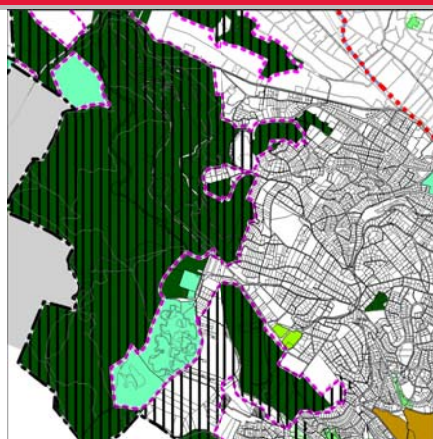
Tájékoztató elemek

-  Belterületi határvonal






A **csökkentendő forgalmi zajemisszió** tekintetében a Budakeszi út és az Istenhegyi út mint meglévő – konfliktusos útvonal került rögzítésre. Az „útvonalak menti – kb. 100 m széles - területsávok terhelésmentesítése szükséges, melyeken elsősorban közlekedési eredetű szennyezés dominál”.

A Budakeszi és a Hűvösvölgyi út menti átszellőzési sávban „további intenzív beépítés és közlekedési pálya elhelyezés nem javasolható”.



Zöldfelület-, víz- és természetvédelem



Jóváhagyandó elemek

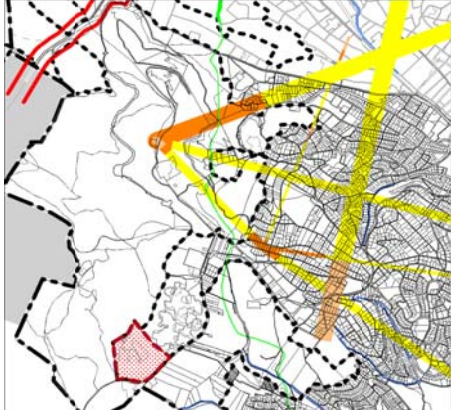






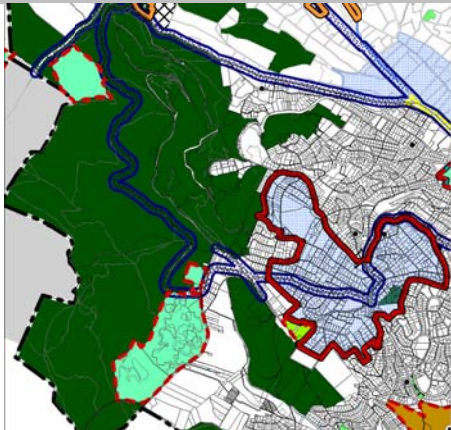








-  Védelemre javasolt erdőterületek
-  Védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykeretek
-  Védett és védelemre javasolt közparkok, terek, kertek
-  Védett és védelemre javasolt temetők
-  Városszerkezeti jelentőségű, ökológiailag érzékeny terület

Tájékoztató elemek

-  Országos jelentőségű védett természeti területek
-  Belterületi határvonal

A Normafa Park és környezete területe – az Eötvös utca - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület, valamint a Fácános területének kivételével – **országos jelentőségű védett természeti terület** (Budai Tájvédelmi Körzet), egyben **városszerkezeti jelentőségű, ökológiailag érzékeny terület**.

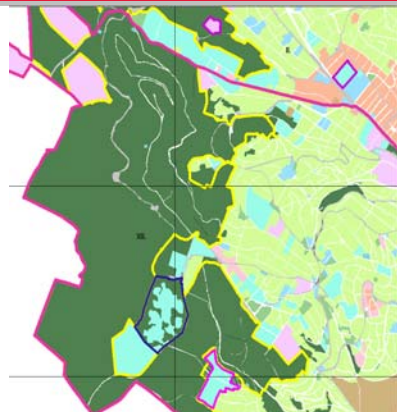
Ez utóbbi területen „elsősorban a meglévő **természetes állapot megőrzése**, vagy hosszú távon a jelenleg **roncsolt területek természeti revitalizációja** a cél. Ezért ebben a térségben **fejlesztési terület csak kivételes esetben jelölhető ki**, és a fejlesztésnek – alárendelve az ökológiai szempontoknak - elsősorban a **rekreációt, ismeretterjesztést kell szolgálnia**. Zöldterületek, erdő- és természeti területek, valamint vízgazdálkodási területek kialakítása lehetséges... A területen belül a városökológiai igények figyelembe vételével korlátozottan építmények (utak, kis területigényű közműlétesítmények) elhelyezhetők.”

Egyéb korlátozások	
	<p>Tájékoztató elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Nagyközépnomású gázvezetékek biztonsági övezete Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása <ul style="list-style-type: none">  20-30 m között  30 m felett  Meglévő szennyvíztisztító és kísérleti reaktor védőterülete  Meglévő gyorsforgalmi utak és főutvonalak védőtávolsága  Belterületi határvonal
<p>A Normafa Park és környezete területén a cca. észak-dél irányban áthaladó nagyközépnomású gázvezetékek biztonsági övezetében építési tilalom van.</p> <p>A mikrohullámú összeköttetést biztosító sávokban épület-, építmény magassági korlátozás van.</p> <p>A KFKI kísérleti reaktorának védőterülete a szomszédságban helyezkedik el.</p>	
Örökségvédelem	
	<p>Védett elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Műemléki jelentőségű területek <p>Védelemre tervezett elemek</p> <ul style="list-style-type: none">  Városképi, városzerkezeti szempontból védendő karakterű területek  Városképileg kiemelten kezelendő, látványérzékeny nyomvonal  A város látványának feltárulása szempontjából kiemelten kezelendő nyomvonal  Védelemre javasolt erdőterületek  Védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykertek  Védelemre javasolt közparkok, terek, kertek  Védelemre javasolt temetők
<p>A tervlap a Normafa Park és környezete területének vonatkozásában új elemet nem tartalmaz, a szomszédságban a Csillagvizsgálót, valamint a Csillebérci táborát és a Korányi kórház területét mint védelemre javasolt jelentős zöldfelületű intézménykerteket rögzíti.</p>	

Fővárosi Szabályozási Keretterv – FSZKT és Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat – BVKSZ - 1998

Budapest közigazgatási területére a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról, valamint a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről van hatályban.

Keretövezetek



JELMAGYARÁZAT

KERETÖVEZETEK

LAKÓTERÜLETEK

- L1 - Nagyvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L2 - Városias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L2/A - Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület.
- L3 - Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L4 - Intenzív kertvárosias lakóterület.
- L5 - Laza kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6 - Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület.
- L6/A - Hegyvidéki, kertvárosias, szabadonálló beépítésű, nagytelkes lakóterület.
- L7 - Telepzsémi lakóterület.

VEGYES TERÜLETEK

- I - Intézményterület.
- I2 - Jelentős zöldfelületű intézményterület.
- VK - Városközponti terület.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

- IP - Iparterület.
- M - Munkahelyi terület.
- MZ - Jelentős zöldfelületű vegyes munkahelyi terület.

EGYÉB

- Ü - Üdülterület.
- VT - Vizgazdálkodási területek
- KV - Különleges városüzemeltetési területek
- MG - Mezőgazdasági területek
- K - Különleges területek
- Z - Zöldterületek
- KL - Közlekedési területek
- E - Erdőterületek

FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK

- F1 - Infrastrukturális feltételhez kötött fejlesztési terület
- F2 - Távtávlati fejlesztési tartalékterület
- PV - Városüzemeltetési tartalékterület

EGYÉB ELEMEK:

- célzott területfehl. határa
- külsőterület
- vasútfelvezetés területe
- közútfelvezetés területe
- SSZT
- RSZT
- FSZT
- egyéb szabályozási elemek

AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

- kerület-határ
- jellemlegi tömbhatár
- szin nyomvonal
- aluljáró
- felüljáró
- gázvezetékek védőtávolsága
- gázvezetékek védőtávolsága felirat
- vízfelületek

A NormafaPark és környezete területének döntő részét az FSZKT erdő keretövezetben rögzíti, azon belül a célzott területfelhasználási mód szerint **turisztikai erdő keretövezetben E-TG**.

A BVKSZ 53.§í21. sz. táblázata alapján

- A terület a kül- és a belterületek legalább 1500 m² nagyságú, erdei fákkal és cserjékkel borított vagy erre a célra fenntartott része, illetve erdőgazdasági terület.
- A területen a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál.
- A területen elhelyezhető építmények céljára telket kell kialakítani, ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges.
- A területen elhelyezhető **épületek számára kialakítható telek nagysága nem lehet kisebb 3000 m²-nél, melynek legfeljebb 3%-a építhető be és egyenként maximum 300 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.**
- A területen a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el.

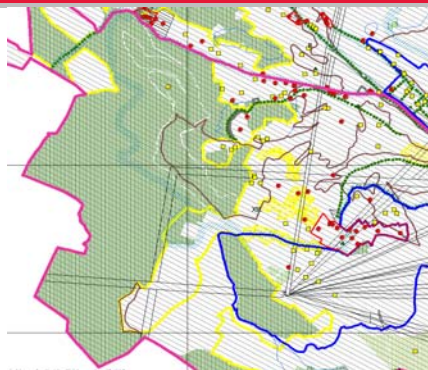
Az E-TG keretövezet területén:

- a) a vendéglátó épület,
- b) a szabadidő eltöltés,
- c) a pihenés, a testedzés építményei,
- d) az ismeretterjesztés építményei,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya),
- g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek,
- h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei),
- i) közlekedési építmények,
- j) távvezetékek

helyezhetők el.

Jelentős zöldfelületű intézményterület keretövezetbe sorolt a az Eötvös utca - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület, ahol 35% a beépítés legnagyobb mértéke, a szintterületi mutató max. 2,4, a legkisebb kialakítandó zöldfelület 50%.

Védelmek és korlátozások




JELMAGYARÁZAT

VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMEK:

-  Világörökség kiterjesztett területe
-  műemléki környezet
-  műemlék
-  régészeti védett terület
-  fővárosi rendeletben védett épület
-  fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
-  városkép szempontjából kiemelt terület
-  városkép szempontjából kiemelt útvonal
-  orsz. védett természeti terület
-  fővárosi jelentőségű védett természeti terület
-  fővárosi jelentőségű védett természeti érték
-  főv. védelemre javasolt természeti terület
-  védett közpark
-  temető
-  védett fasor
-  hévíznyerő helyek védőterülete
-  víznyerőhelyek védőterülete
-  karsztos, hidrogeológiailag érzékeny terület
-  felszínmozgásveszélyes terület
-  mélyfekvésű terület
-  fokozottan védett barlang
-  barlangveszélyes terület
-  mikrohullámú sáv
-  repülőtér védőövezete
-  metro védelmi zóna
-  Kiemelten védett övezet
-  Védett övezet
-  Magasház elhelyezése megengedett
-  magasépítmények-lakótelep
-  elővásárlási jog

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK:

-  külterületi határvonal
-  kerülethatár
-  vízfelületek
-  vízfolyások

A tervlap az országos és a fővárosi védelmeket és korlátozásokat tünteti fel.

Országos lehatárolások, illetve jelölések: a műemlékek, régészeti területek, az országosan védett természeti területek, a karsztos, hidrogeológiailag érzékeny területeket, a felszínmozgásveszélyes területek stb.

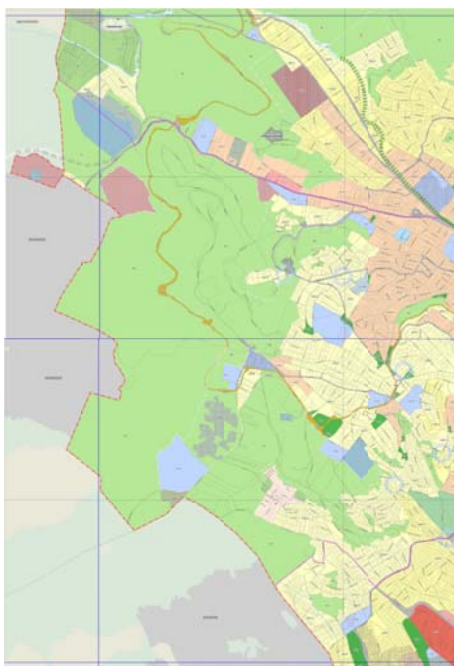
Fővárosi lehatárolások, illetve jelölések: a fővárosi rendeletben védett épületek, a városkép szempontjából kiemelt útvonal, a mikrohullámú sávokat, a védett fasorokat stb.

Az FSZKT és a BVKSZ ismertetésére azért került sor, mivel a jelenleg hatályos településrendezési eszközrendszer része, a kerületi szabályozás ennek figyelembevételével történt. Ugyanakkor a fővárosi szintű településrendezési eszközök teljes megújítása jelenleg folyamatban van és a Normafa törvény is rögzíti, hogy „a történelmi sportterületre vonatkozó kerületi építési szabályzat készítése és jóváhagyása során a Fővárosi Szabályozási Kerettervet és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatot nem kell figyelembe venni.”

Budapest Főváros településszerkezeti terve – TSZT – TERVEZET 2014

Budapest közigazgatási területére új TSZT készül, melynek eljárása jelenleg a végső szakmai véleményezési szakaszban tart.

1. Területfelhasználás



A tervezett területfelhasználási tervlap a Normafa Park és környezete területét döntő részben beépítésre nem szánt **közjóléti erdő Ek területfelhasználásban** rögzíti.

A TSZT tervezetben „közjóléti erdő területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.”

„Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja szerinti védelmi elemeket és a körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is. A TSZT 4. számú Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján jelölt védettségek és az elsődleges rendeltetés figyelembevételével kell lehatárolni a különböző erdőterületi övezeteket. **A természetvédelmi oltalom alatt álló, beépítéssel nem érintett, rekreációs funkciójú erdőterületeken értelemszerűen olyan övezeteket kell kialakítani, ahol a beépítés nem megengedett,** vagy csak a természetvédelmi és erdőgazdálkodási szempontokkal összeegyeztethető módon.”

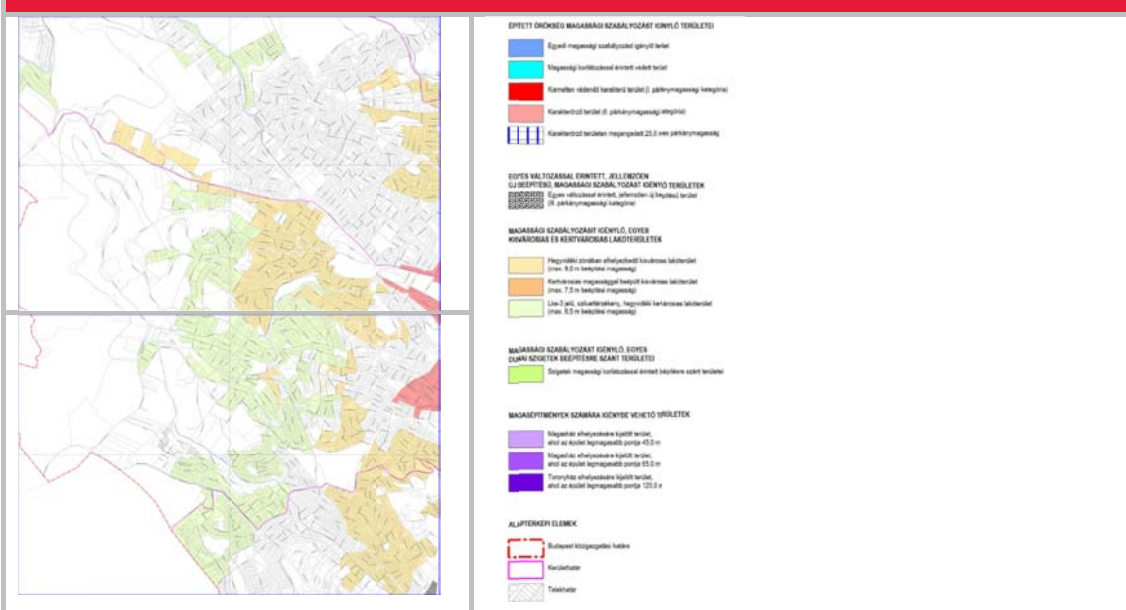
A Fácános beépített területrésze beépítésre szánt különleges **nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület K-Rek területfelhasználásba** került. A lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területeken a sportlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás) is el lehet helyezni. A területrészen egyben feltüntetésre került a **jelentős változással érintett terület** jelölés, mely a jelen állapotokhoz képest szükséges átalakulást irányozza elő.

A területfelhasználás besorolásán túl a Fácános területét érinti a **kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása** jelölés is, melynek célja, hogy az „összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is”, ahol a KÉSZ-ben megfelelő intézményterület is lehatárolható.

Az Eötvös utca - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú területrészt beépítésre szánt **intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területként** került rögzítésre, **jelentős változással érintett terület** jelöléssel együtt.

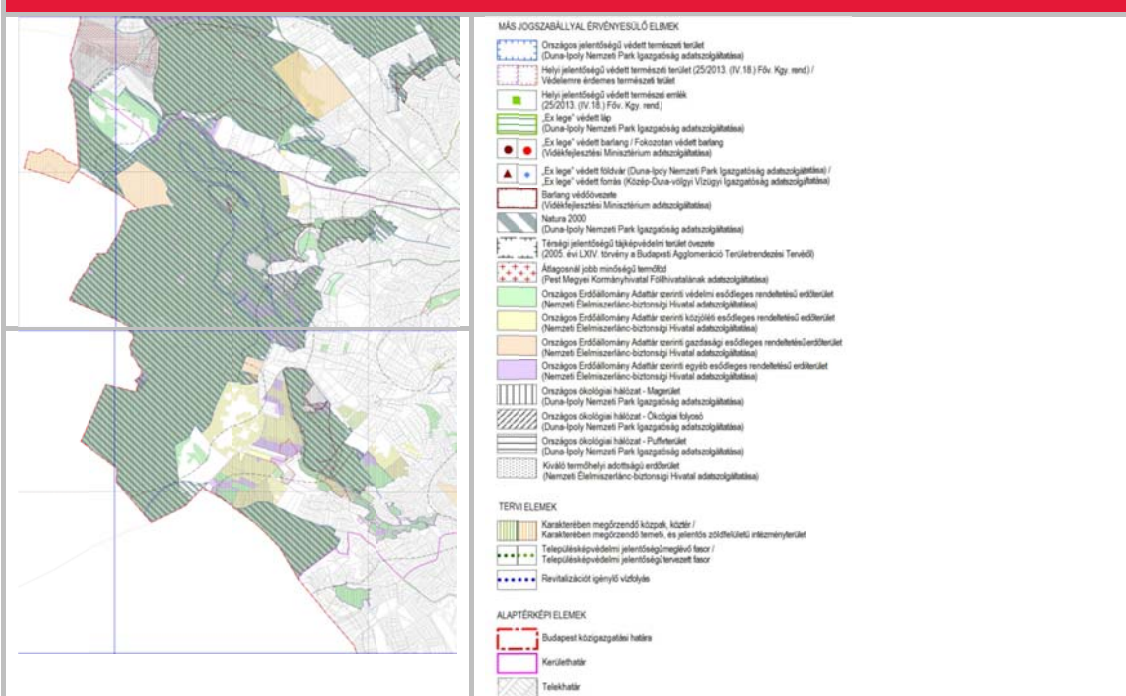
A Normafa síház telke beépítésre szánt különleges **nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület K-Rek területfelhasználásba** került.

3. B. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területei lehatárolása



A tervlap a magassági korlátozásokat tünteti fel, mely a beépítésre szánt területek esetében értelmezhető. A Normafa Park és környezete területén a beépítésre nem szánt közjóléti erdő besorolású területeken nincs jelölés, a szomszédság Lke-3 jelű területfelhasználási egységein azonban rögzítésre került az **Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület (max. 6,5 m beépítési magasság)** jelölés.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



A tervlap rögzíti a legfontosabb természetvédelmi lehatárolásokat együttesen:

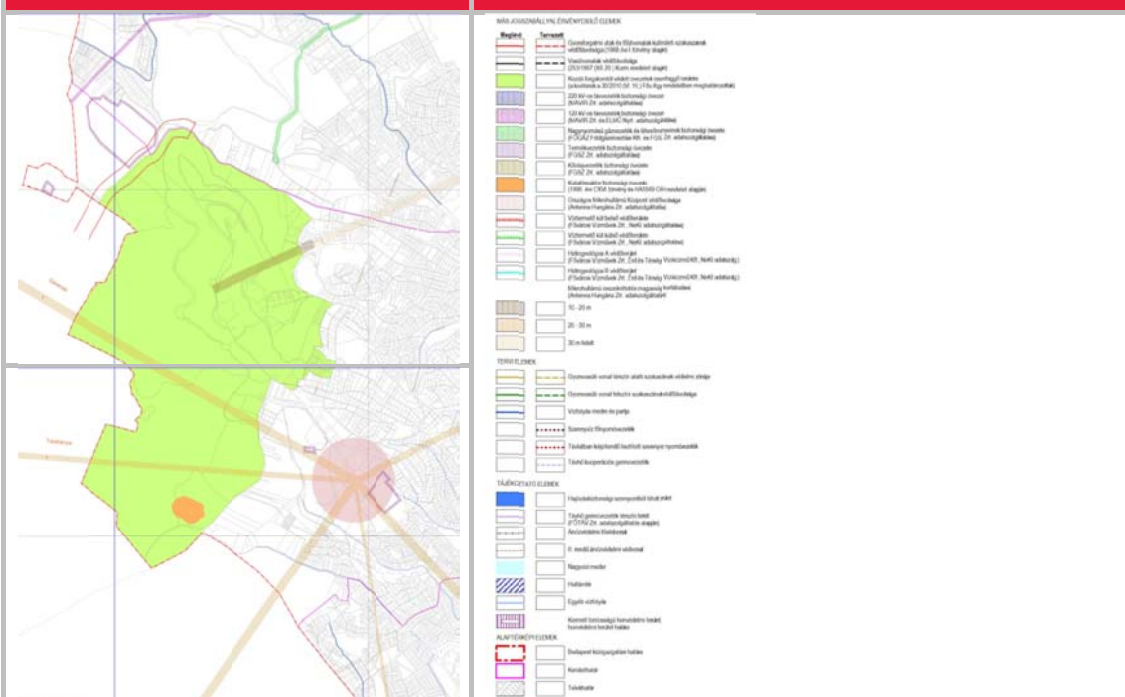
- Az **Országos jelentőségű védett természeti terület**, a Budai Tájvédelmi Körzet a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került rögzítésre.
- A **Natura 2000 lehatárolás** a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása szerint került feltüntetésre nem érinti a Fácános területét, az Istenszeme fogadó és a Disznófő területét, valamint az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú

beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.”

A **csúszásveszélyes terület** (a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján) került lehatárolásra. A lehatárolás megegyezik a hatályos TSZT (2005) lehatárolással, de nem egyezik meg a hatályos szabályozási terv felszínmozgásveszélyes területi lehatárolásával, ami az FSZKT-val egyezik meg.

„Az érintett (I., II., III., XII. és XXII.) kerületi területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázataira. Ezeken a területeken egyedi elbírálás alapján – szakhatósági közreműködéssel – szükség lehet a közművezetékek védőcsővezetésére. Csúszásveszélyes területen a terv készítésekor hatályos építésügyi és építésfelügyeleti hatósági Korm. rendelet (továbbiakban építésügyi eljárási rendelet) alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési, fennmaradási engedélyezésekor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.”

6. Védelmi, korlátozási területek



A Normafa Park és környezete területét érinti a **közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területei** lehatárolás a hatályos TSZT-ben (2005) rögzítettekkel megegyezően.

A területet érintik továbbá a mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai is, ahol „az érintett területek esetében építési magassági korlátozás veendő figyelembe” a 20-30 m, valamint a 30 m feletti kategóriák szerint.

A szomszédságban a KFKI kutatóreaktorának biztonsági övezete is rögzítésre került.

Fővárosi rendezési szabályzat – FRSZ – TERVEZET – 2014

Budapest közigazgatási területére rendezési szabályzat készül, melynek eljárása jelenleg a végső szakmai véleményezési szakaszban tart.

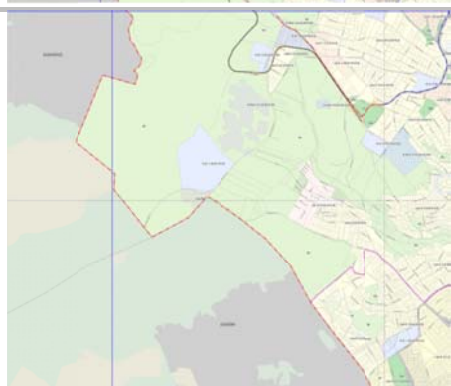
1. melléklet - A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek



A beépítési sűrűség a beépítésre szánt területeken értelmezhető mutató, így a Normafa Park és környezete vonatkozásában a beépítésre szánt területfelhasználásba sortolt

- Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület,
- A Normafa síház telke, és
- a Fácános beépített területrésze

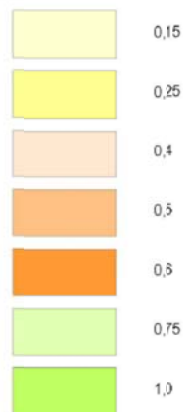
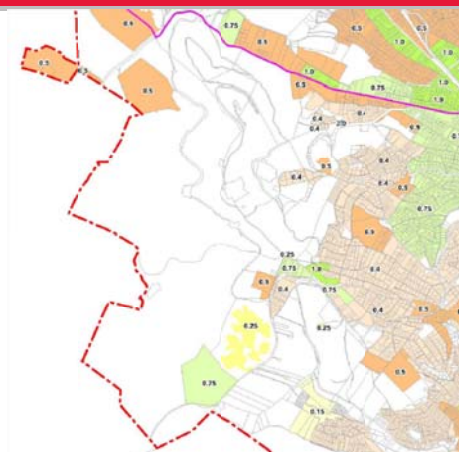
kapott beépítési sűrűsüget.



A szabályozási terv készítése / módosítása során kell az értékeket figyelembe venni a beépítési paraméterek meghatározásánál.

Az infrastruktúra elemek közül a tervlap a fogaskerekű Normafáig való meghosszabbítását rögzíti.

2. melléklet – Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei

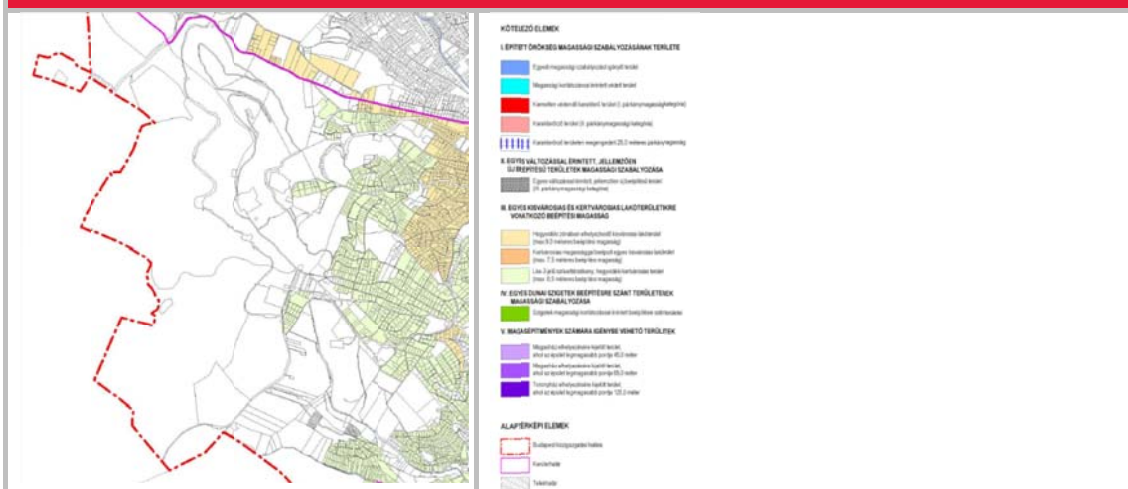


A Normafa Park és környezete területén beépítésre szánt terület a

- az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület, ahol a beépítési sűrűség 0,75
- a Normafa síház telke, ahol a beépítési sűrűség 0,25
- a Fácános beépített területrésze, ahol a beépítési sűrűség 0,5.

A szabályozási terv készítése / módosítása során kell az értékeket figyelembe venni a beépítési paraméterek meghatározásánál.

3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek



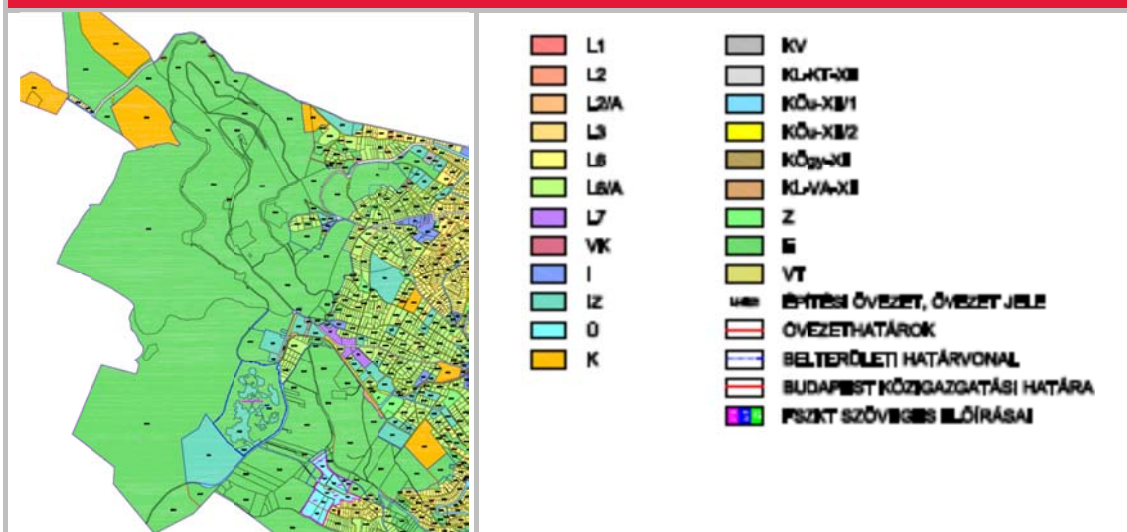
A Normafa Park és környezete területével szomszédos Lke-3 jelű tervvárosias területekre vonatkozóan rögzít a tervlap előírást, amennyiben kijelöli az **Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias területeket**, ahol a max. beépítési magasság 6,5 méter.

A Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület intézményi, jellemzően szabadonálló terület Vi-2 területfelhasználás, a Fácános beépített területrésze és a Normafa Síház telke nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület K-Rek területfelhasználás, ahol beépítési magasság nem lett meghatározva.

Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzata

14/2005.(VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete.

1/A melléklet Budapest XII. kerület Hegyvidék Övezeti terve



A **Normafa törvényben nevesített ingatlanok döntő része beépítésre nem szánt erdő övezetbe**, azon belül Védett turisztikai erdő E-TG-XII/V, illetve Általános turisztikai erdő E-TG-XII/Á övezetbe sorolt. A Védett turisztikai erdőbe elsősorban az országos jelentőségű védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi körzet erdőterülete tartozik, a beépítés nem megengedett. Az Általános turisztikai erdőben minimális építési lehetőséget biztosít az építési szabályzat az alábbiak szerint:

Az építési övezet jele	A telek									Az épület	
	legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
			beépítési mértéke (%)	szintfelület mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélfelület mértéke (%)			
E-TG-XII/Á	100.000	-	3	0,03	3	-	-	95	-	6,0	
E-TG-XII/V	100.000	-	0	0	0	-	-	95	-	0	

Az erdő övezetbe sorolt beépített területrészek közül a Zerkowitz major, a zarándokház, az Istenszeme fogadó, a Disznófő és a Sport hotel az E-TG-XII/V övezetbe, a Fácános az E-TG-XII/Á övezetbe sorolt. Egyik övezet előírásai sem foglalkoznak azokkal az erdő területrészekkel, melyeken jelenleg épületek állnak.

Az **Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület és a Normafa síház területe** építési övezetbe sorolt, Jelentős zöldfelületű intézményterületek részben IZ-XII/RE1 és IZ-XII/RE2, mely építési övezetek rekreációs és egészségügyi célú létesítmények elhelyezésére szolgálnak. További vonatkozó előírások, hogy ezekben az övezetekben kereskedelmi célú (legfeljebb 500m² bruttó szintterületű) épület is, valamint szálloda is elhelyezhető, a számított szükséges parkoló férőhelyek legalább 50%-át épületben vagy terepszint alatt kell elhelyezni.

Az építési övezet jele	A telek									Az épület	
	legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett	
			beépítési mértéke (%)	szintfelület mutatója (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	szélfelület mértéke (%)			
IZ-XII/RE1	10000	-	15	0,5	25	50	50	70	3,5	10,5	
IZ-XII/RE2	2000	-	10	0,3	20	-	-	75	4,5	7,5	

A **Lóvasút ingatlanja** Intézményterületbe, I-XII-KSz2 építési övezetbe sorolt, mely általános jellegű intézmények elhelyezésére szolgál.

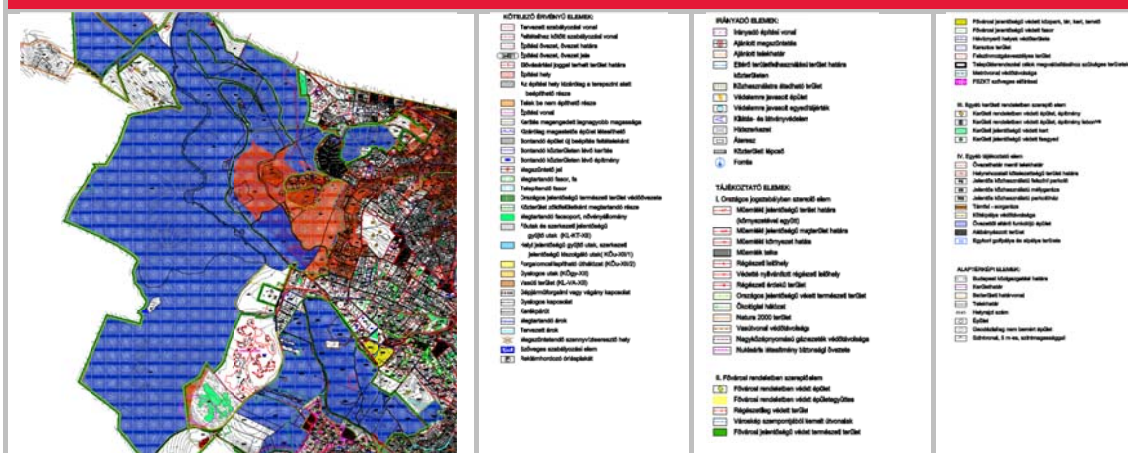
Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
			beépítési mértéke (%)	szilvesztelési mértéke (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	szilvesztelési mértéke (%)		
I-XII/ Ksz2	1000	-	40	0,4	30	-	-	50	3,5	4,5

A **libegő alsó végállomásának telke** övezet szempontjából megosztott, északi része Általános turisztikai erdő E-TG-XII/Á övezetbe, déli része beépítésre nem szánt, Tömegközlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület KL-KÉ-XII övezetben van, mely kifejezetten a libegő üzemi és végállomási funkcióinak elhelyezésére szolgál.

Az építési övezet jele	A telek								Az épület	
	legkisebb terület	legnagyobb terület	legnagyobb megengedett			legkisebb megengedett			legkisebb megengedett	legnagyobb megengedett
			beépítési mértéke (%)	szilvesztelési mértéke (m ² /m ²)	terepszint alatti beépítettség (%)	szélessége (m)	mélysége (m)	szilvesztelési mértéke (%)		
KL-KÉ-XII	3000	-	5	0,4	45	-	-	3,5	6,5	

A **Gyermekvasút területének** a Konkoly-Thege Miklós úttól nyugatra eső része az övezeti tervlap szerint erdő övezetbe sorolt. A szabályozási terveben ez a vasúti terület a jelkulcs szerinti KL-VA-XII Vasúti terület színével jelzett, de a mellette lévő erdőtől övezethatárral nincs elválasztva, így az ábrázolás értelmezése bizonytalan.

1/B melléklet Budapesest XII. kerület Hegyvidék Kerületi Szabályozási Terve



A Normafa törvényben nevesített ingatlanok döntő része beépítésre nem szánt erdő övezet, melyre vonatkozóan a szabályzat az alábbi előírásokat határozza meg:

KVSZ erdőre vonatkozó előírásai

Általános előírások

20.§ (5) Zöldterületek, erdőterületek és a különleges városüzemeltetési területek övezeteiben közmű építményt csak növényzettel takart módon lehet elhelyezni.

22.§ (7) A fapótlási kötelezettség pénzbeli értékének meghatározásánál az előző naptári évben közterületen elültetett fák ültetési költséggel együtt számított átlagárát és öt éves gondozási költségét kell alapul venni. A befolyt bevételt közterületen és erdőterületen faültetésre kell felhasználni.

Általános turisztikai erdők E-TG-XII/Á

Általános turisztikai erdők E-TG-XII/Á

BVKSZ hivatkozott előírása:

<p>72.§ (1) Az övezet területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el az alábbiak kivételével:</p> <p>a) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek, b) biztonsági okból szükséges őrházak.</p>	<p>53.§ (5) A keretővezet területén:</p> <p>a) a vendéglátó épület, b) a szabadidő eltöltés, c) a pihenés, a testedzés építményei, d) az ismeretterjesztés építményei, e) a terület fenntartásához szükséges építmények, f) a turizmust szolgáló építmények (menedékház, erdei tornapálya, télisport-pálya), g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek, h) biztonsági okból szükséges őrházak (erdészház és ezek melléképületei, melléképítményei) i) közlekedési építmények, j) távvezetékek helyezhetők el.</p>
<p>72.§ (2) Parkolás csak terepszinten, az erdőterületet igénybevevők részére alakítható ki, fásítottan, 2 gépkocsibeálló-helyenként 1-1 előnevelt, őshonos fa, vagy annak fajtái telepítésével.</p>	
<p>72.§ (3) Az övezet területén erdészeti építmény csak természetes anyaghasználattal (fa, kő, égetett téglá, cserép, vályog, növényi eredetű anyagok) és legalább önálló szennyvíztisztító kisberendezéssel létesíthető.</p>	
<p>72.§ (4) A közhasználat elől elzárt terület a telek területének legfeljebb 20%-a lehet, de nem haladhatja meg a 2000 m²-t.</p>	
<p>Védett turisztikai erdők E-TG-XII/V</p>	
<p>73.§ (1) Az övezetbe elsősorban az országos jelentőségű védett természeti terület, a Budai Tájvédelmi Körzet erdőterülete tartozik.</p>	
<p>73.§ (4) Kutyaftutatót az övezetben nem lehet létesíteni.</p>	
<p>A szabályozási terv a Normafa és környezete területén az Erdő övezetekbe sorolt területekre vonatkozóan számos egyéb lehatárolást is rögzít, melyeket részben maga a szabályozási terv jelöl ki, illetve részben országos és fővárosi szintű jogszabályokban rögzítettek, vagy más kerületi rendeletben szereplő elemek. Ezek közül a legfontosabbak:</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Országos jelentőségű védett természeti terület • Ökológiai hálózat • Natura 2000 terület • Nagyközépnomású gázvezeték védőtávolsága - a vezetékét követő 10 m-es védsáv a Farkasvölgy felől érkezve áthalad az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt beépítésre szánt háromszög alakú területen, tovább halad a történelmi sípályák területén, az Anna réten, keresztezi a Tündérhegyi utat, a volt Disznófogó fogadó mellett elhaladva északi irányban vezet, keresztezi a libegő nyomvonalát, majd a Budakeszi utat keresztezve hagyja el a kerületet, • Kötélpálya védőtávolsága – a libegő kötélpályájától mért 10-10 méteres védőtávolságon belül építmény elhelyezése (kerítés kivételével), fa ültetése tilos, • Karsztos terület – jelentős kiterjedésben érinti a területet • Felszínmozgásveszélyes terület – jelentős mértékben érinti a területet, a KVSZ előírásai szerint a föld alatti közművezetékek csak védőcsővezéssel létesíthetők, illetve új beépítésre, alapterületi-, terepszint alatti bővítésre vonatkozó építési engedély geotechnikai szakvélemény alapján adható ki, • Országos jelentőségű természeti terület védőövezete – az országos jelentőségű védett természeti területek határától számított 20 méteres sáv nem lehet az építési hely része. Kivételt képez az olyan építési telek, ami ily módon beépíthetetlené válna, vagy ahol a szabályozási terv építési helyet jelöl, • Kilátás- és látványvédelem – a szabályozási tervlapon jelölt kilátás- és látványvédelmi 	

- irányokban a növényzetet úgy kell telepíteni és fenntartani, hogy az a kilátást ne zavarja,
- **Kizárólag magastető létesíthető** – a látványvédelem érdekében kijelölt lehatárolás határos a Normafa törvényben kijelölt erdővel, a területen új építmény elhelyezése, valamint a homlokzat vagy a tetőzet magasságát növelő építési munka esetén fényképekkel kell bizonyítani, hogy a tervezett építmény a Széchenyi-hegy, valamint a Sváb-hegy gerincvonalát nem takarja el,
 - **Műemlék telke**
 - **Műemléki környezet határa**
 - **Műemléki jelentőségű terület határa**
 - **Régészeti lelőhely**
 - **Fővárosi rendeletben védett épület**
 - **Kerületi rendeletben védett épület, építmény**



Az Eötvös út - Távcső utca - Konkoly-Thege Miklós út által határolt háromszög alakú terület és a Normafa síház telke beépítésre szánt övezetbe sorolt (IZ-XII/RE1 és IZ-XII/RE2).

A terv kiszabályozza a síház mellett lévő parkolót, valamint a buszforduló területét, illetve a Konkoly-Thege Miklós út melletti parkolót, valamint szabályoz az Eötvös út és a Távcső utca mentén.

Építési hely térképi kijelölésére nem került sor, egyes védelmi és korlátozó elemek kerültek rögzítésre, melyek az építés lehetséges helyét befolyásolják:

- megtartandó facsoport, növényállomány, melyen belül többek között épület, épületrész nem állhat, nagyközépnymosású gázvezeték védőtávolsága (10 m).

A területet változtatási tilalom is érinti a 32/2012.(X.3.) önkormányzati rendelet a (9122/1) hrsz-ú ingatlan - (9132) hrsz-ú ingatlan – 9116/3 hrsz-ú ingatlan – (9121/10) hrsz-ú ingatlan által határolt terület részére a vonatkozó kerületi szabályozási terv módosításának elkészítése időszakára - változtatási tilalmat rendelt el.



A Lóvasút telke beépítésre szánt övezetbe sorolt (I-XII-KSz2). A műemléki telek jelölve van.

Az építési hely is kijelölésre került, magába foglalja a meglévő épületet és annak bővítését is lehetővé teszi.

A telek egészét érinti Országos jelentőségű természeti terület védőövezete lehatárolás is.



A libegő alsó végállomásának telke részben erdő övezetbe sorolt (E-TG-XII/Á), az állomást magába foglaló déli része pedig Tömegközlekedési építmények elhelyezésére szolgáló terület KL-KÉ-XII övezet. A libegő üzemi és végállomási funkcióinak elhelyezésére szolgáló övezetben drótkötélpálya és gépház, műszaki és biztonsági berendezések, egyéb közlekedési pályák és várakozóhelyek (parkolók), közmű és hírközlési létesítmények, mindezek vízelvezetési és környezetvédelmi berendezései helyezhetők el, kivéve a végállomás üzemi épületét, ahol vendéglátás és kiszolgáló szociális létesítmény is elhelyezhető.

A teleknek ez a része egyben fővárosi rendeletben szereplő településrendezési célok megvalósításához szükséges terület.

A Normafát és tágabb környékét érintő védelmi és korlátozó lehatárolások

A Normafa törvényben kijelölt ingatlanokat és azok tágabb környezetét számos országos, fővárosi és kerületi jogszabályban rögzített védelmi, illetve korlátozó lehatárolás érinti, melyeket az egyes területek igénybevétele, új funkciók, létesítmények letelepítése, építmények, épületek létesítése esetén figyelembe kell venni.

Országos lehatárolások

- Történelmi sportterület (2013. évi CXLVIII.tv. 1. melléklet)
- Fogaskerekű vasút fejlesztésével érintett földrészek (2013. évi CXLVIII.tv. 2. melléklet)
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Budai Tájvédelmi körzet)
- Natura 2000 lehatárolás a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatása alapján (figyelembe veendő lehatárolás)
- Natura 2000 lehatárolás a 14/2010.(V.11.) KvVM rendelet alapján (hrszt lista)
- Országos Erdőállomány Adattár (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal)
 - Védelmi elsődleges rendeltetésű erdő
 - Közjóléti elsődleges rendeltetésű erdő
- Országos ökológiai hálózat (Duna-Ipoly Nemzeti Park)
 - Magterület
 - Pufferterület
- Kiváló termőhelyi adottságú erdő övezete (BATrT)
- Országos jelentőségű tájképvédelmi övezet (BATrT 2014. dec 28-ig hatályos)
- Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület (BATrT 2014. dec. 29-től hatályos)
- Országos vízminőségvédelmi terület – nyílt karsztos terület (BATrT)
- Földtani veszélyforrás területe – csúszásveszélyes terület
- Barlangok ex lege védett
- Barlang védőövezete
- Források ex lege védett
- Műemlék telke
- Műemléki jelentőségű terület
- Műemléki környezet
- Régészeti lelőhely
- Régészeti érdekű terület
- Nukleáris létesítmény biztonsági övezete
- Nagyközépnymású gázvezeték védőtávolsága

Fővárosi lehatárolások

XII. kerületi KSZT II. fővárosi rendeletben szereplő elemek / fővárosi szintű lehatárolások

- Karsztos terület
- Felszínmozgásveszélyes terület
- Városkép szempontjából kiemelt terület
- Városkép szempontjából kiemelt útvonal
- Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek

A tervezett fővárosi TSZT alapján fővárosi szintű lehatárolások

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013.(IV.18.) Főv. Kgy. rend)
- Védelemre érdemes természeti terület
- Helyi jelentőségű védett természeti érték (25/2013.(IV.18.) Főv. Kgy. rend)
- Karakterében megőrzendő közpark, köztér
- Karakterében megőrzendő temető és jelentős zöldfelületű intézményterület
- Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor

- Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor
- Karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat Magyar Állami Földtani Intézet)
- Ivóvízhálózattal ellátott csatornázatlan terület
- Gyorsforgalmi utak, főútvonalak külterületi szakaszának védőtávolsága
- Közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területe
- Országos mikrohullámú központ védőtávolsága
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása
- Kiemelt fontosságú honvédelmi terület

Kerületi lehatárolások

XII. kerületi KVSZ-KSZT kötelező elemek

- KVSZ 8.§ (1) szerinti lehatárolás (városképvédelem)
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Kizárólag magastetős épület létesíthető
- Megtartandó fasor, fa
- Országos jelentőségű természeti terület védőövezete
- Megtartandó facsoport, növényállomány

XII. kerületi KSZT III. egyéb kerületi rendeletben szereplő elem

- Kerületi rendeletben védett épület
- Kerületi rendeletben védett épület lebontva
- Kerületi jelentőségű védett kert

XII. kerületi KSZT IV. egyéb tájékoztató elem

- Helyrehozatali kötelezettségű terület határa
- Jelentős használatú felszíni parkoló
- Kötélpálya védőtávolsága

Egyéb kerületi elem

- Változtatási tilalom

XII. kerületi KSZT irányadó elemek

- Helyi védelemre javasolt épület
- Helyi védelemre javasolt egyedi tájérték
- Kilátás és látványvédelem

1.3 Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény

Normafa Park történelmi sportterületről szóló 2013. évi CXLVIII. törvény			
<p>A Normafa fejlesztésének törvényi háttérét a 2013. október 7-én kihirdetett 2013. évi CXLVIII. számú, a Normafa Park történelmi sportterületről szóló törvény biztosítja.</p> <p>A Normafa törvény 1. mellékletében rögzített ingatlanok alkotják a történelmi sportterületet, melynek „erdőterület területfelhasználási egységbe sorolt területét a kerületi építési szabályzatban az erdőterületfelhasználási egységen belül történelmi sportterületként kell megjelölni”.</p>			
1 melléklet: A Normafa Park történelmi sportterület által érintett földrészletek (helyrajzi számok szerint)			
1. A sí- és egyéb sportpályák kialakítására kijelölt, beépítést nem igénylő területek			
Budapest XII. kerület 9138/7, 8862/1, 8888/3, 9138/8, 9140/6, 9140/10, 9140/12, 9150/4, 9150/5, 9151/5, 9154/2, 9155/3, 9269/35, 10496/19, 10496/23, 10500/3, 10503/14, 10503/15, 10503/19, 10503/24, 10503/25, 10503/26, 10503/27, 10503/28, 10503/29, 10837/3, 10875/2, 10886/66	funkció:	kizárólag sport- és szabadidő-rendeltetés helyezhető el	
	új épület elhelyezés:	épület nem helyezhető el	
	beépítettség:	-	
	beépítési magasság:	-	
2. Meglévő épületeket tartalmazó földrészletek – a) Meglévő épületek földrészletei			
Budapest XII. kerület 10501/6, 10503/9, 10505/2, 10522, 10527/2, 10760/6	funkció:	szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, valamint biztonsági vagy rendészeti rendeltetés helyezhető el	
	új épület elhelyezés:	?	
	beépítettség:	meglévő épületek felújítása, korszerűsítése mellett az ingatlan meglévő beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető	
	beépítési magasság:	a meglévő épület beépítési magassága	
2. Meglévő épületeket tartalmazó földrészletek – b) Nagyméretű földrészlet			
Budapest XII. kerület 10503/10		általános esetben	kizárólag hitéleti rendeltetéssel legfeljebb egy új épület esetében
	funkció:	-	kizárólag hitéleti rendeltetés
	új épület elhelyezés:	-	igen
	beépítettség:	a meglévő épület bruttó alapterülete	legfeljebb 500 m ² bruttó alapterületen

		legfeljebb 10%-kal növelhető	
	beépítési magasság:	a meglévő épület beépítési magassága	legfeljebb 15 méter
2. Meglévő épületeket tartalmazó földrésztetek – c) Volt Fácán Vendéglő műemléki védettségű ingatlan			
Budapest XII. kerület 10525/2	funkció:	szállásférőhelyet is tartalmazó vendéglátó, sport-, szabadidő- és turisztikai, közlekedési, valamint biztonsági vagy rendészeti rendeltetés helyezhető el	
	új épület elhelyezés:	?	
	beépítettség:	a meglévő épületek felújítása, korszerűsítése mellett az ingatlan meglévő beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető,	
	beépítési magasság:	-	
3. Új épület elhelyezését igénylő földrésztetek – a) Sífelvonó alsó állomása			
Budapest XII. kerület 10500/9, 10500/10, 10500/11, 10500/12	funkció:	Sífelvonó alsó állomása	
	új épület elhelyezés:	amelyen a természeti értékek védelme nem sérül, a fennmaradó telkeken épület nem helyezhető el	
	beépítettség:	legfeljebb 300 m2 bruttó alapterületű épület	
	beépítési magasság:	megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter	
3. Új épület elhelyezését igénylő földrésztetek – b) Sífelvonó felső állomása és fogaskerekű végállomás			
Budapest XII. kerület 10497/6	funkció:	sport-, szabadidő-, és közlekedési rendeltetés helyezhető el	
	új épület elhelyezés:	igen	
	beépítettség:	megengedett legnagyobb beépítettség 1%,	
	beépítési magasság:	megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter	
4. Közlekedési területek, közösségi közlekedési bázisterületek földrésztetei			
Budapest XII. kerület 9116/3, 9122/1, 9123, 9131/2, 9132, 9135/1, 9136, 9137, 9139/8, 9139/9, 9139/10, 9145, 9144/2, 9240/16, 10468/1, 10492, 10500/5, 10500/6, 10502, 10503/6, 10503/8, 10503/12, 10503/16, 10517/1, 10517/2, 10523, 10525/1, 10760/10, 10837/3, 10875/3, 10760/6	funkció:	természetvédelmi, vendéglátó, turisztikai, szállás, sport- és szabadidő-, oktatási-nevelési, hitéleti, biztonsági és közlekedés rendeltetés helyezhető el	
	új épület elhelyezés:	?	
	beépítettség:	?	
	beépítési magasság:	?	
5. Beépítésre szánt területek földrésztetei			
Budapest XII. kerület 9124/2, 9128/2, 9129/3, 9133/5,	funkció:	természetvédelmi, vendéglátó, turisztikai, szállás, sport- és szabadidő-, oktatási-nevelési, hitéleti, biztonsági és közlekedés rendeltetés helyezhető el	

9133/6, 9134/2, 9139/6, 9305/3, 10497/7, 10500/7, 10500/8, 10760/3	új épület elhelyezés:	?
	beépítettség:	igen?
	beépítési magasság:	?

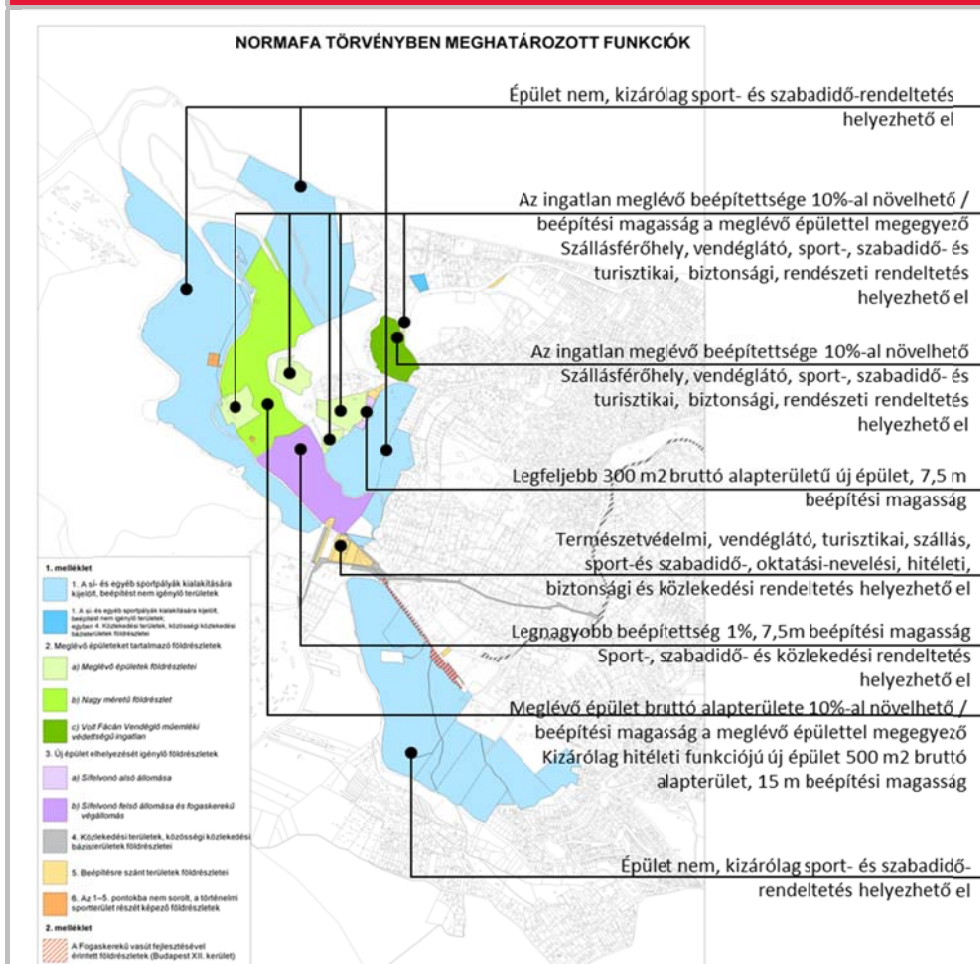
6. Az 1–5. pontokba nem sorolt, a történelmi sportterület részét képező földrészletek

Budapest XII. kerület 9114/4, 9114/5, 10503/13, 10886/67	funkció:	természetvédelmi, vendéglátó, turisztikai, szállás, sport- és szabadidő-, oktatási-nevelési, hitéleti, biztonsági és közlekedés rendeltetés helyezhető el
	új épület elhelyezés:	?
	beépítettség:	?
	beépítési magasság:	?

Néhány ponton a Norma törvény értelmezése kérdéseket vet fel.

Az 1. melléklet 2. pontjában a meglévő épületeket tartalmazó földrészletekre vonatkozó előírásokból nem egyértelműen olvasható ki, hogy új épület létesíthető-e pl. ha előzetesen bontásra kerülne sor, vagy egyes esetekben a beépítési magasság megadása hiányzik. Értelmezési polémiához vezet az „ingatlan meglévő beépítettsége legfeljebb 10%-kal növelhető” kifejezés is, mely, pl. ha a meglévő beépítettség x%, jelentheti az x%+ 10%-ot vagy az 1,1x%-ot is.

Normafa törvényben meghatározott funkciók, beépítésre vonatkozó rendelkezések

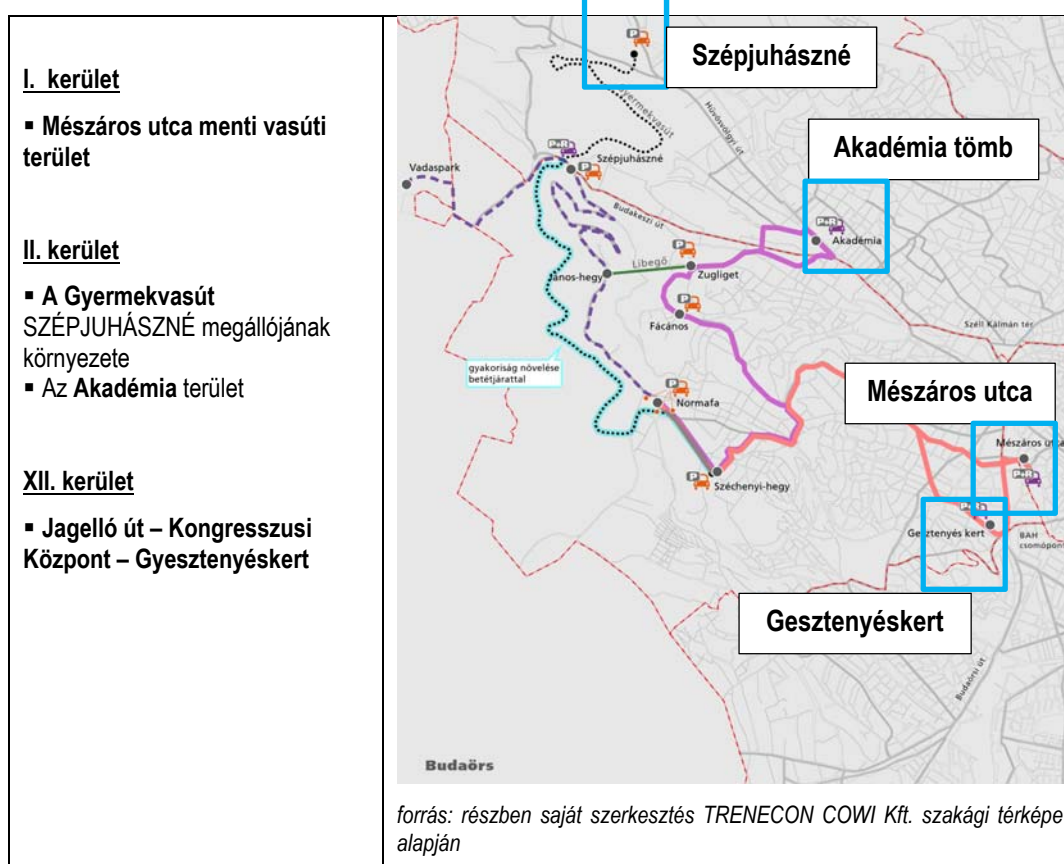


forrás: saját szerkesztés a 2013. évi CXLVIII. törvény alapján

2 P+R területek elemzése a hatályos szabályozások tükrében

2.1 A területen kívüli parkolási létesítmény elhelyezések építésjogi lehetőségei

A közlekedésfejlesztési javaslatokhoz egy I. kerületi, két II. kerületi és egy XII. kerületi helyszín került vizsgálatra annak tisztázása érdekében, hogy P+R parkoló a területen kialakítható-e, illetve ha nem, akkor milyen termódosítási lehetőségek vannak. Ezek a területek a következők:



VIZSGÁLT FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

- Főváros 2005-ben elfogadott Településszerkezeti terve - hatályos TSZT

hatályos tervek, illetve a kerületi szabályozások módosításáig alkalmazandó településrendezési eszközök

- Fővárosi Szabályozási Keret - FSZKT
- a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat - BVKSZ

Elfogadás előtt álló

- Budapest új Településszerkezeti terve
- Fővárosi rendezési szabályzat

VIZSGÁLT KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

A) I. kerület

A Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a **16/2000. (VIII. 15.) Kt** rendeletével fogadta el a **Budapest I. Kerületi Építési Szabályzatát (Budavári Építési Szabályzat)**, ami meghatározza a kerület területén az építési jogokat, kötelezettségeket, védelmeket és korlátokat.

A II. kerületben a KÉSZ 3.§ alapján a KÉSZ tartalma

- **Övezeti** tervlap
- Kerületi városrendezési és építési **szabályzat szövege**
- **Szabályozási** tervlapok

B) II. kerület

A Budapest II. **Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 2/2007.(I.18.) rendelete a Bp., II. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról** határozza meg a kerület területén az építési jogokat, kötelezettségeket, védelmeket és korlátokat.

A II. kerületben a KVSZ 2.§ alapján

- az **1. melléklet az övezeti terv**, mely az építési övezeteket és övezeteket rögzíti
- a **4/A melléklet** az egyes területekre vonatkozó – övezeteken túli – **városrendezési szabályokat** tartalmazza
- a **4/B jelű mellékletek** a 2.§ (1) bek b) pontja alapján ezek tartalmazzák „A korábbi szabályozási tervek alátámasztó munkarészein alapuló szabályozási vonalak, szabályozási tervek tervlapjait.
- a 7 melléklet sorolja fel a szabályozási tervlapokat, és ennek megfelelően egyes területekhez külön szabályozási tervlapok tartoznak.

C) XII. kerület

A **14/2005.(VIII.10.) Budapest Hegyvidék XII. kerületi Önkormányzat rendelete** a Budapest **Hegyvidék XII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról** határozza meg a kerület területén az építési jogokat, kötelezettségeket, védelmeket és korlátokat.

A XII. kerületben a KVSZ 2.§ alapján

- az **1/A. melléklet az övezeti terv**, mely az építési övezeteket és övezeteket rögzíti
- a **1/B melléklet a XII. kerület Hegyvidék Kerületi Szabályozási Terve**
- a **4. melléklet** a sajátos jogintézményekkel érintett ingatlanokat tartalmazza.

A következőkben a közlekedési javaslat alapján kijelölt területekre vonatkozó szabályozási településrendezési eszközök kerülnek területenként ismertetésre.

P+R HELYSZÍNEK ÉPÍTÉSJOGI VIZSGÁLATA - összefoglaló						
VIZSGÁLT P+R HELYSZÍNEK	KVSZ alapján övezeti lehetőség	KSZT alapján lehetőség	egyéb ismert speciális korlát	szabályozás módosítása / készítése	javaslat	megjegyzés
övezeti besorolás						
I . kerület Mészáros u.						
I-I-Z	önálló parkolóépítmény az övezetben nem létesíthető a KVSZ 37.§ általános rendelkezése szerint, de a terepszint alatt parkoló-építmény lehetőségét az övezet megengedi	parkolók elhelyezéséről külön nem rendelkezik, de is nem tiltja	a területen az átjárást biztosítani kell a Mészáros utca és a vasútüzemi területek között	a terv felülvizsgálata indokolt	egyeztetés feltétlenül indokolt a KVSZ ezen pontja 2003-ban, több mint 11 éve volt módosítva	a KVSZ már törvényileg nem alkalmazható elvi engedélyhez köti a beépítést
II. kerület Szépjuhászné						
KL-KÉ-01	általánosan nem sorolja fel a KVSZ a parkolóház/mélygarázs lehetőségét	nincs önálló KSZT a területre	Natura 2000 és műemléki környezet	KSZT készítése szükséges	Natura 2000 egyeztetése a DINPI vel és/vagy hatásbecslés	az érintett út melletti terület a vasút lineáris telkének bővülete, valószínűleg az erdön átvezető rész miatt került Natura 2000 övezetbe
II. kerület Akadémia tömb						
I-II-47	az övezetben nem sorolja fel, de szintterületi mutató kedvezményt ad: <i>(kizárólag terepszint alatti P+R parkoló létesítése céljára figyelembe vehető engedményes érték)</i>	250 db P+R elő van írva a szabályozási tervlapon – de nem derül ki: ez minimum, maximum, vagy pont ennyi.	-	az FRSZ hatálybalépése után a módosítása indokolt a minimum 300 férőhely biztosítása érdekében, a nagyságrend is KSZT-ben vizsgálható	fel kell oldani az ellentmondást az övezet általános előírása, a szabályozási terv felírata és a szintterületi mutató kedvezmény között: nem világos, hogy önálló telken, önálló építményként is létesíthető-e P+R (ha azon más rendeltetés nem létesül)	FRSZ tervezete 300 férőhelyes P+R létesítését írja elő
IZ-II-21	vagyis számol a mélygarázs lehetőségével, megfelelő tetőkerti kialakítással					
XII. kerület Gesztenyés						
Z-KP-XII/R3	az övezet a BVKSZ alapján lehetővé teszi a mélygarázs létesítését	600 MG felirat található a tervlapon de nem derül ki: ez minimum, maximum, vagy pont ennyi	-	jelenleg nem szükséges, a férőhelyszámot pontosítani célszerű	esetleges módosítás során biztosítani kell továbbra is a nagyságrendet, hogy P+R számára és ne csak a fő rendeltetések számára lehessen parkolót létesíteni (akár utólag)	A TSZT tervezete az érintett területet városközpontba sorolja, abban parkolósínt létesíthető; FRSZ tervezete nem tartalmaz P+R parkolót

2.2 I. kerület Déli pályaudvar környezete – Mészáros utca²

A terület bemutatása



A vizsgált terület az I. kerület Déli pályaudvar környezetében a Márvány utcától délre eső, a Mészáros utca mentén elnyúló pályaudvari terület. A terület rendezetlensége régóta penetrálja a környező lakóterületeket, intézményi területeket.

(forrás: saját foto)

A terület részletesebb feltárása vasúti üzemi szempontból további vizsgálatokat igényel az mai és a tervezett üzemvitel tekintetében. Jelen értékelés a városrendezési szabályok mentén tudja ismertetni a területre vonatkozó elvárásokat és jövőképet.



Elhelyezkedése szempontjából kedvező a terület fekvése, mivel a vasút feletti Márvány utcai felüljáró megfelelő kapcsolatot biztosíthat a hegyvidéki részekkel.

A területen kevés épület található, azok távlati funkciójára vonatkozóan nincs tartalmi előírás a szabályzatban.

(forrás: www.google.earth)

Lehetőségek és korlátok

Az I. kerület egészére vonatkozik a 16/2000 (VIII.15.) Kt. sz. rendelet, amely a fővárosi teljes kerületre vonatkozó szabályozások között az egyik első volt. A rendelethez részletes tartalmú szabályozási terv tartozik.

A terület Mészáros utca felé eső része **I-1-Z övezetbe** sorolt, emellett a nyugati oldalon továbbra is **KV-IK-1 övezet** biztosítja a vasútforgalmi területet. A Mészáros utca KL-Kt-I övezet, amelyről parkolási létesítmény a BVKSZ szerint megközelíthető.

A 128/H-jellel jelölt részen a szabályozási terv több helyen előírja a MÁV terület közterületi kapcsolatának biztosítási kötelezettségét, szolgálmi joggal. A Tibor és a Bán utca között 16 méteres sávot határoz meg a szabályozás, amelyen belül nem rögzíti az épület elhelyezésének lehetőségét.

A Mészáros utcával párhuzamosan a szabályozás vonalát módosítja a terv, ennek megfelelően a mai vasúti terület keskenyebbé válik, a Mészáros utca közterülete szélesedik. A remiz épületét a szabályozás nem tartja meg, a szabályozás azt keresztezi, ami az épület bontásával jár.

A szabályozás az általános előírásokon, az övezeti előírásokon túl külön előírásokat nem foganatosít a tömbre, kivéve a szabályozási terven jelölt, már említett közterületi kapcsolat

² forrás: a térképek forrása mindig a hivatkozott dokumentum

biztosítást. Ugyanakkor a megmaradó üzemi terület felett a terepszint feletti II. szinttől teszi lehetővé építményszint elhelyezést, amelyhez az Intézmény övezet beépítése is igazodni tud.

Az építési övezetet a 2003-ban történt rendeletmódosítás emelte be a KVSZ-be. Az eltelt több mint tíz év indokolja, hogy a terület szabályozása felülvizsgálatra kerüljön, függetlenül az egyébként is szükséges jogszabályi harmonizációtól.

Az elfogadás előtt álló új fővárosi TSZT és FRSZ P+R parkolólétesítmény elhelyezéséről külön nem rendelkezik, a részletes szabályozás során kell ennek módját meghatározni.

A KÉSZ külön szabályozza a parkolás létesítményeit a következők szerint.:

TEREPSZINT ALATTI PARKOLÓ ÉPÍTMÉNYEK 36.§

- (1) Az építmények – a Z-KK keretövezetek kivételével – beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen a szabályzat rendelkezéseinek figyelembevételével egyaránt elhelyezhetők.
- (2) Az építményhez csak a legszükségesebb alapterületű, földszintes, kizárólag a megközelítést és gépészetet szolgáló felépítmény helyezhető el a szint alatti kontúr maximum 5%-ban.
- (3) A szint alatti beépítés legalább 80%-a a gépkocsitárolást illetve ahhoz közvetlenül kapcsolódó kiegészítő funkciót kell, hogy szolgáljon.
- (4) A terepszint alatti parkolóépítmény szintterületi mutatója:
 - a) beépítésre szánt területen nem haladhatja meg a keretövezetre a BVKSZ-ban előírt értéket.
 - b) beépítésre nem szánt területen nem haladhatja meg a kötelező elvi engedélyben (ELEN) meghatározott mértéket.
- (5) A létesítéshez a meglévő terepszint 1,00 méternél nagyobb mértékben véglegesen csak talajmechanikai, hidrológiai és hidrogeológiai szakvéleményben igazolt módon, az illetékes szakhatóságok egyetértésével változtatható meg.
- (6) 50 férőhely kapacitás fölött a létesítés feltételeit a 11.§-ban szabályozott Városrendezési Hatástanulmány (VRHT) alapján kell meghatározni.
- (7) Közterületi építmény esetén a térszint Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján alakítandó ki.
- (8) Nem közterületen (alatt) a felszíni területeket kertészeti terv alapján kell kialakítani.
- (9) A építmény a hozzátartozó telek határain - kizárólag a közterület felé – elvi engedélyben meghatározott mértékig a felszín alatt túlnyúlhat.
- (10) Beépíthető telek alatt létesíthető teremgarázsnál - a felszíni zöldterület védelme illetve megfelelő kialakítása érdekében az illetékes Építésügyi Hatóság az aláépítés mértékét korlátozhatja.
- (11) A területen városszerkezeti, forgalmi okokból javasolt terepszint alatti parkolók helyszíneit a szabályozási terv (KSZT) tartalmazza.

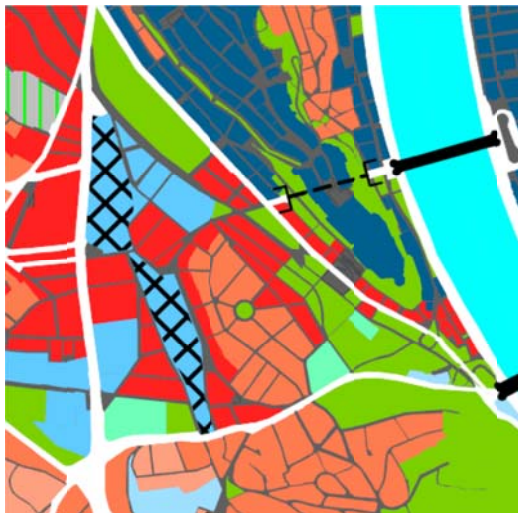
ÖNÁLLÓ PARKOLÓ ÉPÍTMÉNYEK 37.§

- (1) önálló parkoló-építmények (terezsint feletti parkolóházak, garázsházak) a szabályzat keretei között csak a KL-KT keretövezetek mentén fekvő L1 és VK keretövezetekben, az övezetek zárt sorú beépítésű részein helyezhetők el.
- (2) Az önálló parkolóépítmény szintterületi mutatója:
 - a) a helyi övezetekre előírt értéket legfeljebb a keretövezetre előírt mértékig túllépheti,
 - b) a túllépés konkrét mértékét a városképi illeszkedés figyelembevételével kötelező elvi engedély alapján kell megállapítani.
- (3) 50 férőhely kapacitás fölött a létesítés feltételeit a 11.§-ban szabályozott Városrendezési Hatástanulmány (VRHT) alapján kell meghatározni.
- (4) Az építmény a hozzátartozó ingatlan határain – kizárólag a közterület felé – elvi engedélyben meghatározott mértékig a felszín alatt a le- és felhajtó rámpákkal túlnyúlhat.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy a BVKSZ 40. § (7) bekezdése szerint: Intézményi keretövezetben zárt sorú beépítési esetén parkolás terepszint alatti megoldása szükséges.

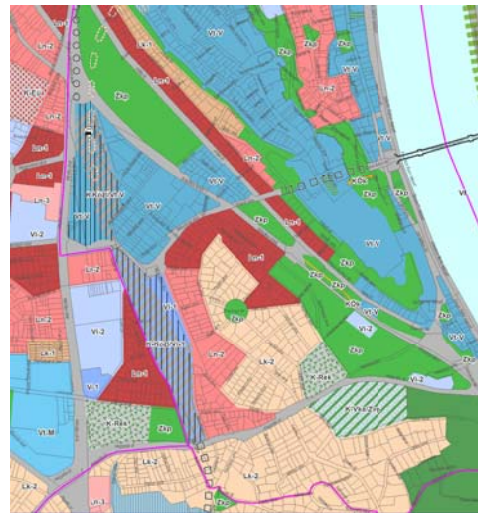
A terület hatályos övezeti besorolása

FŐVÁROSI MAGASABBRENDŰ TERVEK



A hatályos TSZT

városrészközpont vegyes terület és belterületi
funkcióváltó terület



A TSZT tervezete (elfogadás előtt áll)

vegyes itnézményi terület kötöttpályás
közlekedési terület mellett, lényegi változás nincs



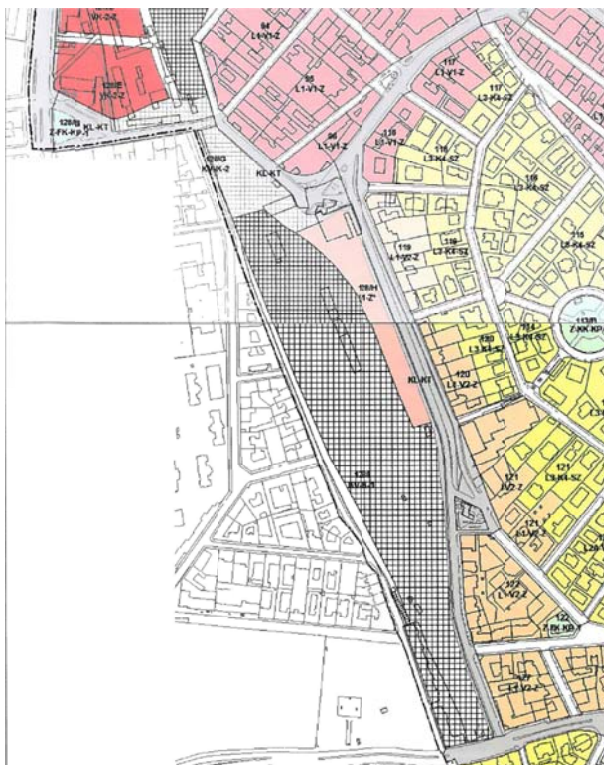
A hatályos FSZKT

P+R elhelyezés nincs előírva



Az FRSZK tervezete (elfogadás előtt áll)

P+R elhelyezés nincs előírva



KL-KT jelű övezet Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek, - Mészáros utca azon belül

I-Z-1 Intézményi, közepes sűrűségű, jellemzően zártosorú beépítésű terület

KV-IK-1 különleges, intézményekkel vegyes közlekedési terület kétszintes területfelhasználással, közepes sűrűségű, jellemzően zártosorú beépítéssel

Az építési övezet beépítési paraméterei

Övezet jel	beépítettség (%)			szintterületi határérték (m ² /m ²)		legkisebb zöldfelület (%)	megengedett legnagyobb magasság (m)	
	terepszint		engedmény	határérték	engedmény		építmény-magasság	homlokzat-magasság
	alatt	felett						
Z-KK-II-02	100	60	-	3,0	-	25	22,0*	25,0

* de minimum 12,0

Fontosabb övezeti előírások az Intézményterület I jelű övezeteit meghatározó 70.§ szerint:

- (2) Az övezetek területén az alábbi építmények helyezhetők el az övezeti- és az építmények elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírások és a KÉSZ előírásainak keretei között:
 - a) közintézmények épületei,
 - b) igazgatási épületek,
 - c) irodaépületek,
 - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - e) szolgáltatás épületei,
 - f) vendéglátás épületei,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - h) sportépítmények,
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - j) legfeljebb 2.500 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
 - k) lakóépületek,
 - l) terepszint alatti parkoló-építmény, valamint
 - n) az azokat kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
- (3) Az övezetek területén ipari épületet, raktárépületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

⁵²Kivételt képez az I-1-Z övezet, ahol a vasútüzemi területéhez Városrendezési hatástanulmány (VRHT) alapján e funkciók is elhelyezhetők.

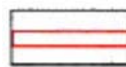
A szabályozás különböző feltételeket is meghatároz a következők szerint

- (5) ⁵³Az övezetben a területfelhasználás és beépítés (átépítés) feltétele:
- az övezetbe telek alakítása,
 - az övezet maximális beépíthetőségéhez szolgáló közműhálózat (kapacitás) kiépítése,
 - a 7619/8 hrsz.KV-IK-1 övezetbe kerülő déli egységén a kétszintes területfelhasználás kialakítása,
 - a Mészáros u. és a vasútüzemi területek között azok használatához igazodó, az élet- és vagyonvédelmi előírásoknak megfelelő összeköttetés (megközelítés) időkorlátozás nélküli biztosítása.
 - a közúti hálózat és a KV-IK-1 övezet déli egysége második (felső) területfelhasználási szintje használatához szükséges, a KV-IK-2 övezetben biztosítható közúti kapcsolatok kialakítása, a Mészáros utcai oldalon környezet-tűrő nagylombú fasor kialakítása,
 - a talajszennyezettség mentesítése.

A beépítésre vonatkozóan a legfontosabb feltételek a következők:

- Az övezet beépítése csak a teljes területre készült telekalakítási (osztási) és beépítési tervek alapján kötelező elvi engedélyben (ELEN) meghatározottak szerint megengedett. A terveknek tartalmazniuk kell a terület-felhasználáshoz és beépítéshez előírtak megoldását is.
- A területfelhasználáshoz szükséges közlekedési kapcsolatokat a térségre kiterjedő forgalomtechnikai vizsgálatok alapján, a szükséges korrekciók végrehajtásával kell kialakítani.
- A beépítés módja: jellemzően zárt sorú.
- Az övezetben kialakítható legkisebb teleknagyság 2.500 m²

A területre vonatkozó részletesebb szabályozás - Szabályozási terv - a terület hatályos övezeti besorolása és részletes szabályozása



irányadó építési vonal az építési hely terepszint feletti beépíthetőségének határa

2.3 II. kerület Szépjuhászné állomás környezete

A terület bemutatása



Szépjuhászné állomás - a Gyermekvasút egyik középállomása - a Budakeszi út és a Gyermekvasút vonalának keresztezése közelében, a Hárs-hegy és a János-hegy közötti hegynyeregben található.

Közelében vannak a Széll Kálmán tér és Budakeszi közötti 22, 226, 222 16A buszviszonylatok megállói.

(forrás: www.gyermekvasut.hu)

Szépjuhászné állomás épületében váróterem, állomásfőnöki és forgalmi iroda, pénztárhelyiség, szociális helyiségek találhatóak, a Budakeszi út mellett büfé üzemel.

Az állomás közelében, a völgy felőli oldalon, a Budakeszi úti erdészet épületei felől is könnyen megközelíthető helyen található az egykori *budaszentlőrinci pálos kolostor* romjai, pár száz méterre az állomástól. A hely a Szentlőrinc, majd Budaszentlőrinc nevet a rend védőszentjéről kapta. A terület műemlék, a mellette lévő állomás területe műemléki környezet.



A terület a Szép Juhászné állomás viszonylag rendezett környezete, építésekor többségében örökzöld cserjékből és fenyőkből alakítottak ki ligetet.

A Gyermekvasút hídon éri el a XII. kerület felől, a Budakeszi út felett. Állomásépület, büfé, pihenőhely és murvás parkoló van kialakítva.

A Budakeszi úttal párhuzamosan murvás parkoló található.

(forrás: www.google earth)

Az állomásépület közvetlen környezete rendezett, de lassan leromló minőségű közkert veszi körül. A vasúti pályától északnyugatra a kertészetnek van murvás parkolója.

Lehetőségek és korlátok

A terület kerületi szabályozása szerint a Budakeszi út kismértékű szabályozás érinti, ami a hídtól keletre eső szakaszán szinte elhanyagolható mértékű, vélhetően a kanyarodást biztosító szabályozási elem. Az övezetben parkoló létesíthető, de a beépítést növelő építmény nem helyezhető el, mivel a beépítési mérték 0%. Parkoló kialakításhoz, átépítéshez nem szükséges a szabályozás módosítása.

A KL-KÉ-II-01 övezeten belül „Településrendezési célok megvalósításához szükséges terület” lehatárolás alkalmas lehet parkolás biztosítására. Ugyanakkor a **terület természeti és műemléki védettsége miatt óvatosságot igényel.**

A térképeken jelzett természetvédelmi jelölés alapja, hogy a terület Natura 2000 terület, azon belül a 11197/21 hrsz telek az **5. Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság működési területén található kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület kategóriába tartozik.** (5. melléklet a 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelethez.)

A telek Budakeszi út menti része valószínűleg a telek lineáris jellege miatt került ebbe a kategóriába, mivel a telek maga a természetvédelmi területen átmenő vasút nyomvonalát jelenti.

ami ezen a részen kiöblösödik. Itt a beavatkozás Natura 2000 hatásbecslést igényel, illetve előzetes egyeztetést a Duna-Ipoly Nemzeti Parkkal.

A mai övezeti besorolás nem alkalmas a garázs létesítésére, mivel a telek beépítési mértéke 0%, kivéve, ha terepszint alatti volna az elhelyezése, de a KVSZ e tekintetben nem fogalmaz egyértelműen. A KVSZ általánosan nem teszi kifejezetten lehetővé és nem is tiltja.

Ugyanakkor KSZT nincs a területen, így a 6.§ alapján jelenleg építményként nem létesíthető parkoló, legfeljebb felszíni. A 6. § (1) bekezdés a KL-KÉ keretövezetben sem teszi lehetővé általánosan a létesítményt. Ezt az ellentmondást fel kell oldani.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS A KVSZ-BEN A PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNYEKRE:

„A beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírások
6. §

- (7) Önálló parkoló-építmény (terezsint feletti *parkolóház, garázsház, parkolólemez*) **csak szabályozási terv alapján és csak a KL-KT keretövezetek területén** helyezhető el, illetve a KL-KT keretövezetek mentén fekvő L1, VK és I keretövezetek zárt sorú beépítési módú övezeteinek területén.
- (8) Az önálló *parkolóházak, mélygarázsok* telkének megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját szabályozási tervben meghatározott feltételekkel kell megállapítani, az alábbiak figyelembe vételével:
- a) az építménymagasságot minden esetben a csatlakozási szabályok (28-29.§) alapján kell meghatározni,
 - b) abban az esetben, ha a gépkocsi elhelyezésére szolgáló terület (a parkolók, a megközelítésükre szolgáló közlekedőterület és az épület használóit szolgáló mellékhelyiségek, egyéb területek bruttó szintterülete)
 1. kisebb, mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az nem lehet nagyobb, mint az övezetben megengedett mérték,
 2. nagyobb mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az övezetben megengedett szintterületi mutató legfeljebb a keretövezetben megengedett mértékig túlléphető.”

A lehetőségek feltárásához a szabályozási terv készítése szükségessé válhat, a beavatkozási igény mértékétől függően.

Az elfogadás előtt álló TSZT és FRSZ alapján parkolólétesítmény elhelyezhető a közlekedési célú területen.

FŐVÁROSI MAGASABBRENDŰ TERVEK



A hatályos TSZT

általános közlekedési terület és a megálló
közlekedésüzemi terület



A TSZT tervezete (elfogadás előtt áll)

közúti közlekedési terület és a kötőpályás
közlekedési terület



A hatályos FSZKT

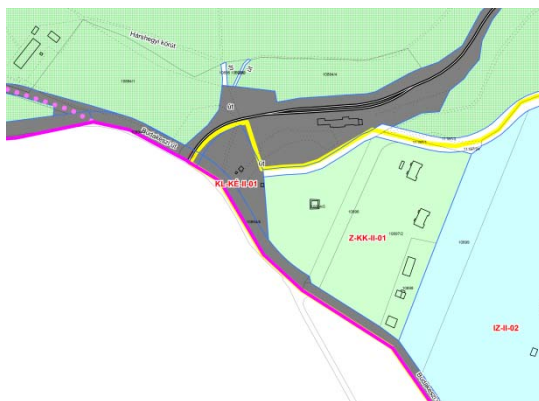
P+R elhelyezés nincs előírva



Az FRSZ tervezete (elfogadás előtt áll)

P+R elhelyezés nincs előírva

A terület hatályos övezeti besorolása



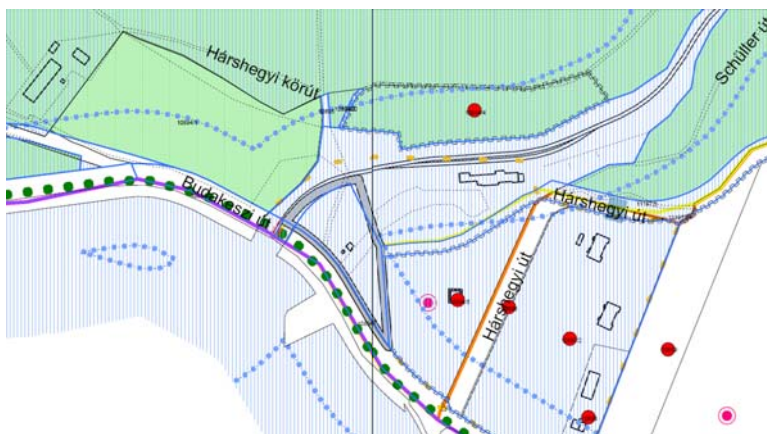
KL-KÉ jelű övezet Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló területek, azon belül
KL-KÉ-II-01 övezet:., amelyben **épület nem létesíthető**

Z-KK jelű övezet Közkertek övezete, azon belül
Z-KK-II-01 övezet: **épület létesíthető**

Az övezetek beépítési paraméterei

Övezet	beépítés módja	telek					szintterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőtérben és tetőemeleten	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
		BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE
KL-KÉ-II-01	SZ	1000	-	-	-	0	0,00	-	0	-	0
Z-KK-II-02	SZ	2000	-	-	-	2	0,02	-	50	-	4,5

Védelmek és korlátozások térképe



Védelmek:

Országos jelentőségű védett természeti terület

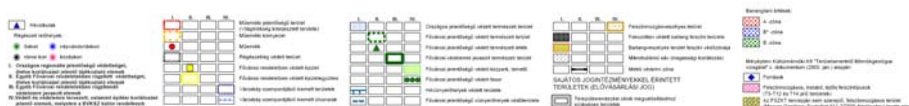
Műemlék és műemlék környezete

Városkép szempontjából kiemelt ÚTVONAL

Középkori régészeti emlék

Sajátos jogintézmény

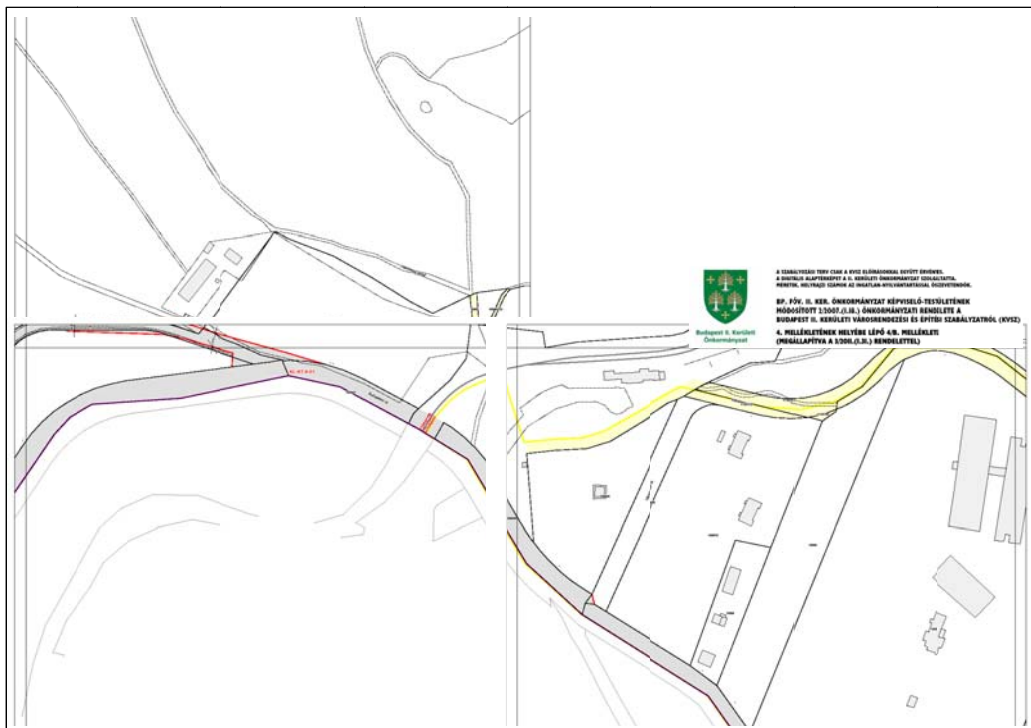
Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek



Az állomás közelében található az egykori budaszentlőrinci pálos kolostor romjai (10894/2, 10894/10, 10894/4, 010894/5, 10897/1, 10897/2 hrsz.)

A területre vonatkozó részletesebb szabályozás

a 4/B melléklet szerinti régi tervből átemelt szabályozási vonalak feltüntetésével



A KVSZ 4B – 42.2; 42.4; 43.3 számú mellékleteinek kivágatai (forrás:)

A terület részben külterület (sárga határvonal)

A terület áttekintő légifotója (forrás: [www.google earth](http://www.google.com/earth))



(forrás: [www.google earth](http://www.google.com/earth))

2.4 II. kerület Akadémia telep környezete

A terület bemutatása



A volt Hadapród Akadémia előtti terület már részben ma is parkolási célra szolgál a közterületi sávban.

A terület megközelítését szolgálja a Móricz Zsigmond körtérről induló a Széll Kálmán teret érintő és 61-es villamos, amely Hűvösvölgy végállomásig közlekedik. A Kelemen László utcai megállóhoz a 29-es Óbudai járat kapcsolódik.

(forrás: saját fotó)

Hatályos és elfogadás előtti fővárosi településrendezési eszközök

A területre a 14/2005.(VI.3.) rendelettel elfogadott szabályozási terv vonatkozik, melynek lehatárolása II. kerület Pasaréti út – Riadó utca – Hűvösvölgyi út – Hidász utca.



(forrás: [www.google earth](http://www.google.earth))

A terület korábban várt beépítési lendülete megállt, egy részén az új beépítés megindult. Teljes befejezése várat magára. A Riadó utcai frontja befejeződött.



Lehetőségek és korlátok

A terület kerületi szabályozása szerinti beépítési lehetőség elválasztható a Hűvösvölgyi út mentén a fővárosi tervekben előírt P+R parkoló létesítésétől. A már ma is közterületen lévő parkolók mellett az Akadémia telkeinek (Riadó és Hidász utca között) villamos felé eső sávjában kell létesíteni a P+R parkolókat, melyről az FSZKT és az annak alapján készített KSZT is rendelkezik. Az elfogadás előtt álló FRSZ 300 parkoló létesítését határozza meg egy kiterjedtebb területen, melyet majd a szabályozás módosításával lehet érvényesíteni

A P+R lehetőség tehát biztosított. Mai előírt mértékének kötelező növeléséhez a szabályozást felül kell vizsgálni.

Megjegyzés: Pontosítás igény a KVSZ-ben

A szabályozási terv alapján a KVSZ-ben létrehozott I-II-47 és IZ-II-21 építési övezetek nem rendelkeznek az önálló parkolási létesítmény, mint épület elhelyezhetőségéről, annak ellenére, hogy azt a BVKSZ lehetővé teszi. A BVKSZ 36.§ (2) bek j) pontja rögzíti parkolóház elhelyezhetőségét, azonban erre az említett két övezetben nincsen utalás. Az

övezetekben az elhelyezhető funkció a BKVSZ keretövezeteiben megengedettek közül felsorolással van definiálva. A felsorolásból a parkolóház, mélygarázs hiányzik.

A KSZT ennek ellenére kezeli a P+R épületben való elhelyezését a következők szerint:

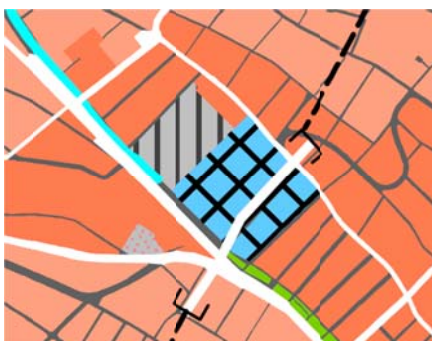
A telken elhelyezhető létesítményeket kiszolgáló funkció lehetőségével történő P+R parkolót magába foglaló épület tekintetében annak szintterületét már be kell számítani a szintterületi mutatóba, hiszen az alaprendeltetéshez előírt parkolókon felül jönne létre. Erre vonatkozóan a KVSZ tartalmaz rendelkezést, az övezeti táblázatban található egy + szintterületi kedvezmény. „[9] kizárólag terepszint alatti P+R parkoló létesítése céljára figyelembe vehető engedélyes érték”. Ennek alapján arra lehet következtetni, hogy P+R nem csak felszínen, hanem épületben is létesíthető, így mélygarázként is kialakítható.

„P+R 250 db gépkocsi elhelyezhetőségét kell biztosítani” felirat a szabályozási terven konkrét számot jelent, nem derül ki, hogy minimum, maximum, vagy pont ennyit kell biztosítani. Az nyilvánvaló, hogy nem telkenként értendő, hanem az adott sávban.

Ami garantált, hogy 250 P+R biztos elhelyezhető, fentiek alapján épületben is. Az intézményi övezetben a BVKSZ alapján az terepszint alatt létesíthető zárt sorú beépítés esetén.

Az FRSZ tervezetében szereplő 300 férőhely miatt a szabályozás mindenképpen felülvizsgálandó lesz.

FŐVÁROSI MAGASABBRENDŰ TERVEK



A hatályos TSZT

honvédségi és intézményi terület



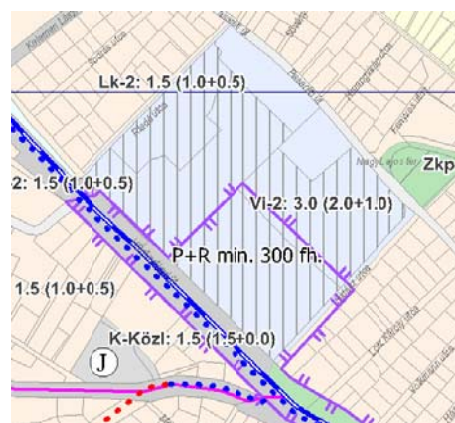
A TSZT tervezete (elfogadás előtt áll)

Intézményi terület - jelentős változással érintett



A hatályos FSZKT

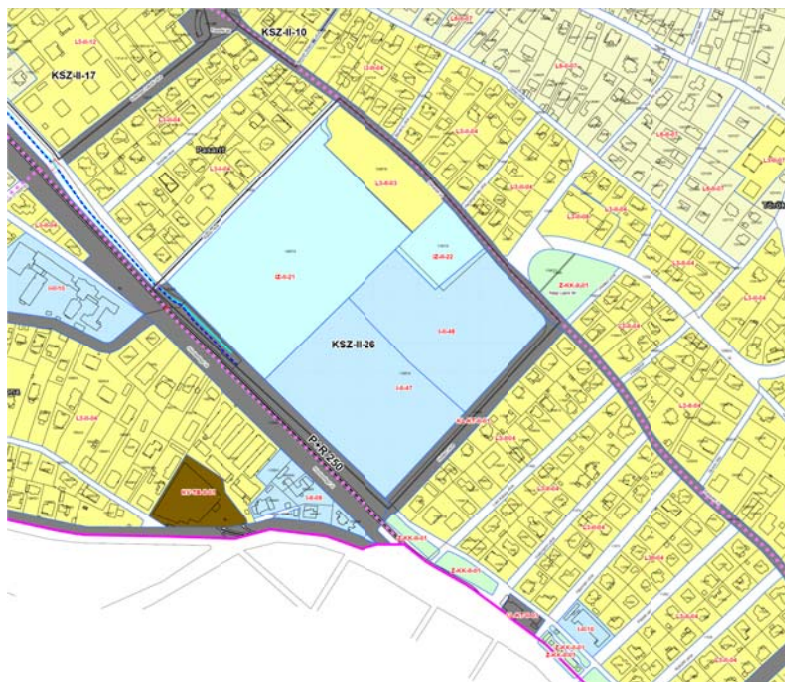
250 P+R elhelyezés kötelező



Az FRSZ tervezete (elfogadás előtt áll)

300 P+R elhelyezés kötelező

A terület övezeti besorolása



A XII. kerület felőli oldalon

IZ-II-21 jelű építési övezet Jelentős zöldfelületű intézményi területek

I-II-47 és I-II-48 jelű építési övezetek Intézményi területek

KL-KT-II-01 Közlekedési célú közterület

Az övezetek beépítési paraméterei

Övezet	beépítés módja	telek					szinterületi mutató			építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	legnagyobb beépítettség	határérték	kizárólag tetőfőlével és tetőemelőtlen	legkisebb zöldfelület	legkisebb	legnagyobb
		m ²	m ²	m	m	%	m ² /m ²	m ² /m ²	%	m	m
BÉM	LKT	LNT	LKS	LKM	LNB	STM	STT	LKZ	LKE	LNE	
I-II-47	Z	4000	-	-	-	Pince,fsz.l. emelet 100 l.em felett 35	2,50 (+0,25) ^[8] (+0,25) ^[9]	-	20 ^[5] (0+20)	-	25,0 *
I-II-48	SZ	4000	-	-	-	35	0,50 (+0,25)	-	50 (32,5+17,5)	-	14,5 **
IZ-II-21	SZ	4000	-	-	-	35	1,70 (+0,15) ^[8] (+0,25) ^[9]	-	50 ^[5] (32,5+17,5)	-	25,0***
KL-KT-II-01	SZ	-	-	-	-	0	0,00	-	0	-	0

[5] a zárójelben meghatározott értékek a teljes értékű zöldfelületként kialakítandó és az övezeti előírások keretei között, tetőkertként is kialakítható zöldfelületek arányát rögzítik;

ahol teljesértékű zöldfelületet nem kell kialakítani, ott a legkisebb zöldfelület számításánál figyelembe vett tetőkertet 80 cm-nél vastagabb talajtakarással, intenzív tetőkertként kell kialakítani, melynek területe teljes mértékben beszámítható a legkisebb zöldfelületbe

[6] a Hadapródiskola legmagasabb pontja

[7] az I. emelet feletti szintet az érintett épületrész I. emelet feletti földemének felső síkja, illetve az azon kialakított zöldtető felső síkja felett kell értelmezni

[8] az engedményes érték kizárólag sportolási célú helyiségek céljára vehető figyelembe

[9] kizárólag terepszint alatti P+R parkoló létesítése céljára figyelembe vehető engedményes érték

[8] kizárólag a terepszint alatt kialakított, a terepszint feletti funkciót kiszolgáló helyiségek, terek céljára érvényesíthető

[9] kizárólag terepszint alatti P+R parkoló létesítése céljára figyelembe vehető engedményes érték

* és az épület legmagasabb pontja: 176,0 mBf^[6]

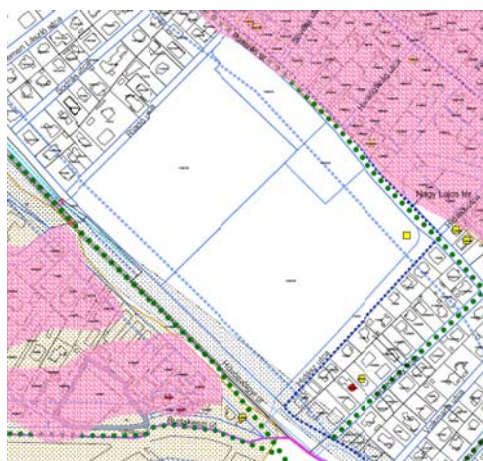
** és az épület legmagasabb pontja: 165,0 mBf

*** és az épület legmagasabb pontja: 176,0 mBf

[8] kizárólag a terepszint alatt kialakított, a terepszint feletti funkciót kiszolgáló helyiségek, terek céljára érvényesíthető

[9] kizárólag terepszint alatti P+R parkoló létesítése céljára figyelembe vehető engedményes érték

Védelmek és korlátozások térképe

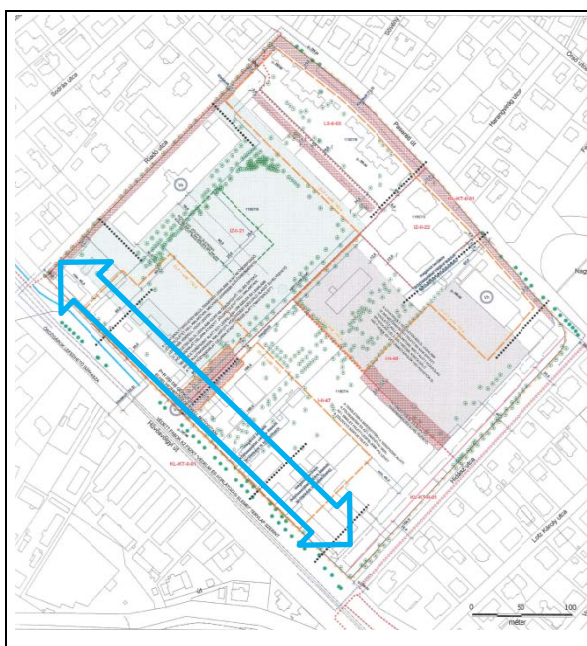


Védelmek:
 Fővárosi jelentőségű védett fasor
 Városkép szempontjából kiemelt útvonal

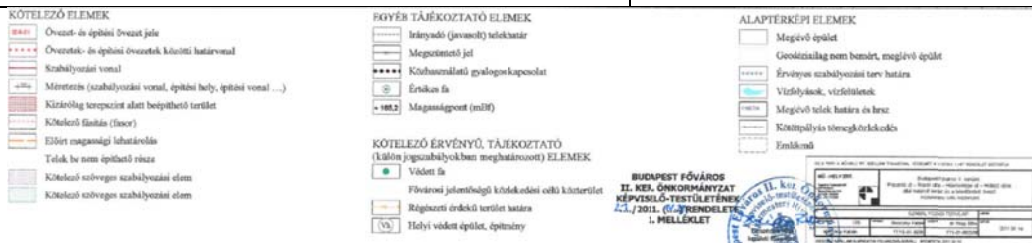


A területre vonatkozó részletesebb szabályozás

A KSZ-II-26 szabályozási terv



A szabályozási terv a terület beépítése, magánúttal való feltárása szabályozása mellett a Hűvösvölgyi út menti sávban **250 P+R elhelyezésének biztosítását írja elő kötelező módon** egy cca. 400 m-es szakaszon, a jelölt helyen.



A P+R 250 db parkoló elhelyezésére tehát a KSZT helyet biztosít.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS A KVSZ-BEN A PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNYEKRE:

„A beépítésre és a telek zöldfelületének kialakítására vonatkozó általános előírások
6. §

- (9) Önálló parkoló-építmény (terepszint feletti *parkolóház, garázsház, parkolólemez*) csak szabályozási terv alapján és csak a KL-KT keretövezetek területén helyezhető el, illetve a KL-KT keretövezetek mentén fekvő L1, VK és I keretövezetek zártosú beépítési módú övezeteinek területén.
- (10) Az önálló *parkolóházak, mélygarázsok* telkének megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját szabályozási tervben meghatározott feltételekkel kell megállapítani, az alábbiak figyelembe vételével:
- c) az építménymagasságot minden esetben a csatlakozási szabályok (28-29.§) alapján kell meghatározni,
 - d) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (a parkolók, a megközelítésükre szolgáló közlekedőterület és az épület használóit szolgáló mellékhelyiségek, egyéb területek bruttó szintterülete)
 1. kisebb, mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az nem lehet nagyobb, mint az övezetben megengedett mérték,
 2. nagyobb mint a teljes bruttó szintterület 75%-a, akkor az övezetben megengedett szintterületi mutató legfeljebb a keretövezetben megengedett mértékig túlléphető.”

A városrendezési előírások a KSZ-II-26 szabályozási tervhez

A Pasaréti út – Riadó utca – Hűvösvölgyi út – Hidász utca által határolt területre és a telektömböt övező közlekedési célú közterületre vonatkozó városrendezési szabályok (KSZ-II-26) 4./J§ (26) a)-f) pontja hatályon kívül lett helyezve a 21/2011. (IV.29.) rendelettel, egyben a rendelkezések beépültek az övezeti előírásokba az alábbiak szerint:

41.§ (27) Az I-II-47 jelű építési övezet területén

- a) a keretövezetben megengedett épületek közül az alábbiak helyezhetők el:
 - aa) közintézmények épületei
 - ab) igazgatási épületek
 - ac) irodaépületek
 - ad) szálláshely-szolgáltató épületek
 - ae) szolgáltatás épületei
 - af) vendéglátás épületei
 - ag) egyéb közösségi szórakoztató épületek
 - ah) sportépítmények
 - ai) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei
 - aj) 15.000 m²-nél nem nagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterületű épületek
 - ak) valamint a fentieket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket;
- b) előkert nem kell kialakítani;
- c) az épületek legmagasabb pontja – kémény, antenna és villámhárító nélkül – nem lehet magasabb, mint a Hadapród iskola legmagasabb pontjára fektetett vízszintes sík (176,0 mBf), kivéve a Szabályozási Terven lehatárolt területet, ahol az épület legmagasabb pontja 178,9 mBf lehet, az építménymagasság keretei között;
- d) a zöldfelület számítása során a vízfelülettel kialakított városi tér területének fele, de legfeljebb 1.000 m² terület zöldfelületként vehető figyelembe;
- e) a Hűvösvölgyi út mentén tagolás nélkül kialakítható legnagyobb homlokzathossz legfeljebb 100 méter lehet; a tagolásnak a közel párhuzamos homlokzatsíkok egymáshoz képest legalább 8 m-es távolsága tekinthető;
- f) a telekalakítások – beleértve a szabályozási vonalat is – ütemezetten is végrehajthatók;
- g) magánút, telek közhasználat céljára átadott része a legkisebb telekterület-méret korlátozása nélkül kialakítható; lefedhető, a terepszinten, **a terepszint alatt és a terepszint felett épület, épületrész elhelyezhető;**
- h) kereskedelmi célú (un. „big-box” típusú) csarnoképület nem helyezhető el;

- i) csarnokszerű teret igénylő rendeltetés, funkció esetén az épületet, épületrészt részben vagy teljes egészében a rendezett terepszint alatt vagy az alábbiak szerint kell kialakítani:
- ia) a kulturális-, kereskedelmi funkció céljára kialakított telek pinceszinti-, földszinti- és I. emeleti beépítettsége 100%, az I. emelet felett a beépítettség legfeljebb 35% lehet;
 - ib) a földszinti terület legalább 20%-át közhasználat céljára átadott területként kell kialakítani, mely terület részben vagy egészében magánútként is kialakítható, de a közhasználat céljára – legalább időbeni korlátozással – átadott tetőkert abban az esetben vehető figyelembe, ha a közvetlen gyalogos kapcsolatot legalább egy helyen rámpa vagy rézsú, egyéb tereprendezés biztosítja;
- j) az övezeti határvonaltól mért 6-6 méter széles sávban kialakított rendezett terepszint magassága az övezeti határon – még átmenetileg is – legfeljebb egy méterrel térhet el (támfal, épület(rész));
- k) a területet kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

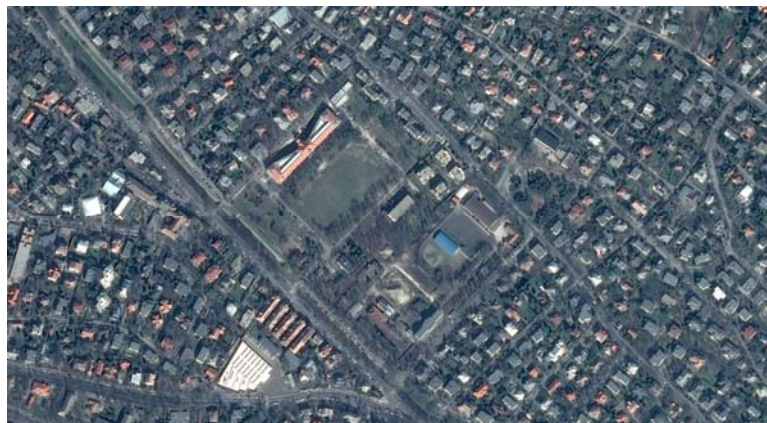
41.§ (28) Az I-II-48 jelű építési övezet területén:

- a) a keretövezetben megengedett épületek és funkciók közül csak az alábbiak helyezhetők el:
 - aa) lovarda, az azt kiszolgáló építmények, egyéb sportolási célú építmények,
 - ab) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - ac) irodaépületek,
 - ad) legfeljebb 1.000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterületű épület, rendeltetési egység,
 - ae) szociális épület,
 - af) egészségügyi épület,
 - ag) oktatási épület,
 - ah) kulturális épület;
- b) a terepszint alatt csak sportolási célú helyiségek, egyéb kiszolgáló helyiségek és gépjárműtárolók helyezhetők el;
- c) előkert nem kell kialakítani;
- d) a telekalakítások – beleértve a szabályozási vonalat is – ütemezetten is végrehajthatók;
- e) magánút, telek közhasználat céljára átadott része a legkisebb telekterület-méret korlátozása nélkül kialakítható és a terepszinten, a terepszint alatt és a terepszint felett épület, épületrész az övezeti jellemzők keretei között elhelyezhető;
- f) a terepfelületen legfeljebb 50 gépkocsi befogadására alkalmas parkoló alakítható ki.”

42.§ (15) Az IZ-II-21 jelű építési övezet területén:

- a) a keretövezetben megengedett épületek a lakásfunkció kizárásával helyezhetők el;
- b) elhelyezhető kereskedelmi célú szintterület legfeljebb 1.500 m² lehet;
- c) előkert nem kell kialakítani;**
- d) a hátsókeret mérete 3,0 méter kell, hogy legyen, az épületek közötti legkisebb távolság megtartásával;
- e) a szabályozási tervben lehatárolt területen belül kialakítandó összefüggő zöldfelület legkisebb szélessége legalább 15 méter kell, hogy legyen;
- f) az épületek legmagasabb pontja – kémény, antenna és villámhárító nélkül – nem lehet magasabb, mint a Hadapród iskola legmagasabb pontjára fektetett vízszintes sík (176,0 mBf), kivéve a szabályozási tervlapon lehatárolt területet, ahol az épület legmagasabb pontja 178,9 mBf lehet, az építménymagasság keretei között;
- g) a telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók;
- h) magánút, telek közhasználat céljára átadott része a szabályozási tervben telekterület-méret korlátozása nélkül kialakítható és a terepszinten, **a terepszint alatt és a terepszint felett épület, épületrész a szabályozási jellemzők keretei között elhelyezhető;**
- i) A Heinrich Hentzi von Arthurm emlékműve részére közhasználat céljára átadott terület, illetve a műszakilag szükséges méretű telek az építési övezetben előírt legkisebb telekterületnél kisebb területtel is kialakítható.

A terület áttekintő légifotója (forrás: www.google earth)



(forrás: www.google earth)

2.5 XII. kerület Jagelló út – Kongresszusi Központ - Gesztenyés kert

A terület bemutatása



A Gesztenyés kertnek nevezett park a forgalmas csomóponttól hosszan elnyúlva, egészen a Böszörményi útig tart, meghatározó építményei a környezetének - a Novotel Budapest City szálloda, a Budapesti Kongresszusi Központ és a MOM Művelődési Központ épülete is.

A Novotel előtti parkoló területén vizsgálható P+R létesítés lehetősége.

(forrás: saját fotó)



A terület Budapest és a hegyvidék fontos csomópontját jelenti, és így alkalmas lehet a hegyvidék forgalmának csillapítására azáltal, hogy a Normafa Park közötti megközelítését még a hegyvidék lábánál megállítja és tömegközlekedésre készíti.

A Jagelló úttal párhuzamosan helyezkedik el a Kongresszusi Központ felszíni parkolója, mely alkalmas lehet mélyszinti parkolókapacitás bővítésre.

A 110 és 112 buszjárat a Mártonhegyet kötik össze a Pesti Belvárossal és a Bosnyák térrel.

(forrás: www.google earth)

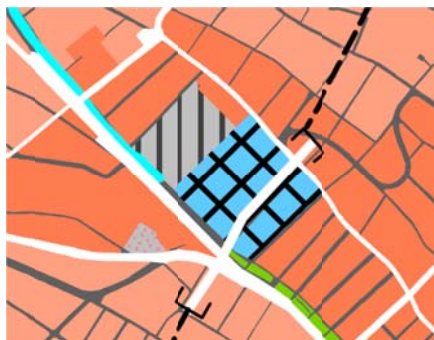
Lehetőségek és korlátok

A terület jelenlegi közpark besorolása korlátozottan teszi csak lehetővé a BVKSZ miatt a terepszint alatti beépítést, a közpark területének 20%-ában. A TSZT tervezete és az FRSZ a területet Mellékközpont területfelhasználásként jelöli, vagyis a parkolóterületet építési övezetbe sorolja. Ez alkalmat nyújt majd a szabályozási terv felülvizsgálatára és nagyobb kapacitású P+R elhelyezésére.

A mai lehetőség 600 garázst tesz lehetővé maximálisan.

A lehetőségek pontosításához a szabályozási terv felülvizsgálata szükségessé válhat, a beavatkozási igény mértékétől függően.

FŐVÁROSI MAGASABBRENDŰ TERVEK



A hatályos TSZT

honvédségi és intézményi terület



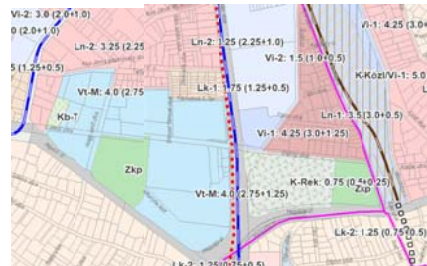
A TSZT tervezete (elfogadás előtt áll)

Intézményi terület - jelentős változással érintett



A hatályos FSZKT

P+R elhelyezés nincs előírva



Az FRSZ tervezete (elfogadás előtt áll)

P+R elhelyezés nincs előírva

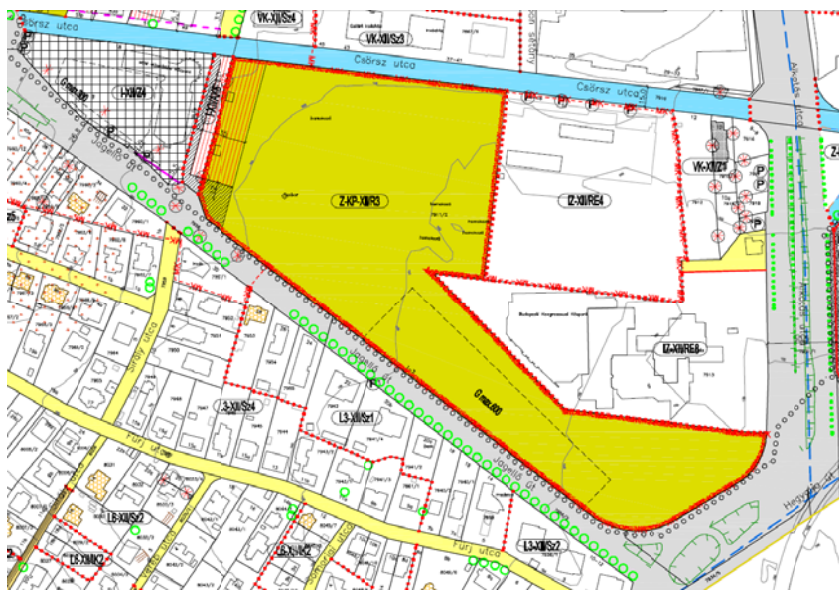
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁS

Parkolóházak, mélygarázsok

31. §

- (1) A parkolóházak, mélygarázsok minden megkezdett 500 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani. A kerületben önálló építményként kialakított mélygarázs bármelyik övezetben elhelyezhető, ahol a BVKSZ erre lehetőséget biztosít, a BVKSZ-ben meghatározott szintterületi mutató és terepszint alatti beépítettség mértékéig.
- (2) Amennyiben a BVKSZ a keretövezetben nem rögzíti a szintterület és terepszint alatti beépítettség legnagyobb értékét, akkor a mélygarázs létesítésére 2,5-ös szintterületi mutató és 100%-os terepszint alatti beépíthetőség alkalmazható, az előírt zöldfelület mértékének biztosítása mellett. Az ingatlanon a mélygarázst kiszolgáló felszíni építmények is elhelyezhetők.
- (3) Önálló építményként kialakított mélygarázs elhelyezhető keretövezetbe nem sorolt közterületek alatt is.
- (4) Önálló építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző keretövezetek, illetve keretövezetbe nem sorolt közterületek alatt átnyúlóan is.
- (5) Parkolóház létesítése csak a KSZT-ben jelölt ingatlanok esetében megengedett.

Szabályozási tervlap (külön védelmi és korlátozási térkép nincs)



Z-KP-XIIR3 övezet

600 férőhelyes garázs létesítésének lehetősége a felszíni parkoló alatt a Jagelló úttal párhuzamosan.

KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMÉK:

- Tervezett szabályozási vonal
- Feltételhez kötött szabályozási vonal
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Elővásárlási joggal terhelt terület határa
- Építési hely
- Az építési hely kizárólag a terepszint alatt beépíthető része
- Telek be nem építhető része
- Építési vonal
- Kerítés megengedett legnagyobb magassága
- Kizárólag magastetős épület létesíthető
- Bontandó épület új beépítés feltételeként
- Bontandó közterületen lévő kerítés
- Bontandó közterületen lévő építmény
- Megszüntetendő jel
- Megtartandó fasor, fa
- Telepítendő fasor
- Országos jelentőségű természeti terület védőövezet
- Közterület zöldfelületként megartandó része
- Megartandó facsoport, növényállomány
- Fűtők és szerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KL-KT-XII)
- Helyi jelentőségű gyűjtő utak, szerkezeti jelentőségű kiszolgáló utak (KÓu-XII/1)
- Forgalmocsillapítható úthálózat (KÓu-XII/2)
- Gyalogos utak (KÓgy-XII)
- Vasúti terület (KL-VA-XII)
- Gépárműforgalmi vagy vágány kapcsolat
- Gyalogos kapcsolat
- Kerkékpárút
- Megartandó árok
- Tervezett árok
- Megszüntetendő szennyvízleeresztő hely
- Szöveges szabályozási elem
- Reklámhordozó óriásplakát

IRÁNYADÓ ELEMÉK:

- Irányadó építési vonal
 - Ajánlott megszüntetés
 - Ajánlott telekhatár
 - Eltérő területfelhasználású terület határa közterületen
 - Közhasználatra átadható terület
 - Védelemre javasolt épület
 - Védelemre javasolt egyedi tájérték
 - Kilátás- és látványvédelem
 - Hídszerkezet
 - Áteresz
 - Közterületi lépcső
 - Forrás
- #### TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK:
- ##### I. Országos jogszabályban szereplő elem
- Műemléki jelentőségű terület határa (környezetével együtt)
 - Műemléki jelentőségű magterület határa
 - Műemléki környezet határa
 - Műemlék telke
 - Régészeti lelőhely
 - Védetté nyilvánított régészeti lelőhely
 - Régészeti érdekű terület
 - Országos jelentőségű védett természeti terület
 - Ökológiai hálózat
 - Natura 2000 terület
 - Vasútvonal védőtávolsága
 - Nagyközéprnyomású gázvezeték védőtávolsága
 - Nukleáris létesítmény biztonsági övezete

II. Fővárosi rendeletben szereplő elem

- Fővárosi rendeletben védett épület
- Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes
- Régészileg védett terület
- Városkép szempontjából kiemelt útvonalak
- Fővárosi jelentőségű védett természeti terület

- Fővárosi jelentőségű védett közpark, tér, kert, temető
- Fővárosi jelentőségű védett fasor
- Hévíznyerő helyek védőterülete
- Karsztos terület
- Felszínmozgásveszélyes terület
- Településrendezési célok megvalósításához szükséges területek
- Metróvonal védőtávolsága
- FSZKT szöveges előírásai

III. Egyéb kerületi rendeletben szereplő elem

- Kerületi rendeletben védett épület, építmény
- Kerületi rendeletben védett épület, építmény lebontva
- Kerületi jelentőségű védett kert
- Kerületi jelentőségű védett faegyed

IV. Egyéb tájékoztató elem

- Övezethatár menti telekhatár
- Helyrehozajali kötelezettségű terüle: határa
- Jelentős közhasználatú felszíni parkoló
- Jelentős közhasználatú mélygarázs
- Jelentős közhasználatú parkolóház
- Támfal - sorgarázs
- Kötélpálya védőtávolsága
- Övezettől eltérő funkciójú épület
- Alábányászott terület
- Egykori gofpálya és sálya területe

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK:

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Belterületi határvonal
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Szintvonal, 5 m-es, szintmagassággal

A területre vonatkozó részletesebb szabályozás a KVSZ előírásai szerint

A Zöldfelületek kialakítása

20.§

(2) Az 50 férőhelyesnél nagyobb parkolók összterületének 25%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani úgy, hogy a parkoló-felületeket legalább 50 m² alapterületű zöldfelületi egységek, növényzások tagolják. Ezekben a növényzásokban a parkolók létesítésénél a kötelezően előírt telepítendő fák is elhelyezhetők.

Parkolóházak, mélygarázsok

31. §

(1) A parkolóházak, mélygarázsok minden megkezdett 500 parkoló férőhelye után legalább egy ki- és bejáratot kell biztosítani. A kerületben önálló építményként kialakított mélygarázs bármelyik övezetben elhelyezhető, ahol a BVKSZ erre lehetőséget biztosít, a BVKSZ-ben meghatározott szinterületi mutató és terepszint alatti beépítettség mértékéig.

(2) Amennyiben a BVKSZ a keretövezetben nem rögzíti a szinterület és terepszint alatti beépítettség legnagyobb értékét, akkor a mélygarázs létesítésére 2,5-ös szinterületi mutató és 100%-os terepszint alatti beépíthetőség alkalmazható, az előírt zöldfelület mértékének biztosítása mellett. Az ingatlanon a mélygarázst kiszolgáló felszíni építmények is elhelyezhetők.

(3) Önálló építményként kialakított mélygarázs elhelyezhető keretövezetbe nem sorolt közterületek alatt is.

(4) Önálló építményként kialakított mélygarázs létesíthető különböző keretövezetek, illetve keretövezetbe nem sorolt közterületek alatt átnyúlóan is.

(5) Parkolóház létesítése csak a KSZT-ben jelölt ingatlanok esetében megengedett.

A közparkokra vonatkozó általános rendelkezések

67. §

(1) Közpark területén közhasználat elől elzárt területet létesíteni nem lehet.

(2) Közparkot létesíteni, átépíteni csak kertépítészeti terv alapján lehet.

Rekreációs közpark Z-KP-XII/R

68. §

(1) Az övezet elsősorban a hagyományos hegyvidéki környezetben lévő, pihenő, játszó, sport és vendéglátó funkciókat tartalmazó és ellátó közpark létesítésére szolgál, ahol a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

(2) A sportterület a teljes terület legfeljebb 20%-án létesíthető.