

„Miben más az új a szabályozás?” tartalma

Az új szabályozás mindenekelőtt sokkal rövidebb, mint a régi (most még hatályos 40/2000. (XII.20.) számú önkormányzati rendelet). A mostani 64 oldalnyi szövegből 42 oldal terjedelemben csökken a rendelet úgy, hogy a jelenlegi 21 szabályozási terv (SZT) mintegy 100–120 oldalnyi szöveges része is elmarad. A 21 SZT rajzi mellékletei (néhányik asztallap méretű és nem is digitalizált) szintén megszűnnek és egybeépülnek a kerület szabályozási tervlapjával, egyetlen digitalizált tervbe. Ez tehát egy kezelhetőbb és tömörebb szabályozást eredményez, ami a felhasználók számára is előny. Ez azonban csak technikai jellegű – bár kedvező – változás.

Ezért az új szabályozás sokkal konzekvensebb, (álláspontunk szerint) érthetőbb is, továbbá talán tárgyyszerűbb és ennek révén alkalmazhatóbb is. Emellett – és ez az igazi és legfontosabb cél – az új szabályozás új elveket hordoz. Olyanokat, amelyek erősítik a kerület épített örökségének védelmét, amelyek szerény lehetőségeinkhez mérten korlátozzák az amúgy is csekély zöldfelületek elépíthetőségét, ösztönzik az építetőköt több zöldfelület megteremtésére és hátrányosan korlátozzák, ha e szemlélet ellenében kívánja érvényesíteni jogait.

Teljesen új fogalom ezért a „kötelező zöldfelület” meghatározása és a beépítés magasságának csökkentése és az egységesebb településkép kialakítása érdekében megalkotott geometriai szabályozás (UBM, UHM) is. Ugyancsak fontos eleme a tervezett szabályozásnak, hogy a belső udvarok beépítésére, az egymásra néző belső udvari épületszárnyak távolságára is alkot – egyértelműen korlátozó – szabályokat, miközben a már most is mély belső udvarok esetében az alsó szintek nem lakó funkcióra való kihasználást megengedőbben kezeli azzal, hogy a tetőkertek létesítését ezzel együttesen preferálja.

Mindezek mellett azok az alapvető beépítési mutatók, amelyeket majd’ mindenki ismer és megért, így a beépítettség, a szintterületi mutató és az építménymagasság, sehol sem lett megemelve a korábbi szabályozáshoz képest, amire ráerősít az is, hogy építési övezeti átsorolásokra sem kerül sor. A már említett „kötelező zöldfelület” és a geometriai szabályozás együttesen a legritkább esetben teszik lehetővé, hogy az építetőköt ezeket az elsődleges mutatókat (még egyszer a beépítettség, a szintterületi mutató és az építménymagasság) kimeríthesse, ami különösen igaz arra, ha teljesen új épületet kívánna építeni.

Apropó új épület építése, ha ez egy régi bontása árán valósítható meg: nos erre is több nehezítő pont került a szabályozásba. Éppen a bontással létrejövő foghíjtelkek kialakulásának elkerülésére született az a passzus, hogy a jogerős bontási engedély alapján is csak akkor lehessen bontani, ha már van jogerős építési engedély. Sajnos ma Magyarországon ennél erősebb eszköz a kérdés rendezésére nincsen, de legalább ezzel élni kívánunk.

Dióhéjban ennyit. Aki gyorsan akar teljesebb képet kapni, annak ajánlom a

•Gyorstalpaló türelmetleneknek
menüpontot. Érdemes kipróbálni.

Köszönettel

Bene Attila
főépítész