



## I. KÖTET

**FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV (TSZT) ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ) MÓDOSÍTÁS ELŐKÉSZÍTÉSE**

## II. KÖTET

**BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDA ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) KÉSZÍTÉS ELŐKÉSZÍTÉSE**

### I. ÉS II. KÖTET EGYBEN

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE  
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEK MÓDOSÍTÁSA**

Dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 42.§ szerinti szakaszra

2016. november

**MEGBÍZÓ:**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: dr Hoffmann Tamás polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor főépítész

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**C.D.C. – ACZÉL KONZORCIUM**

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

**TERVEZŐI LISTA**

<b>VÁROSRENDEZÉS</b>	Kerekes György	 ----- (TT/1 01-2777)	településtervezési vezető tervező
	Aczél Gábor	 ----- (TT/1 01-0057)	településtervezési vezető tervező
	Verebély-Papp Tibor	 -----	okleveles településmérnök
<b>KÖZLEKEDÉS</b>	Rhorer Ádám	 ----- (Tkö 01-3157)	okleveles építőmérnök
<b>KÖZMŰVEK</b>	Hanczár Zsoltné	 ----- (TE/TH/TV 01-2418)	okleveles gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök
<b>TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	Nemes Zoltán	 ----- (K1 01-5053)	okleveles tájépítésmérnök
	Dobos Ivett	 ----- (TK 01-5255)	okleveles tájépítésmérnök

## A DOKUMENTÁCIÓK SZERKEZETE

Az Étv. a főváros vonatkozásában sajátos rendelkezéseket tartalmaz, s a kétszintű önkormányzatiságnak megfelelően az egyes terműfajokat két szinten határozza meg. A településrendezési tervek esetében ez azt jelenti, hogy a főváros településrendezési eszközei a következők (Étv.: 14/A§ alapján):

- fővárosi településszerkezeti terv (TSZT),
- fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ),
- a fővárosi kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat,

Az eljárást bonyolítja, hogy a Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának módosítása a Fővárosi Közgyűlés hatáskörébe tartozik, míg a Budapest Főváros XI. Kerület Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003.(X.21.) önkormányzati rendelet (KVSZ) és mellékleteinek módosítása/felülvizsgálata Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Képviselő-testületének jogköre, továbbá, hogy ez utóbbit meg kell előznie a Fővárosi Közgyűlés döntésének, a fővárosi tervezők módosításáról, illetve a megfelelő igazolásának elfogadásáról.

A fentieknek megfelelően két külön kötetbe szerkesztve áll össze a módosítás dokumentációja a jogszabályokban és a szakmai szabályokban rögzített tartalommal.

### I. KÖTET

Tartalmazza a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosításához szükséges alátámasztó (vizsgálati és tervi), valamint jóváhagyandó munkarészeket. (lásd. táblázat)

### II. KÖTET

Tartalmazza a 314/2012 (XI.8.) Kormány rendelet tartalmi követelményeinek megfelelő, a területre vonatkozó új Kerületi Építési Szabályzat készítéséhez (a korábbi KVSZ felülvizsgálataként) szükséges alátámasztó (vizsgálati és tervi), valamint jóváhagyandó munkarészeket. (lásd. táblázat)

DOKUMENTÁCIÓK, KÖTETEK		I. KÖTET	II. KÖTET
MUNKARÉSZEK		TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT	KÉSZ KÉSZÍTÉSI JAVASLAT
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	A. FEJEZET	
	TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK	B. FEJEZET	
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	TSZT MÓDOSÍTÁS	C. FEJEZET	
	FRSZ MÓDOSÍTÁS	D. FEJEZET	
	KÉSZ KÉSZÍTÉS		E. FEJEZET

Az egyeztetés során a két kötet közös anyagba kerül dokumentálásra.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>A DOKUMENTÁCIÓK SZERKEZETE .....</b>	<b>3</b>
<b>BEVEZETŐ - A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE .....</b>	<b>8</b>
<b>1.1. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA. ....</b>	<b>11</b>
1.1.1. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK ÉS EZEN BELÜL A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT HELYE A TERVRENDSZERBEN. ....	11
1.1.2. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEK VIZSGÁLATA.....	13
1.1.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK BEMUTATÁSA.....	19
1.1.4. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA. ....	21
<b>1.2. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.....</b>	<b>30</b>
1.2.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK.....	30
1.2.2. TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET.....	30
1.2.3. TÁJTÖRTÉNET.....	30
1.2.4. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE.....	32
1.2.5. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI ÉS TERMÉSZETI ÉRTÉKEK.....	32
1.2.6. TÁJKÉPVÉDELEM- ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT. ....	32
1.2.7. TÁJHASZNÁLATI KONFLIKTUSOK. ....	32
<b>1.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA. ....</b>	<b>33</b>
1.3.1. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI. ....	33
1.3.2. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER KONFLIKTUSAI. ....	34
<b>1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA. ....</b>	<b>35</b>
1.4.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA. ....	35
1.4.2. A TELEKSTRUKTÚRA, TELEKMÉRETEK VIZSGÁLATA. ....	35
1.4.3. TULAJDONOK VIZSGÁLATA. ....	36
1.4.4. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATAI. ....	36
1.4.5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI. ....	38
1.4.6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET KONFLIKTUSAI. ....	42
<b>1.5. KÖZLEKEDÉS.....</b>	<b>44</b>
1.5.1. KÖZÚTI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK.....	44
1.5.2. CSOMÓPONTI KAPCSOLATOK, FORGALOMTECHNIKAI ADOTTSÁGOK. ....	44
1.5.3. KÖZÚTI FORGALMI VISZONYOK.....	44
1.5.4. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS. ....	45
1.5.5. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KAPCSOLATOK. ....	46
1.5.6. PARKOLÁS. ....	46
<b>1.6. KÖZMŰVESÍTÉS.....</b>	<b>47</b>
1.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK.....	47
1.6.2. ENERGIAKÖZMŰVEK. ....	51
1.6.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS. ....	56
<b>1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM.....</b>	<b>58</b>
1.7.1. TALAJÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE. ....	58
1.7.2. FELSZÍNI ÉS FELSZÍN ALATTI VIZEK. ....	58
1.7.3. LEVEGŐMINŐSÉGVÉDELEM. ....	59
1.7.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS. ....	63
1.7.5. SUGÁRZÁSVÉDELEM. ....	65

1.7.6.	HULLADÉKKEZELÉS. ....	65
1.7.7.	VIZUÁLIS KÖRNYEZETTERHELÉS. ....	65
<b>1.8.</b>	<b>KATASZTRÓFAVÉDELEM.....</b>	<b>66</b>
1.8.1.	ÉPÍTÉSFÖLDTANI KORLÁTOK. ....	66
1.8.2.	EGYÉB. ....	66
<b>1.9.</b>	<b>VÁROSI KLÍMA. ....</b>	<b>66</b>
<b>2.1.</b>	<b>A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT. ....</b>	<b>68</b>
<b>2.2.</b>	<b>MAGASÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE ÉS LÁTVÁNYVIZSGÁLAT .....</b>	<b>75</b>
<b>2.3.</b>	<b>SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.....</b>	<b>90</b>
<b>2.4.</b>	<b>KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT. ....</b>	<b>105</b>
2.4.1.	KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK. ....	105
2.4.2.	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS. ....	105
2.4.3.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS. ....	106
2.4.4.	KERÉKPÁROS – GYALOGOS KAPCSOLATOK .....	107
2.4.5.	PARKOLÁSI JAVASLAT.....	107
<b>2.5.</b>	<b>KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT.....</b>	<b>108</b>
2.5.1.	VÍZELLÁTÁS.....	109
2.5.2.	VÍZELVEZETÉS.....	111
2.5.3.	ENERGIAELLÁTÁS. ....	113
2.5.4.	ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS. ....	116
<b>2.6.</b>	<b>ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT.....</b>	<b>118</b>
2.6.1.	A TERVEZETT ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI .....	118
2.6.2.	TÁJHASZNÁLAT, TÁJKÉP VÉDELEM.....	119
2.6.3.	KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT .....	119
<b>FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT .....</b>		<b>123</b>
<b>FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT .....</b>		<b>128</b>
<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELETTERVEZET .....</b>		<b>133</b>

## Vizsgálati rajzi mellékletek

### TÁJI- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM:

**KTV-1** VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK

### ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA:

**ZFV-1** ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

### ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA:

**ÉKV-1** TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

**ÉKV-2** TELEKMÉRET VIZSGÁLAT

**ÉKV-3** TULAJDON VIZSGÁLAT

**ÉKV-4** ÉPÜLETEK FUNKCIÓ VIZSGÁLATA

**ÉKV-5** BEÉPÍTÉSI MÓD VIZSGÁLAT

**ÉKV-6** BEÉPÍTÉSI MÉRTÉK VIZSGÁLATA

**ÉKV-7** BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉG VIZSGÁLAT

**ÉKV-8** ÉPÜLETEK SZINTSZÁM VIZSGÁLATA

**ÉKV-9** TETŐIDOM VIZSGÁLAT

**ÉKV-10** ÉPÜLETEK ÁLLAGVIZSGÁLAT

**ÉKV-11** ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - MŰEMLEKEK, MŰEMLEKEGYŰTTESEK, HELYI VÉDELEM

**ÉKV-12** ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI - RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET, RÉGÉSZETI ÉRDEKŰ TERÜLET

### KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

**KÖV-1** KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

**KÖV-2** KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT VIZSGÁLATA

**KÖV-3** KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA - HELYSZÍNRAJZ

### KÖZMŰVESÍTÉS VIZSGÁLATA:

**KMV-1** IVÓVIZELLÁTÁS VIZSGÁLATA

**KMV-2** SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

**KMV-3** ÁRVÍZVÉDELEM VIZSGÁLATA

**KMV-4** CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS VIZSGÁLATA

**KMV-5** VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS VIZSGÁLATA

**KMV-6** FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS VIZSGÁLATA

**KMV-7** TÁVHŐELLÁTÁS VIZSGÁLATA

**KMV-8** ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

## Tervi rajzi mellékletek

### KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT:

- KÖT-1** KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT
- KÖT-2** HELYSZÍNRAJZ
- KÖT-3** MINTAKERESZTSZELVÉNY (belső feltáró út)

### KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT:

- KMT-1** IVÓVIZELLÁTÁS
- KMT-2** SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS
- KMT-3** ÁRVÍZVÉDELEM
- KMT-4** CSAPADÉKVÍZ ELVEZETÉS
- KMT-5** VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
- KMT-6** FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS
- KMT-7** TÁVHŐELLÁTÁS
- KMT-8** ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

### ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT:

- ZFT-1** ZÖLDFELÜLETI RENDSZER JAVASLAT

### JÓVÁHAGYANDÓ RAJZI MELLÉKLETEK

#### Fővárosi Településszerkezeti Terv módosítás

- TSZT-1.m./mód** TSZT – Szerkezeti tervlap – 1. Területfelhasználás módosítás
- TSZT-3/b.m./mód** TSZT – Szerkezeti tervlap – 3.b. Az épített környezet értékeinek védelme – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása módosítás

#### Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítás

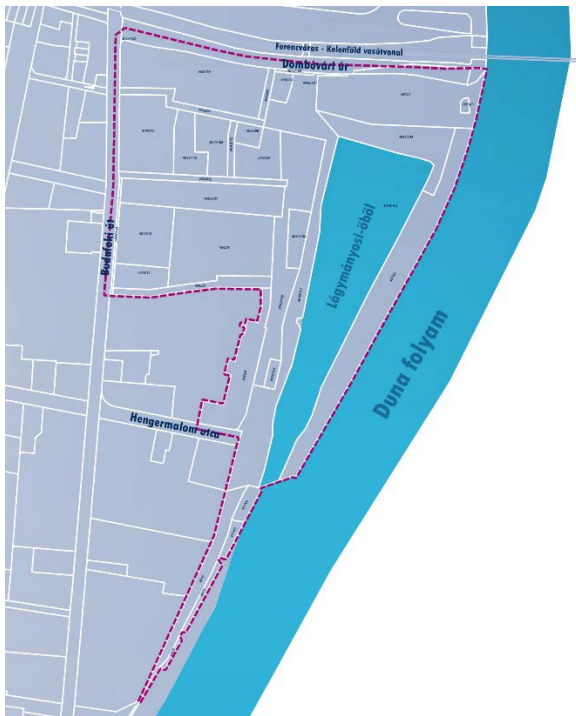
- FRSZ-1.m./mód** FRSZ – 1. melléklet módosítás – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
- FRSZ-2.m./mód** FRSZ – 2. melléklet módosítás – Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének Bsá értékei
- FRSZ-3.m./mód** FRSZ – 3. melléklet módosítás – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek

#### Kerületi Építési Szabályzat

- SZT-1A** Szabályozási Terv – Szabályozási elemek
- SZT-1B** Szabályozási Terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei

## BEVEZETŐ - A TERVKÉSZÍTÉS CÉLJA, ELŐZMÉNYEK, A TERVEZÉSI TERÜLET ELHELYEZKEDÉSE.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata, mint Megrendelő, a közbeszerzésekről szóló 2011. évi CVIII. 122/A. § szerinti közbeszerzési eljárást folytatott le a „**Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca Galvani út – Duna folyam által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának elkészítésére**”, a korábbi KVSZ felülvizsgálatának első ütemeként. A kerületi településrendezési eszköz felülvizsgálatát első sorban a megváltozott jogszabályi környezethez való igazodás, az összhang megteremtése, valamint az esetleg felmerülő/szükséges fejlesztési szándékok/kötelezettségek érvényre juttatása indokolta. A közbeszerzés nyertese a C.D.C-Aczél Konzorcium lett. A tervezési szerződést a felek 2015 szeptemberében írták alá.



1.1 . ábra: A Kormányrendelet által érintett terület  
lehatárolása

Időközben a Budapest XI. kerület Kopaszi-gát környezetében megvalósuló ingatlanfejlesztési beruházást a Kormány a 105/2016. (V.13.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése) alapján a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánította a Budapest XI. kerület 4013, 4014, 4015/1, 4015/2, 4016, 4042/93, 4042/94, 4042/95, 4042/96, 4042/97, 4042/98, 4042/99, 4042/100, 4042/101, 4042/102, 4042/103, 4042/104, 4042/105, 4042/106, 4042/107, 4042/108, 4042/110, 4045/6, 4045/8, 4045/9, 4073/2, 4074/3, 4074/2, 4045/12, 4045/13 helyrajzi számú ingatlanokon megvalósuló, ingatlanfejlesztésre irányuló beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket.

A korábban elindított Kerületi Városrendezési Szabályzat felülvizsgálata tartalmazza az érintett területet, azonban a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetében más eljárási szabályok érvényesek. Ennek megfelelően a területre külön dokumentáció elkészítése vált szükségessé.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012.(XI.8.) Korm. rendelet a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások esetében tárgyalásos eljárás lefolytatását teszi lehetővé. A tárgyalásos eljárás keretében a településrendezési tervek egy eljárásban tárgyalhatók.

A fentieknek megfelelően olyan dokumentáció kidolgozására került tehát sor, amely alkalmas

- Budapest Településszerkezeti Terve (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) módosításának előkészítésére
- Budapest Főváros XI. Kerületi Építési Szabályzatról (a területre vonatkozó) szóló új önkormányzati rendelet előkészítésére.

A területre nemzetközi kooperációban az egész környezetet érintő un. MASTERPLAN koncepció került kidolgozására, amely a terület egészének távlati beépítését határozta meg, s ezáltal a településrendezési eszközök felülvizsgálatának egyik alapja is ez.



A Lágymányosi-öböl és környezete a Fővároson belül a XI. kerület Duna-menti részén helyezkedik el, a Csepel-sziget északi végének magasságában, a Duna jobb partján. Az öblöt a XX. század eleji Duna szabályozással kialakított védműrendszer egyik visszamaradt eleme, a Kopaszi-gát választja el a folyó főmedrétől. A területen és környezetében az idők folyamán több területhasználat is jellemző volt (majorság, szórakozó negyed, gazdasági-ipari használat), azonban mára jellemzően már beépítetlen, ám pozíciójából fakadóan jelentős fejlesztés előtt álló terület. Az elmúlt időszakban a Kopaszi-gát és az öböl menti terület rendezett és vonzó közparkká alakult, egyéb kiegészítő funkciókkal (elsősorban vendéglátás), azonban a Budafoki út és a Dunapart közti terület átalakulása még nem kezdődött meg.



1.3. ábra: A településrendezési eszközök módosításának tervezési területe



1.4. ábra: A helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészekben (vizsgálat) alkalmazott területlehatárolás

A kiemelő Kormány rendeletben meghatározott telkekhez képest a településrendezési eszközök módosításakor a jelen tervdokumentáció eltérő vizsgálati és tervezési területet határoz meg. Ennek egyik oka, hogy a terv elsősorban a beépítésre szánt területekre koncentrál, a másik pedig a Főváros településrendezési eszközeire az Étv.-ben meghatározott sajátos rendelkezéseiből adódik.

Az Étv. 14/A.§ (2) bekezdés d) pontja alapján a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére a fővárosi önkormányzat a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban állapítja meg a Duna-parti Építési Szabályzatát (DÉSZ). Ez alapján az építési jogokat biztosító tervező ezekre a területekre nem a kerületi építési szabályzat, hanem a DÉSZ, mely kidolgozása még folyamatban van. Ezért a jelen munka keretében a Duna főmedrével határos telkeket a módosítás nem tartalmazza, vagyis a tervdokumentáció a Lágymányosi-öböl és környezetének kb. 40 hektáros területre készül.

Egyes vizsgálatok ettől függetlenül a területet egy egységként kezelve készültek a Duna-parti területeket is magában foglalva, de elsősorban a beépítésre szánt fejlesztési területekre koncentrálva.

**HELYZETFELTÁRÓ, HELYZETELEMZŐ  
ÉS HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ**

---

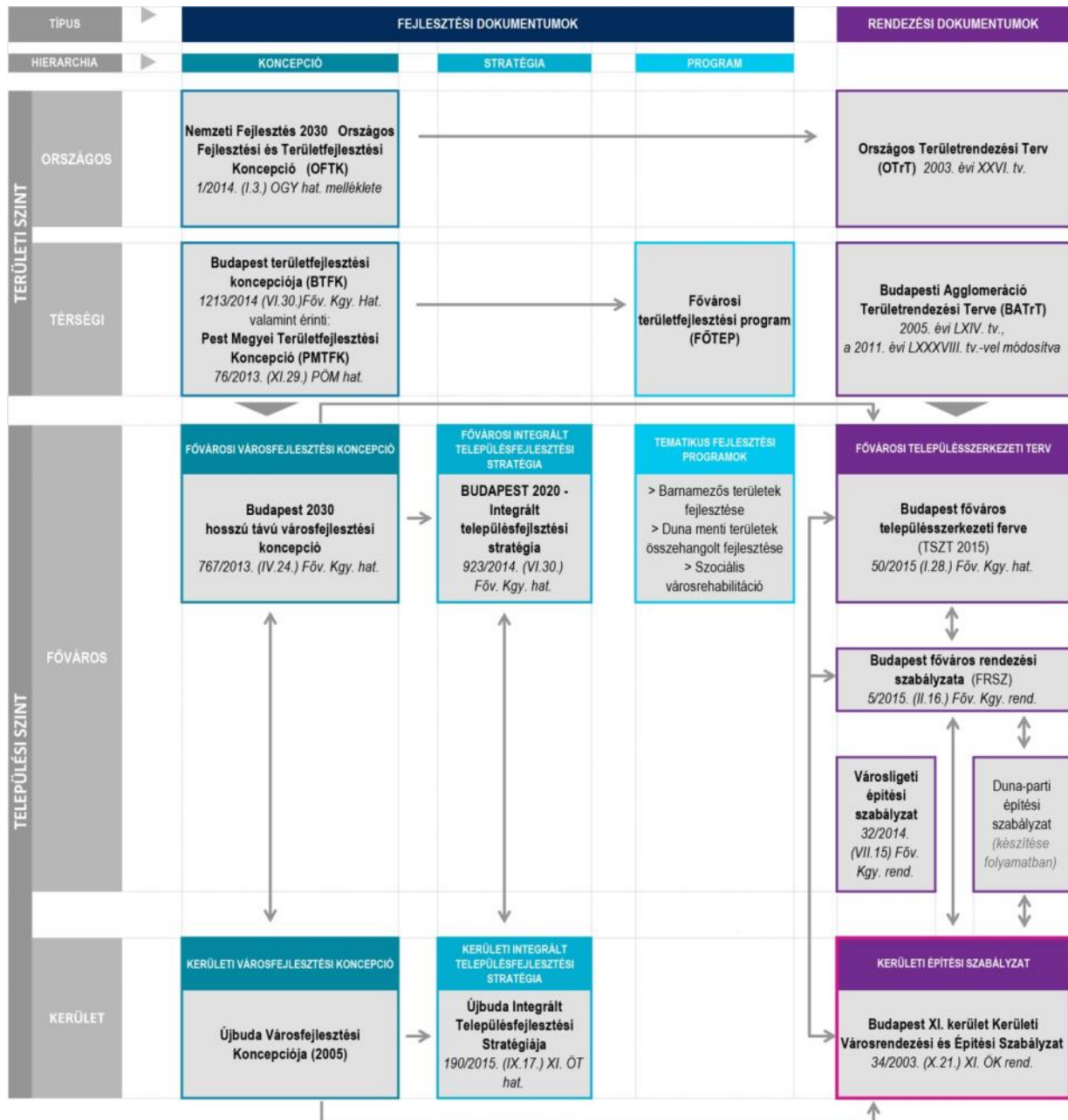
**A**

**FEJEZET**

## 1.1. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA.

### 1.1.1. A településrendezési eszközök és ezen belül a kerületi építési szabályzat helye a tervrendszerben.

Az országos és térségi területfejlesztési és területrendezési feladatok ellátásának szabályai a területrendezésről és területfejlesztésről szóló 1996. évi XXI. törvény (továbbiakban: Tftv.) határozza meg. A településfejlesztési és településrendezési feladatokról pedig az 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Étv.) szól.



1.1 . ábra: Tervhierarchia  
(saját készítésű árba)

A településrendezési és településfejlesztési típusú tervek különböző szintjeit és hierarchiáját, egymással való kapcsolatát a 3.1. ábra mutatja be. Minden alacsonyabb szintű terv – legyen az fejlesztési vagy rendezési típusú – a felette álló – magasabb szintű – terv megállapításait és elhatározásait figyelembe véve, azokhoz igazítva készül, így

az alacsonyabb szintű tervek egyre részletesebben dolgozzák ki a kitűzött célokhoz vezető konkrét megoldásokat, javaslatokat, és egyre részletesebb előírásokat tartalmaznak.

A rendezési és fejlesztési típusú tervek különböző szintjeit és hierarchiáját, egymással való kapcsolatait, (illetve a kerületi építési szabályzat helyét ebben a tervrendszerben) a 2.1. ábra mutatja be. Minden alacsonyabb szintű terv a célrendszerét a felette álló – magasabb szintű – terv célrendszerét figyelembe véve, azokhoz igazítva alakítja, így az alacsonyabb szintű tervek egyre részletesebben dolgozzák ki a kitűzött célokhoz vezető konkrét megoldásokat, javaslatokat.

### 1.1.2. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló – többször módosított – 1996. évi XXI. törvény szerint a területrendezés feladata különösen „a környezeti adottságok feltárása és értékelése; a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása, az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása.”

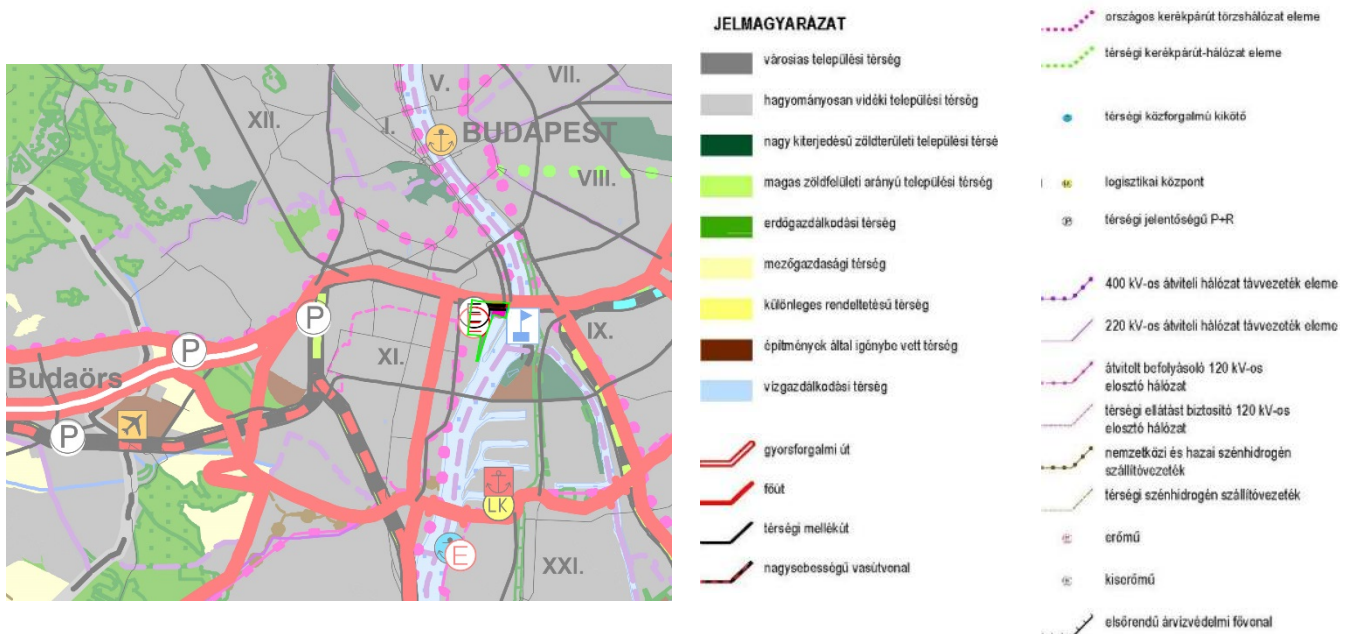
A Főváros (és ennek megfelelően Újbuda) vonatkozásában az alábbi területrendezési terveket kell figyelembe venni:

- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT),
- a Budapesti agglomerációra vonatkozó kiemelt térség területrendezési tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény (BATrT).

Mivel a területrendezési tervek rendszerében a BATrT az OTrT alapján és annak megfelelően készül ezért az OTrT külön vizsgálatát nem tartalmazza a dokumentáció.

### Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terv – (BATrT).

(képek forrása: www.njt.hu)



1.2 . ábra: BATrT Szerkezeti Tervlap - részlet  
(forrás: www.njt.hu)

A terület a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről szóló 2005. évi LXIV. törvény alapján (2015.05.05.-től hatályos állapot):

4.§ A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái a következők:

c) területi korlát nélküli térség:

ca) **városias települési térség,**

E térségi területfelhasználási kategória területén nincs korlátozás.

A városias települési térségben az alábbiak betartásával beépítésre szánt területek kijelölhetők:

5.§ (2) *Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha*

a) *a tervezett területfelhasználás jól illeszthető a település meglévő szerkezetéhez,*

b) táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és árvízvédelmi szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, és

c) a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra kapacitás azt lehetővé teszi vagy a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül.

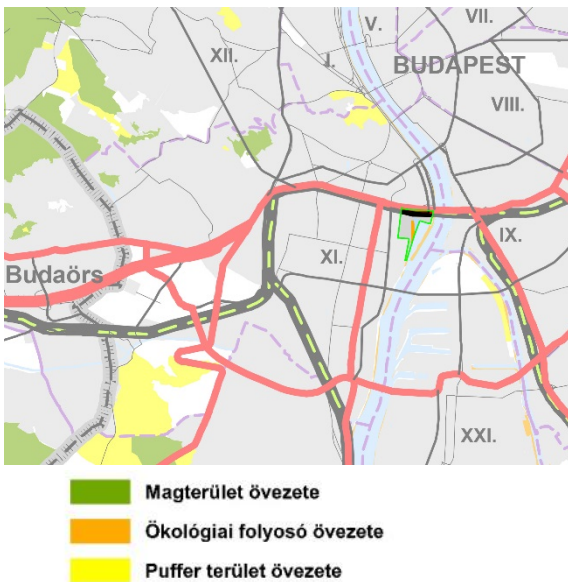
(3) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárás során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

(4) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben új lakóterületet, illetve vegyes területet csak a települési területhez kapcsolódóan lehet kijelölni.

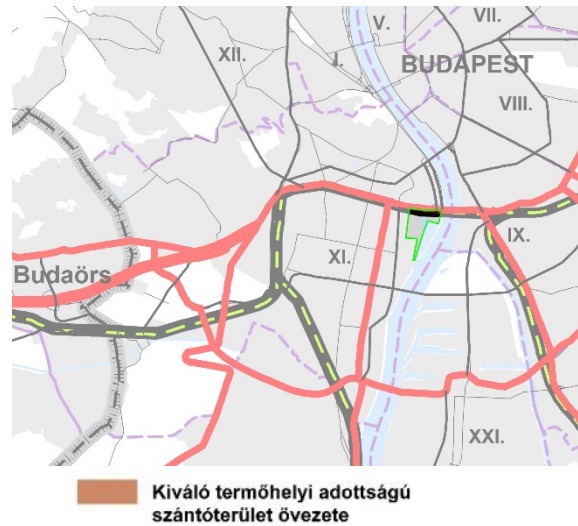
(5) Városias települési térségben és hagyományosan vidéki települési térségben 5 hektárt meghaladó kiterjedésű, illetve legalább 300 lakás elhelyezésére alkalmas új lakóterület vagy vegyes terület kijelölésére ott van lehetőség, ahol annak a meglévő, vagy kiépítendő kötőtpályás közösségi közlekedés megállóhelytől a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolsága nem haladja meg az 5 km-t.

(6) Városias települési térségben és a hagyományosan vidéki települési térségben új beépítésre szánt területen a lakóterület, illetve vegyes terület növelésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában a beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni.

A szerkezeti terv alapján a területet érinti az Alsó – Dunamente kerékpárút (6-os jelű Euro Velo) nyomvonala. A terv a Kelenföldi erőművet is jelöli, mint erőmű illetve kiserőmű.



1.3. ábra: BATrT 3.1.-3.2.-3.3. sz. melléklet  
Magterület-, ökológiai folyosó-, puffer terület övezete



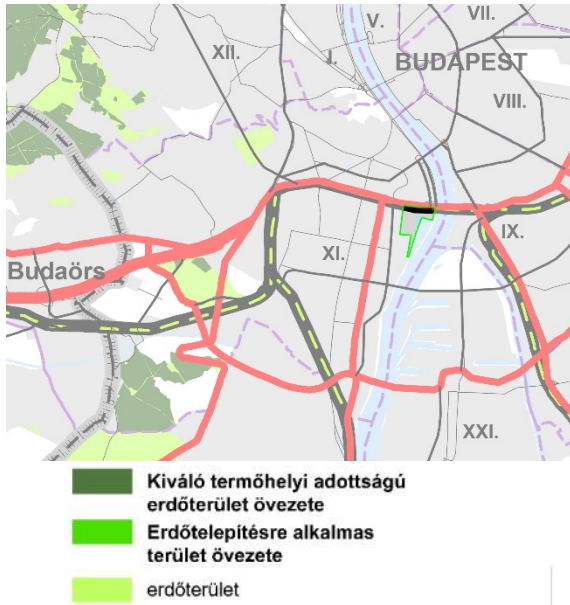
1.4. ábra: BATrT 3.4. sz. melléklet  
Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete

**ÉRINTETT**

**NEM ÉRINTETT**

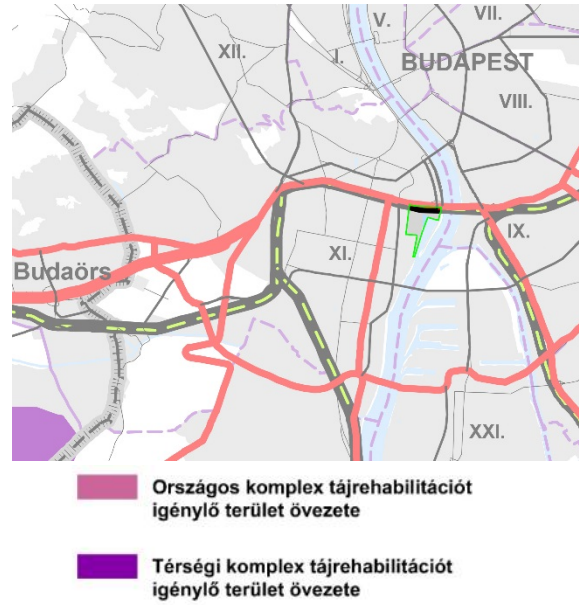
A BATrT alapján a Kopaszi-gát és a Lágymányosi-öböl a Nemzeti Ökológiai Hálózat része, az Ökológiai folyosó övezetének része.

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**



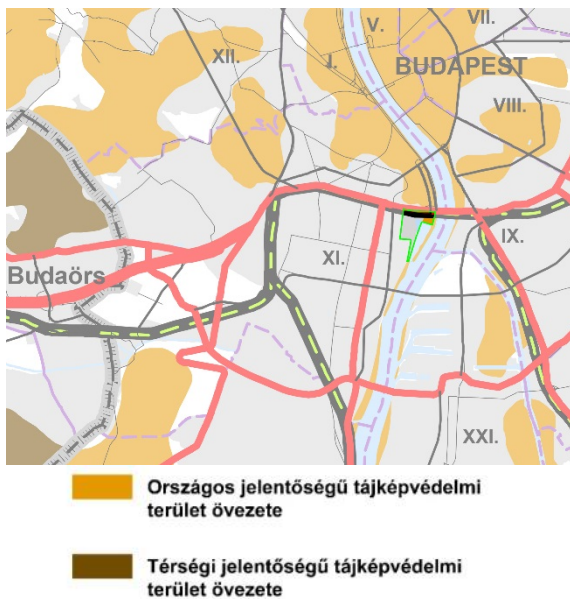
1.5. ábra: BATrT 3.5.-3.6. sz. melléklet  
 Kiváló termőhelyi adottságú erdőterület övezete  
 Erdőtelepítésre alkalmas terület övezete

**NEM ÉRINTETT**



1.6. ábra: BATrT 3.7.-3.8. sz. melléklet  
 Országos komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete  
 Térségi komplex tájrehabilitációt igénylő terület övezete

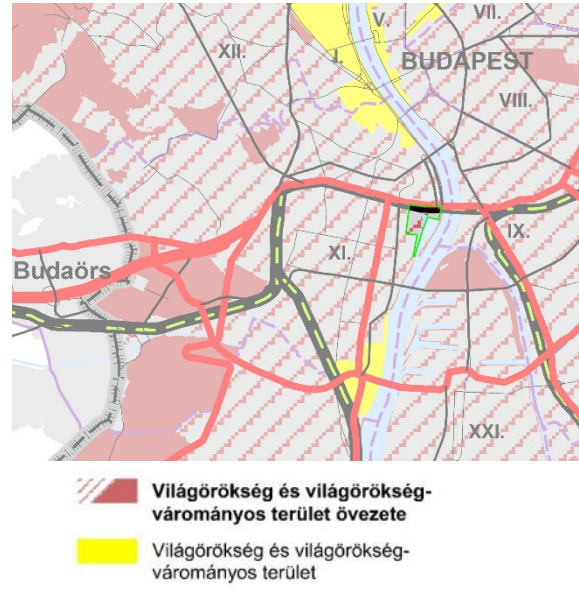
**NEM ÉRINTETT**



1.7. ábra: BATrT 3.9.-3.10. sz. melléklet  
 Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete  
 Térségi jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

**ÉRINTETT**

A BATrT alapján a Kopaszi-gát és a 4074/3 hrsz.-ú telek Duna felé eső részét érinti az Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete.

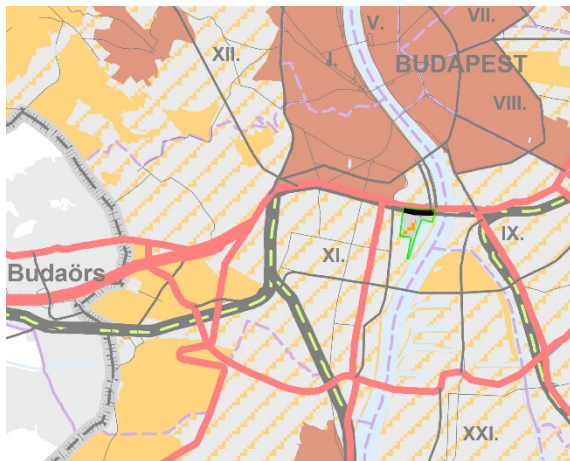




1.8. ábra: BATrT 3.11. sz. melléklet  
 Világörökség és világörökség-várományos terület övezete

**ÉRINTETT**

A tervezési terület a BATrT alapján része a Világörökség és világörökség várományos terület övezetének.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

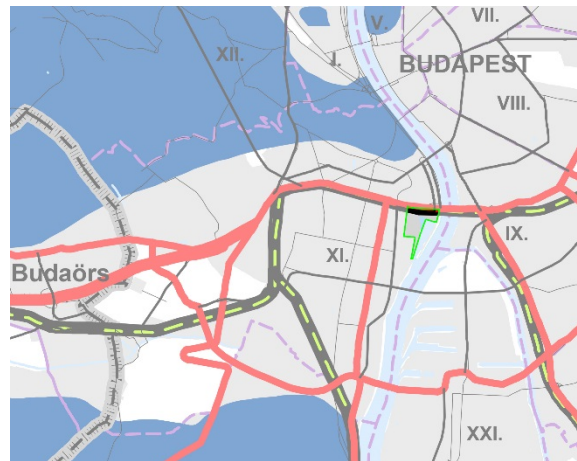



 Történeti települési terület övezete  
 Történeti települési terület

1.9. ábra: BATrT 3.12. sz. melléklet  
Történeti települési terület övezete

**ÉRINTETT**

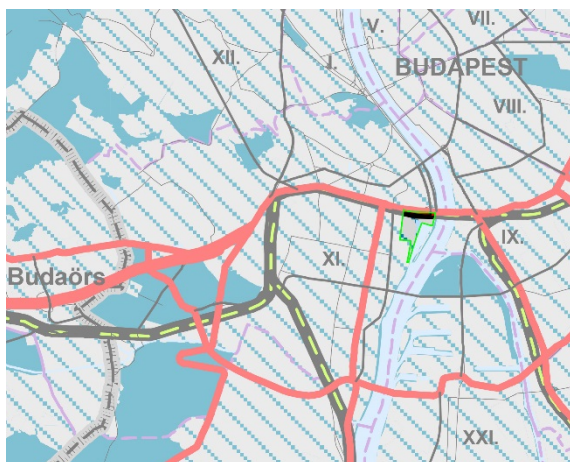
A tervezési terület a BATrT alapján része a Történeti települési terület övezetének.




 Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

1.10. ábra: BATrT 3.13. sz. melléklet  
Kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi terület övezete

**NEM ÉRINTETT**

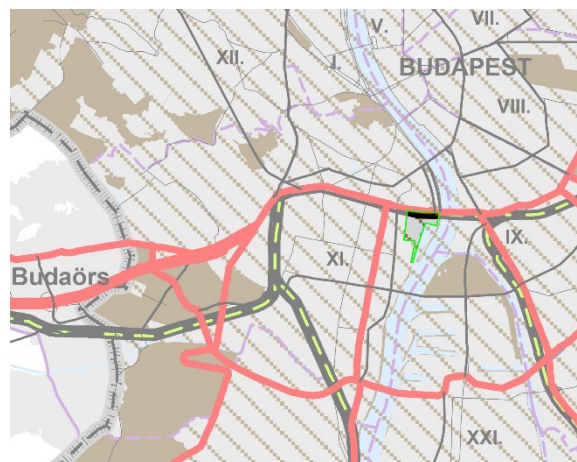



 Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő területe övezete

1.11. ábra: BATrT 3.14. sz. melléklet  
Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezete

**ÉRINTETT**

A tervezési terület a BATrT alapján része a Felszíni vizek vízminőség-védelmi vízgyűjtő terület övezetének.



 Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete  
 Kavicsbányászat által érintett terület

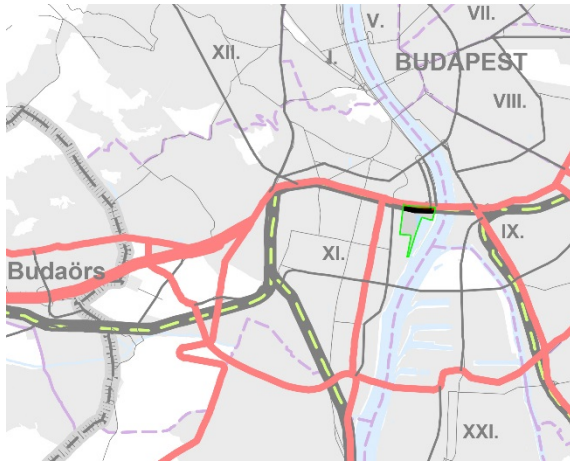
1.12. ábra: BATrT 3.15. sz. melléklet  
Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezete

**ÉRINTETT**

A tervezési terület a BATrT alapján része a Ásványi nyersanyag-gazdálkodási terület övezetének.



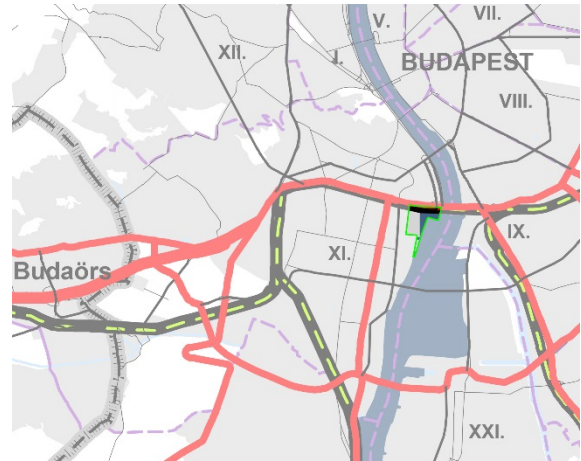
**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**



**Rendszeresen belvív járt terület övezete**

1.13. ábra: BATrT 3.16. sz. melléklet  
 Rendszeresen belvív járt terület övezete

**NEM ÉRINTETT**

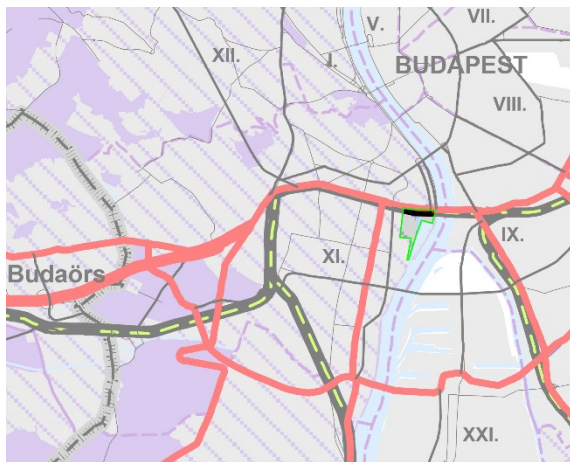


**Nagyvízi meder övezete**

1.14. ábra: BATrT 3.17. sz. melléklet  
 Nagyvíz meder övezete

**ÉRINTETT**

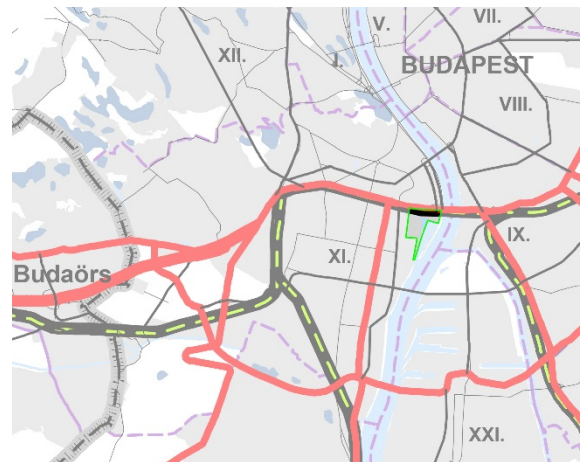
A Lágymányosi-öböl a BATrT alapján része a Nagyvíz meder övezetének.



**Földtani veszélyforrás területének övezete**

1.15. ábra: BATrT 3.18. sz. melléklet  
 Földtani veszélyforrás területének övezete

**ÉRINTETT**



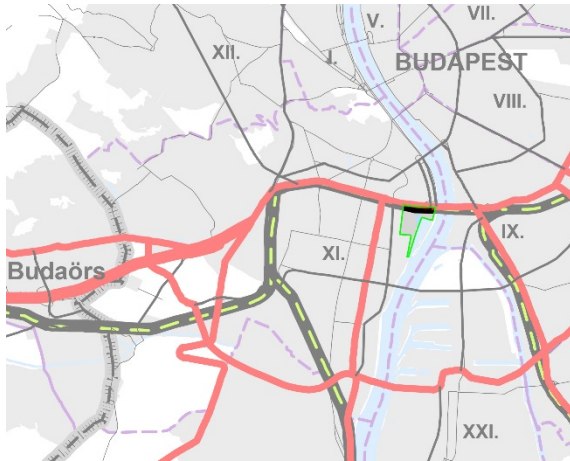
**Vízérőziónak kitett terület övezete**

1.16. ábra: BATrT 3.19. sz. melléklet  
 Vízérőziónak kitett terület övezete

**NEM ÉRINTETT**

A tervezési terület a BATrT alapján része a Földtani veszélyforrás terület övezetének.

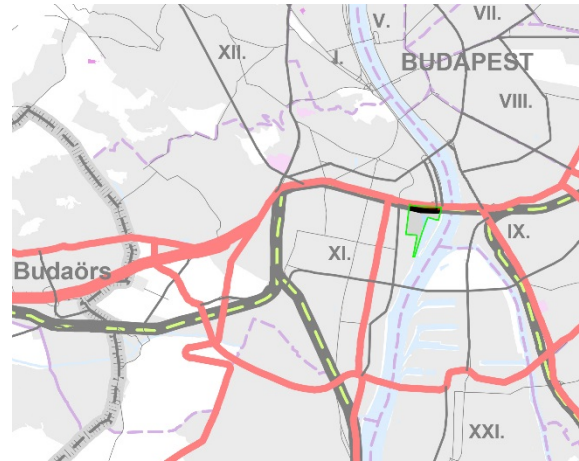
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



**Szélerózióknak kitett terület övezete**

1.17. ábra: BATrT 3.20. sz. melléklet  
Szélerózióknak kitett terület övezete

**NEM ÉRINTETT**



**Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete**

**Honvédelmi terület övezete**

1.18. ábra: BATrT 3.21.-3.22. sz. melléklet  
Kiemelt fontosságú meglévő honvédelmi terület övezete  
Honvédelmi terület övezete

**NEM ÉRINTETT**

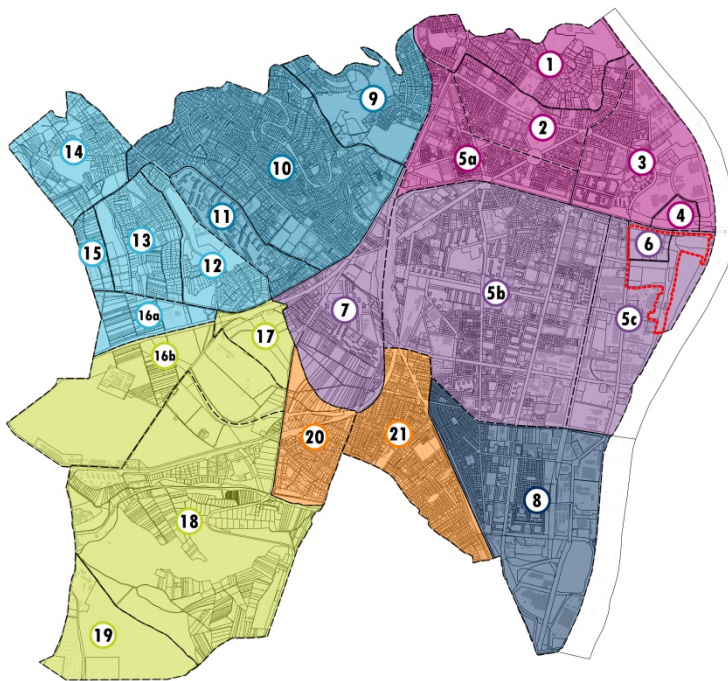
### 1.1.3. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása.

#### A hatályos Integrált Településfejlesztési Stratégia vonatkozó megállapításai Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája – 2015.

Újbuda Képviselő testülete 190/2015. (IX.17.) XI. ÖK határozattal fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját (továbbiakban: ITS). Az ITS középtávra (a 2015-2020 közötti időszakra) határozza meg a kerület fejlesztésének főbb irányait, az elérni kívánt fejlesztési célokat és konkrét lépéseit. Az ITS célja, hogy a stratégiai tervezés eszközeivel, és integrált szemléletmódjával elősegítse az elkövetkező 6-8 év városfejlesztési tevékenységeinek eredményességét. A városfejlesztés sikeressége a legnagyobb mértékben az **integrált szemléletmód megfelelő érvényesítésétől függ**. Vagyis attól, hogy a döntéshozók, beruházók és tervezők képesek-e saját céljaikon, érdekeiken túllépve megteremteni a projekt sikerességéhez szükséges integrált fizikai, gazdasági és társadalmi környezetet, vagyis az integrált településfejlesztés optimális feltételeit.

Az ITS az tervezési terület vonatkozásában számos elhatározást és beavatkozást rögzít, melyeket a településrendezési terv készítése során a későbbi megvalósíthatóságot figyelembe véve szükséges szabályozni.

Az ITS 11 stratégiai célt határoz meg, melyeken belül további középtávú tematikus célokat határoz meg. A tematikus célok megvalósulását szolgáló beavatkozásokat az ITS városrészi bontásban tartalmazza.



1.19. ábra: Az ITS-ben meghatározott városrészek és a tervezési terület  
(forrás: Újbuda ITS 2014-2020)

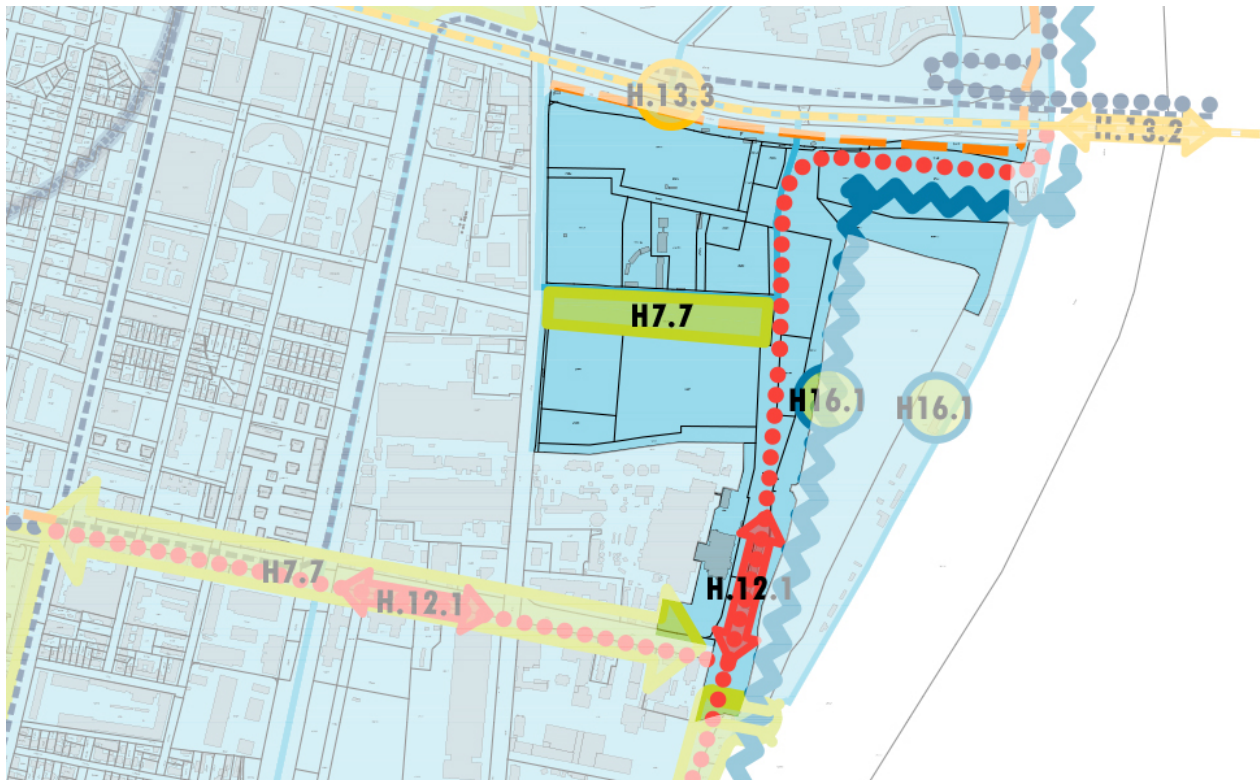
Az ITS-ben meghatározott városrészi beosztás alapvetően a Fővárosi Közgyűlés 94/2012 (XII.27.) rendelete alapján lett megállapítva, azonban figyelembe vette Újbuda városszerkezetét (a közlekedési infrastruktúrák szerkezetalkító hatását), valamint az egyes városrészek jellegzetes karakterét is. Az egyes területrészek egyben láttatása érdekében a tervezett beavatkozásokat 7 egységben tartalmazza az ITS, melynek elsődleges célja a dokumentum jobb áttekinthetősége volt.

A tervezési terület két városrészt érint, Kelenföld-Dunapart és Nádorkert városrészeket.

A tervezési területet csak (az ITS-ben meghatározott) ún. hálózatos projektek érintik közvetlenül, kijelölt akcióterület, vagy önálló projekt nem.

A hálózatos projektek esetében a térben való kapcsolódás azt jelenti, hogy a hálózatos projekt kiterjedhet több városrészre, vagy akár a kerület egészére is, kapcsolódhat továbbá nagyobb léptékű térségi (országos, agglomerációs, fővárosi) hálózatokhoz is. Legfőbb jellemzőjük, hogy több, egymáshoz kapcsolódó, akár azonos jellegű projektelemekből áll, s hogy a projektelemek egy együttműködő rendszer elemeit képezik.

A projektek részletesebb kifejtését az ITS tartalmazza, itt most csak felsorolás szinten szerepeltetjük a figyelembe veendő intézkedéseket és beavatkozásokat.



1.20. ábra: A területre vonatkozó tervezett fejlesztések – Újbuda ITS-2015  
(forrás: Újbuda ITS 2014-2020)

#### A TERVEZÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TERVEZETT BEAVATKOZÁSOK

##### HÁLÓZATOS PROJEKTEK

- H7.7 - Közterületi zöldfelületi kapcsolatok kialakítása és utcafásítási program (Etele út – Hengermalom út, Andor utca – Galvani utca, Hauszmann Alajos utca folytatásában parksáv kialakítása a Kopaszi-gátig)
- H12.1 - Budapesti és regionális kerékpáros közlekedés fejlesztése és kerékpáros szolgáltatás- fejlesztés - Euro Velo 6 (Hengermalom út, Andor utca – Galvani út, Somogyi út folytatása, Budaörsi út mentén a város irányába, Duna menti kerékpárút az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal nyomvonalaként, Dobogó út)
- H13.2 - Ferencváros – Kelenföld állomásközben a 3. vágány kiépítése
- H13.3 - Új vasúti megállóhelyek létesítése (a lehetséges helyszínek (vagylagosan) a Nádorkerti, Fehérvári, esetleg a Bartók Béla útnál)
- H16.1 - Fővárosi önkormányzati árvízvédelmi művek rekonstrukciója és fejlesztése

### 1.1.4. Településrendezési tervi előzmények vizsgálata.

A megváltozott jogszabályi háttér szükségessé tette Budapest új Településszerkezeti Tervének (TSZT) és a Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) elkészítését a főváros teljes közigazgatási területére. Budapest esetében az új TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is.

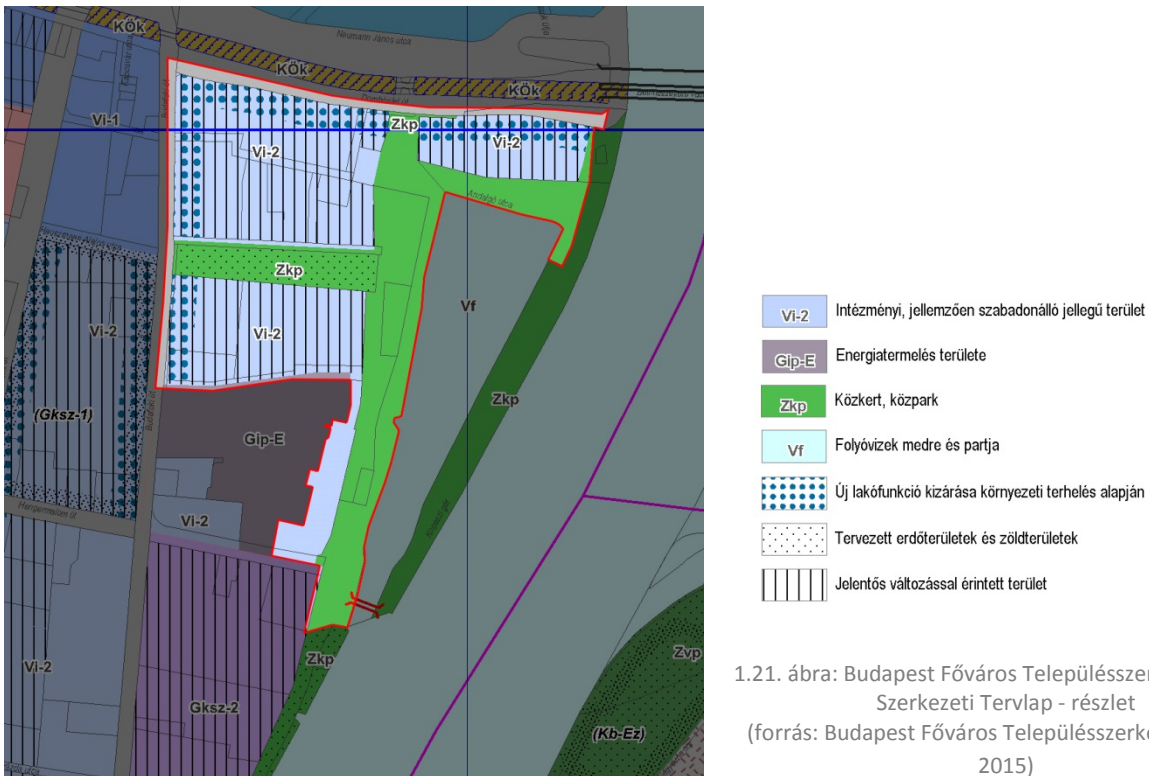
AZ 50/2015. (I.28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT és az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ az Étv.-ben rögzített követelmények és a főváros 2013 áprilisában elfogadott új hosszú távú városfejlesztési koncepciójában (Budapest 2030) lefektetett célok teljesítése érdekében határoz meg egyes jellemzőket és paramétereket, amelyeket a kerületi szabályozás során figyelembe kell venni.

### Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2015).

A TSZT az Étv. 2. és 10. § alapján a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

#### 1.melléklet - Területfelhasználás



1.21. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap - részlet (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2015)

#### TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

##### Vi-2

##### Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

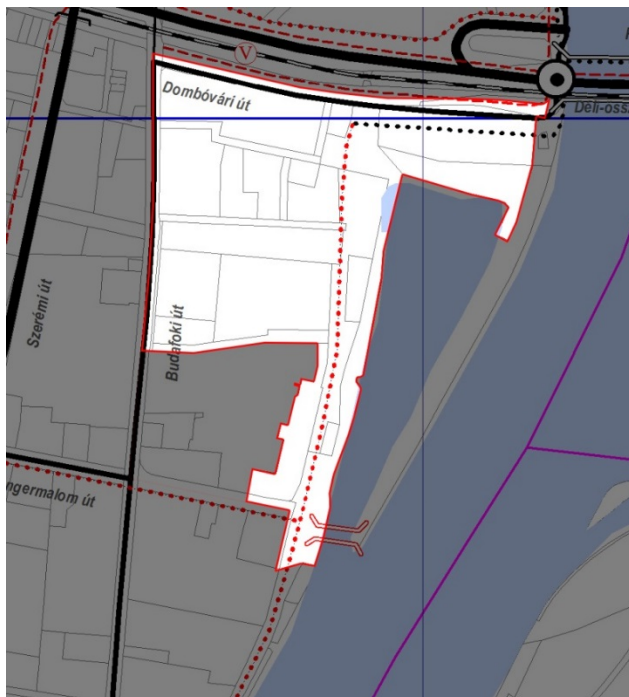
A területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,25 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében **25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték**, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

<b>Zkp</b>	<p><b>Közkert, közpark</b></p> <p>A területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lehetnek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.</p>
------------	---

EGYÉB SZERKEZETI ELEMEEK	
<b>Jelentős változással érintett területek</b>	<p>Összhangban a Főváros Városfejlesztési Konceptiójával, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel a TSZT pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervezészközben történhet.</p>
<b>Tervezett erdőterületek és zöldterületek</b>	<p>A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem érinti a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a kerületi tervezészközben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül. A tervezett zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).</p>
<b>Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján</b>	<p>A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak (Szerémi út, Budafoki út, Andor utca, Budaörsi út, Dombóvári út) és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.</p>

**2.melléklet – Közlekedési infrastruktúra**





1.22. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Közlekedési infrastruktúra - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2015)

A tervlap alapján a területen keresztül településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala vezet, amely egyben az EuroVelo6 kerékpáros útvonal tervezett nyomvonala is.

### 3.a.melléklet – Az épített környezet értékeinek védelme



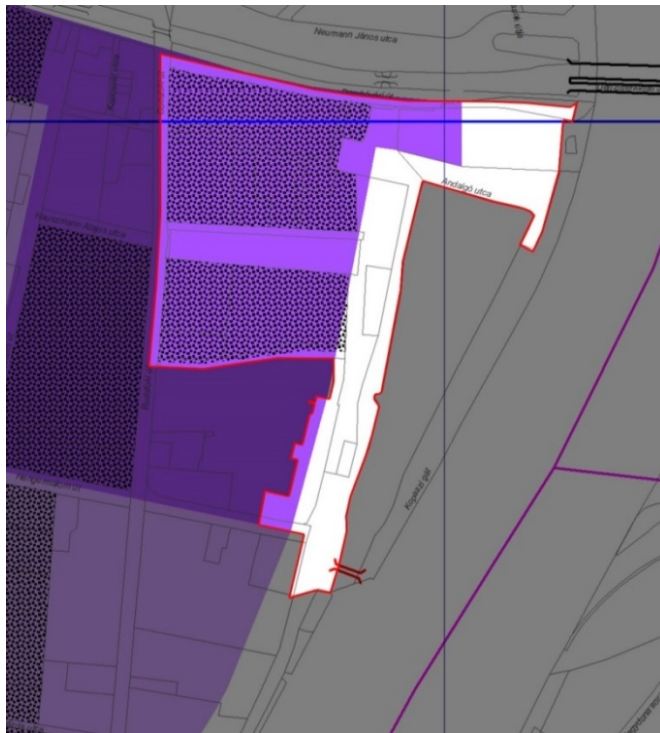
#### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

-  Műemlék
-  Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendele eltérő kijelölése alapján)



1.23. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Az épített környezet értékeinek védelme - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve -  
2015)

A Kelenföldi erőmű egyes épületei műemléki védelem alatt állnak, így a terület egy része a műemléki környezethez tartoznak. A tervlap a műemléki adatszolgáltatásnak megfelelően az egyéb jogszabályban rögzített állapotot ábrázolja.

### 3.b.melléklet – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



#### EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

-  Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)
-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m

1.24. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve,  
Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági  
korlátozások területi lehatárolása - részlet  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve -  
2015)

### Magassági szabályozással érintett területek

#### **Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek**

A változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

A TSZT a változással érintett területek köréből külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken is – ha zárt sorú beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.




A cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélessége a mértékadó, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolság, melynek alapján az utcai légtérarány 1:1-es értéknél nem lehet kedvezőtlenebb.

- **A kerületben magasház elhelyezésére kijelölt terület - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet a Dombóvári út – Nándorfejérvári út – Prielle Kornélia utca – Szerémi út – Hengermalom út által határolt terület, valamint a Kelenföldi pályaudvar terven jelölt része,**



### 4.melléklet – Zöldfelület-, táj- és természetvédelem



#### MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

-  Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Országos ökológiai hálózat - Ökológiai folyosó (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
-  Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete (2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről)

#### TERVI ELEMÉK

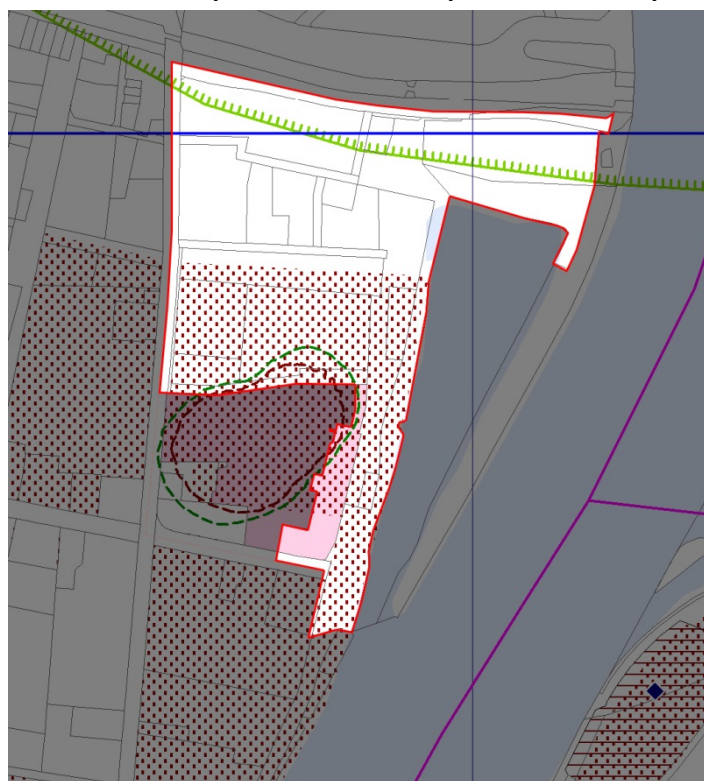
-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor /
-  Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

1.25. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Zöldfelület-, táj- és természetvédelem - részlet (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2015)

A terület Duna felé eső része az Országos tájképvédelmi terület övezetéhez tartozik, melyet a tervlap a 2005. évi LXIV. törvény (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve) alapján ábrázol.



5.melléklet – Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/kozeptső/külső) (Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság, kerületi önkormányzatok adatszolgáltatása)

TERVI ELEMÉK

Korlátozással érintett területek

Potenciálisan talajszennyezett terület

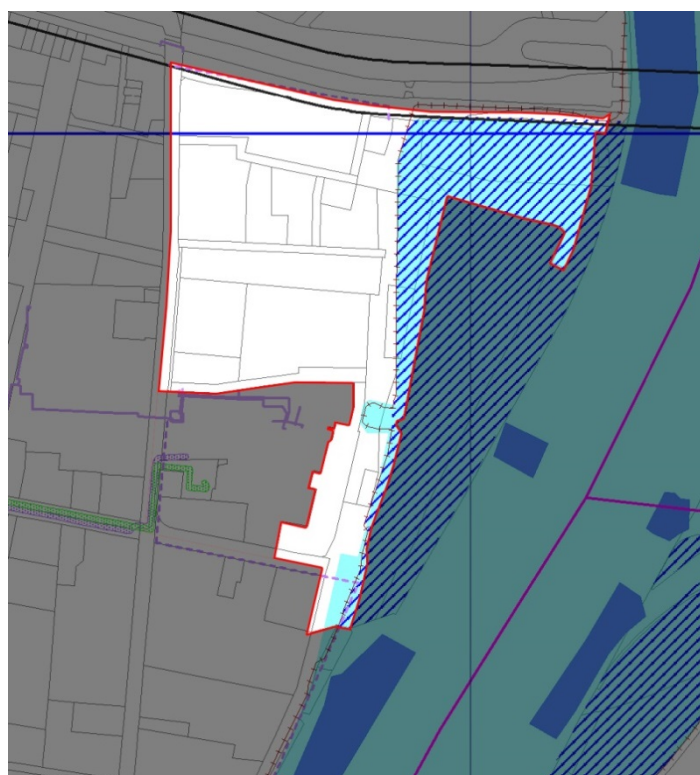
Kibocsátás-csökkentési zóna

1.26. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek - részlet

(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2015)

A korábbi üzemi használatnak köszönhetően a terület erőműhöz környezetében lévő területek potenciálisan talajszennyezett területek.

6.melléklet – Védelmi, korlátozási területek



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet alapján)

TERVI ELEMÉK

Távthő kooperációs genncvezeték

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Hajózási biztonsági szempontból tiltott terület

Távthő genncvezeték térszín felett (FŐTÁV Zrt. adatszolgáltatás alapján)

Árvízvédelmi fővédvonal

Nagyvízi meder

Hullámtér

1.27. ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Védelmi, korlátozási területek - részlet

(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2015)

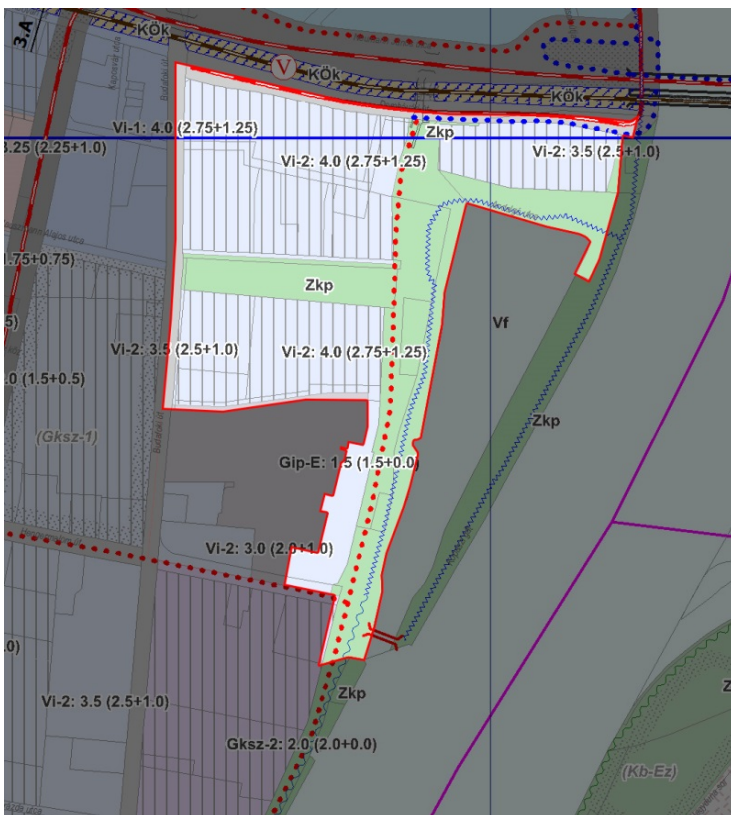
A tervlap alapján a Lágymányosi-öböl a nagyvízi meder része és hullámtéri terület. Az érintett terület a 2005. évi LXIV. törvény (Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve) alapján a Nagyvízmeder övezetébe tartozik, s a tervlap is az adatszolgáltatás alapján készült.

## Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.



1.28. ábra: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap - részlet (forrás: Budapest Fővárosi Rendezési Szabályzata - 2015)

Az FRSZ elsődleges feladata tehát a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének megállapítása.

**„Beépítési sűrűség:** a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.” (OTÉK)

Az OTÉK alapján tehát a beépítési sűrűséget **minden építményszintet** számításba véve kell meghatározni, vagyis a BVKSZ szabályaitól eltérően a lakossági tárolók és a gépjárműtárolás területei is figyelembe veendőek. Az FRSZ ezért a beépítési sűrűségi értékeket ennek megfelelően állapítja meg, továbbá a parkolást célzó, kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló-területre – a területfelhasználási kategóriának megfelelő – többletértéket számol.

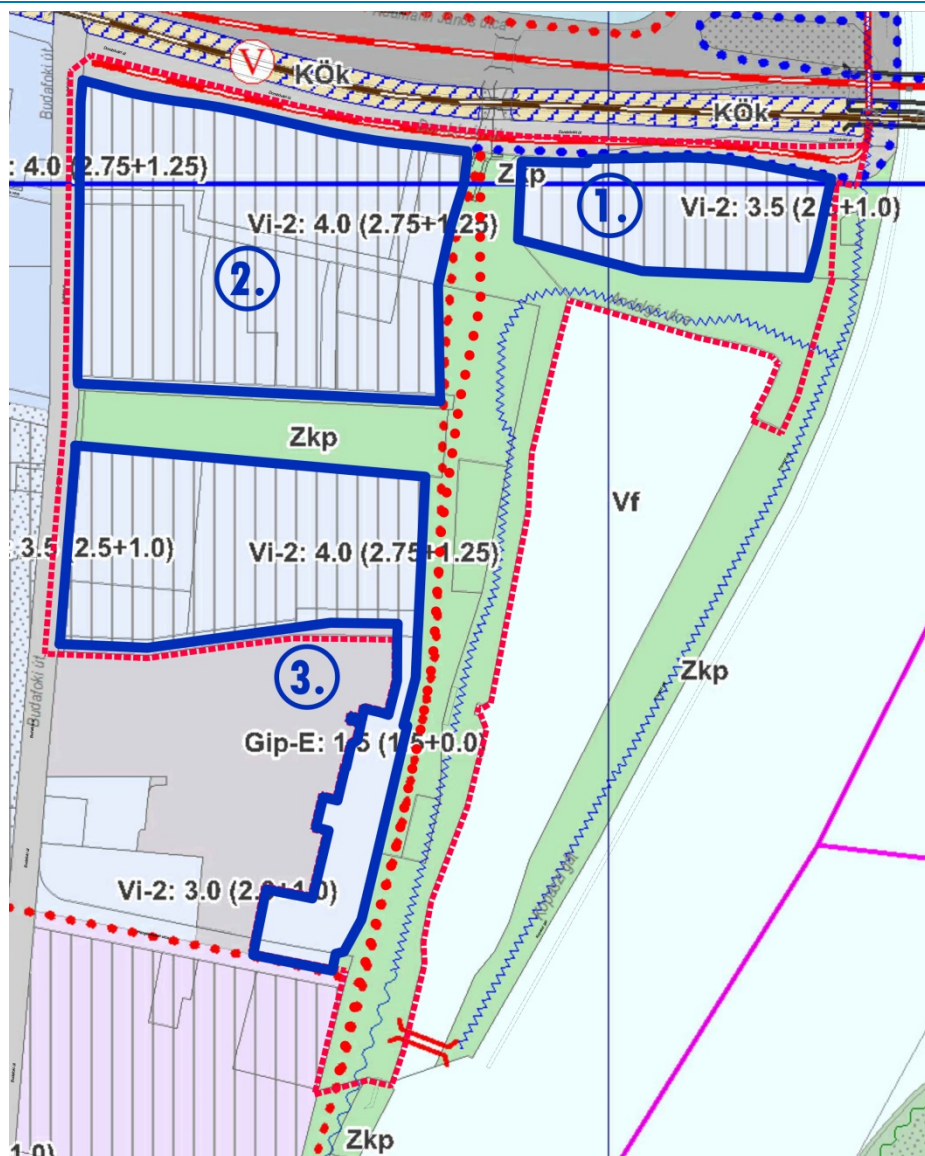
Annak érdekében, hogy ez a többletérték kizárólag parkolásra (vagyis garázsok létesítésére) legyen felhasználható, a beépítési sűrűséget két tényezővel (értékkel) határozza meg:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (**bsá**) érték és,

- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (**bsp**) terület érték.

A kerületi szabályozás a parkolási többlet értéket tovább szigoríthatja, mind nagyságrendben, mind pedig térben.

Az FRSZ a tervezési területen a TSZT-vel összhangban határozta meg beépítésre szánt területfelhasználási egységeket. Az egységek mérete és az előírt beépítési sűrűség értékek alapján a területen az alábbi beépíthető bruttó szintterületi maximumot határozták meg:



	Terület mérete	Terület-felhasználási egység	Bs	Bsá	Bsp	Beépíthető szintterület (Bs)	Beépíthető szintterület (Bsá)	Beépíthető szintterület (Bsp)
	(m <sup>2</sup> )					(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
01	35040	Vi-2:	3,50	2,50	1,00	122 640	87 600	35 040
02	112678	Vi-2:	4,00	2,75	1,25	450 713	309 865	140 848
03	88805	Vi-2:	4,00	2,75	1,25	355 221	244 215	111 006
<b>össz.:</b>	<b>236523</b>					<b>928 574</b>	<b>641 680</b>	<b>286894</b>

## A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) és kerületi szabályozási tervek (SZT-k).

A kerületben jelenleg hatályos településrendezési eszköz a Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003. (X.21.) XI.ÖK rendelete, Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról (továbbiakban: Szabályzat), az egész kerületet lefedi, a Szabályzat RM-1 (Övezeti tervlap), valamint RM-2 (Védelmi és korlátozási területek) rajzi mellékletei a kerület teljes területére vonatkozóan tartalmazza a jogokat és kötelezettséget. Azon tömbök esetében, ahol nem született részletesebb szabályozási terv, ott az övezeti terv alapján, a Szabályzatban foglalt paraméterek az irányadóak.

A tervezési területre 2005.-ben kerületi szabályozási terv készült, melyet a 49/2005. XI. ÖK számú rendelettel fogadtak el. A szabályozási terv egységes szerkezetbe bedolgozásra került a Szabályzatba. A beépített szabályozási terv előírásai, szöveges mellékletek formájában kiegészítő rendelkezéseket tartalmaz az adott területekre, míg a szabályozási tervlap rajzi mellékletként épültek be.



1.29. ábra: A területre vonatkozó hatályos szabályozási terv (49/2005. (X.28.) XI. ÖK. számú rendelet)

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA**

A tervezési területre a hatályos szabályozási tervet Budapest Főváros XI. Kerület Önkormányzata a 49/2005. (X.28.) XI. ÖK számú rendelettel, a KVSZ módosításaként fogadta el (Budapest XI. kerület, Lágymányosi öböl és környéke /Duna folyam – Hengermalom út – Budafoki út – Dombóvári út által határolt terület/ kerületi szabályozási tervére vonatkozó módosításaként). A szabályozási terv a területen különböző beépítési paraméterekkel határozott meg intézményi övezeteket, de mindemellett jelentős Z-KP területeket is kijelöl. A szabályozási terv alapján a tervezett telekosztásokat ezt követően folyamatosan hajtották végre, melyet a ma kialakult telekszerkezet is mutat.

A megadott szintterületi mutatók alapján a tervezési terület telkeire az alábbi beépíthető bruttó szintterületet lehet érvényesíteni:

hrs.	telekterület	hatályos övezet	hatályos szintterületi mutató értéke	beépíthető bruttó szintterület
	(m <sup>2</sup> )		(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>4042/99</b>	38617,27	I-XI/K-5	3,0	115851,81
<b>4042/94</b>	3000,33	I-XI/K-5	3,0	9000,99
<b>4042/98</b>	23348,89	I-XI/K-5	3,0	70046,67
<b>4042/110</b>	8946,85	KV-EN-XI/1	2,0	17893,71
<b>4042/96</b>	3060,63	I-XI/K-6	3,0	9181,88
<b>4042/95</b>	10340,71	I-XI/K-6	3,0	31022,12
<b>4073/2</b>	41131,63	IZ-XI/1	2,4	98715,92
<b>4074/3</b>	661,93	IZ-XI/1	2,4	1588,64
<b>4045/12</b>	6953,34	IZ-XI/1	2,4	16688,01
<b>4045/13</b>	18420,64	IZ-XI/1	2,4	44209,54
<b>4045/8</b>	38256,31	I-XI/K-6	3,0	114768,93
<b>4042/106</b>	5746,09	I-XI/K-7	1,2	6895,31
<b>4045/6</b>	18459,54	I-XI/K-6	3,0	55378,62
<b>össz:</b>	<b>216944,17</b>			<b>591242,15</b>

## 1.2. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA.

A tervezési terület Buda centrumában, a Rákóczi híd- Déli összekötő vasúti hídtól délre, a Kopaszi gát térségében, a Budafoki út, a Dombóvári út és a Duna között található. A terület jelentős része vízfelület és vízpart, rendezett, közkedvelt közpark, továbbá ipari-üzemi terület és extenzív zöldfelület.

### 1.2.1. Természeti adottságok.

A tervezési terület a Duna egykori öblözete és ártere, mely Buda terjeszkedése során több ütemben feltöltésre került. A természetes öblözet átalakítása Budapest árvíz-mentesítésének folyamatszabályozási munkáival, a párhuzamművek kiépítésével és a vasúti híd építésekor kezdődött. Természetes, eredeti vízi és vízparti növényzete csak nyomokban, a folyópartot kísérő nyárfasorok mentén őrződött meg.

A terület zöldfelületeit ma ápoltt közpark, elhanyagolt extenzív zöldfelületek és üzemi területek, valamint folyóparti nyárfás galéria erdő alkotják.

### 1.2.2. Tájhasználat, tájszerkezet.

A tervezési terület Budapest egyik tájilag legértékesebb Duna menti fejlesztési területe. A vízpart már meglévő értékes, közpark céljára kialakított zöldfelületei, a séta és pihenőterületek, korszerű formavilágú, gazdagon berendezett szabadidő parkja, a hosszú vízpart, a jól megközelíthető vízfelületek, a kilátás és rálátás attraktivitása fokozza értékét.

### 1.2.3. Táj történet.

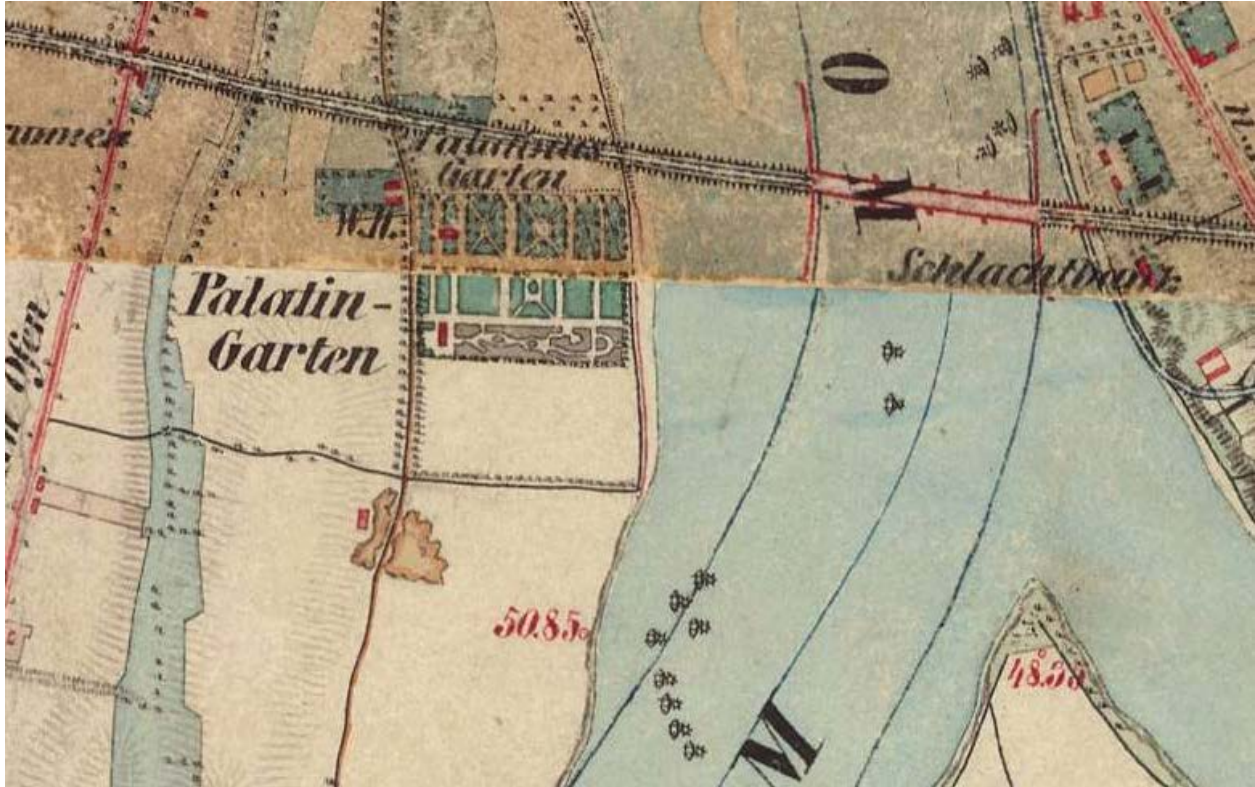
A terület eredeti természetes állapotában mélyfekvésű, Duna melletti, a főágból kiágazó mellékágakkal szabdalva, a XIX. században még vízimalmokkal is rendelkező parti zóna és vízfelület volt.



2.1. ábra: Első katonai felmérés – 1763-87 (részlet)  
(forrás: www.mapire.eu/hu)

A Kopaszi zátony a lágymányosi Duna öblötben lévő önálló sziget volt, mellette még a Nyulak szigete is tagolta a medret.

Ekkoriban, a XIX. század elején, a Duna partján létesített új zöldfelületként készült el a Nádor kert reprezentatív parkja, mely fénykorában nevezetes szabadtéri rendezvények színhelyéül szolgált. A Dombóvári út térsége ekkor még mocsaras térség volt.



2.2. ábra: Második katonai felmérés – 1806-69 (részlet)  
(forrás: www.mapire.eu/hu)

A XIX. század második felében indult meg a terület szakaszos feltöltése és az árvízmentesítést szolgáló védművek kiépítése. A feltöltéssel nyert területen először ipari-üzemi célú beépítésre szánt telkek létesültek, de a feltöltések XX. századi lezárulta után a tágabb térségben a lakásépítés is megindult.



2.3. ábra: Harmadik katonai felmérés – 1869-87 (részlet)  
(forrás: www.mapire.eu/hu)

A Kopaszi gát, mint árvízvédelmi párhuzammű a meder szűkítésére épült, magába olvasztotta a korábban különálló szigeteket is. Hamarosan spontán nőtt galéria erdő jelent meg a gáton, helyet adva a horgászoknak és kis nyaraló kalyibáknak. Az öböl téli kikötőként szolgált, de vizében az 1950-es évekig fürödtek is. A gáttal átellenes parton a Kelenföldi Hőerőmű és a Hengermalom ipari létesítményei álltak.

Az 1990-es éveket követően az időközben elpusztult és telephelyként használt Nádor kert és a Kopaszi gát térsége ingatlan fejlesztési látókörbe került, mint értékes Duna parti fejlesztési zóna.

A 2000-es évek első évtizedében a Kopaszi gát területén, a mellette tervezett beépítések első ütemeként látványos, modern, jól fenntartott park épült magánterületen, de közhasználat részére megnyitva. A park szélén fizető parkolók is épültek.

A híd déli lába melletti, az erőmű és a Budafoki út, valamint a Dombóvári út közötti terület, magában foglalva az egykori Nádor kert helyét is, lekerített, használaton kívüli, elvadult extenzív zöldfelület maradt.

#### 1.2.4. Tájhasználat értékelése.

Ma a Kopaszi gát és a hozzá kapcsolódó öböl menti zöldterület rendezett, ápolt, bár magánterületen lévő, de korlátlan közhasználatú közpark. Buda egyik legkedveltebb, a tágabb környezetből is sokak által felkeresett, szabadidős területe. Sétányai, vízparti őshonos nyárfasorai, látványos, újonnan telepített és jól fenntartott cserje és évelő virág foltjai, játszótère, ápolt napozó rétjei, visszafogott arculatú, modern kisvendéglői és legfőképpen természet közeli vízpartjai teszik népszerűvé, vízparti rendezvények színhelyévé.

A hídfőben lévő beépítésre szánt terület ma parkoló, továbbá extenzív, spontán fásodott zöldfelület és roncsolt terület. Az 1990-es években itt még meglévő sportpálya helye mára összetúrt, gazos romterületté vált.

A Duna partján az őshonosnak tekinthető nyaras-füzes galéria erdő keskeny sávja észak-déli irányban a Duna partján, a tervezési terület egészén, végig húzódik. Az öböl észak-keleti széle homokos plázs. Az öböl vize kedvelt evezős vizisport terület, a parton, a Hengermalom utca magasságában, csónak kikötő is létesült.

A Duna partja és a Budafoki út közötti terület az erőmű, a gabonaipar és egyéb szervezetek által használt ipari üzemi terület.

#### 1.2.5. Védett, védendő táji és természeti értékek.

A tervezési területet érinti a NATURA 2000 nemzetközi védettség a Duna medrén (HUDI 20034). A területen ex lege és helyileg, vagy országosan rendeletben védett természeti érték nem található.

#### 1.2.6. Tájképvédelem- Ökológiai hálózat.

A tervezési területet érinti a Fővárosi TSZT-ben lehatárolt tájképvédelmi övezet a Kopaszi gáton, a Lágymányosi öböl vízfelületén és a hídfőben lévő partszakasz egy részén. A tájképvédelem a Duna part esztétikus látványának a megőrzésére, a kilátás és a rálátás szempontjainak érvényesítésére szolgál.

A tervezési terület keleti sávja, az öböl és a meder vize, továbbá a part egy része az Országos Ökológiai Hálózat része.

#### 1.2.7. Tájhasználati konfliktusok.

A tervezési terület északi harmadának sok évig tartó bizonytalan státusza, az ideiglenes területhasználat, a lekerítetttség és a területkezelés hiánya mára spontán fásodott, részben roncsolt felületekkel is tagolt, elhanyagolt zöldfelület kialakulását eredményezte. Ez az állapot különösen feltűnővé és disszonánssá vált, amikor mellette



megvalósult Budapest egyik közelmúltban kialakított legsikeresebb zöldfelület fejlesztése, a Kopaszi gát parkjának megépítése.

Tájhasználati konfliktust jelent a terület hagyományos iparterületeinek (hőerőmű, hengermalom) csaknem közvetlen vízparti pozíciója, az értékes Duna part ez által történt elszigetelése, leválasztása a mögöttes városrészről. Az ipari létesítmények, kéménye látványa sem javítja a terület táji adottságait.

Problémát jelent a Duna parti sétány befejezetlensége, hiszen a Hengermalom úttól délre, az erre rendelkezésre álló, a folyópartot kísérő terület még nem parkosított, rendezetlen.

Tájhasználati konfliktust jelent a rendelkezésre álló, beépítésre szánt fejlesztési terület tervezett magasházak és sűrű beépítési módja, mely a budapesti tájképvédelmi övezetet is érinti. Ezért a kilátás-rálátás kérdéseit és a terület átjárhatóságát a Duna menti zónában tovább kell vizsgálni, a tájképvédelmi szempontokat összevetve a tervezett beépítéssel.

## 1.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA.

---

### 1.3.1. A zöldfelületi rendszer elemei.

#### Szerkezeti, kondicionáló, zöldfelületi karaktert meghatározó elemek.

A tervezési terület alapvető zöldfelületi szerkezeti elemei a Duna partokat mind a Kopaszi gát parkterületének szélén, mind a Duna tervezési területbe eső jobb parti sávján végigfutó, azokat kísérő nyáras- fűzes, galéria erdő jellegű parti zöldsávok. Ezek a természeti elemek részlegesen őrzik az eredeti vegetáció maradványait, bár a kőszórásokkal megerősített, állandósított partok inkább csak természet közelinek tekinthetők.

A tervezési terület legértékesebb mesterségesen létrehozott zöldfelülete a Kopaszi gát 12,7 ha parkterülete.

Növényzete részben a megmaradt nyárfákból, fűzfákból és akácokból, továbbá a parképítés során telepített díszfákból, dekoratív cserje és évelő felületekből, ápolt gyepterületekből áll. A park a lakossági pihenést, szórakozást magas színvonalon szolgálja. Játzóterekkel, pihenőterekkel, vízparti lelátó sorokkal, burkolt sétányokkal, utcabútorokkal, parkvilágítással berendezett, gondosan fenntartott.

A tervezési terület építési célra fenntartott részének fa és cserje állománya túlnyomórészt a kezelés hiánya miatt felnövekedett és elburjánzott, leginkább terjedő képes és várostűrő fajokból (akácok, fekete és fehér nyárfák, zöld juharok, kőrisek, bálványfák) áll, de dekoratív csörgőfa facsoportok is megtalálhatók. A terepfelszín gazos, szemetes, nagy területeken roncsolt. Mindez a lombtömeg esztétikai hiányosságai ellenére jelentős kondicionáló hatású, kedvezően befolyásolja a tágabb térség mezoklimáját.

Fasor kíséri a Dombóvári utat, ennek hársfa állomány azonban senyved, felújításra, kiegészítésre és többletápolásra szorul. A Budafoki út mellett nincs fasor.

#### Zöldfelületi adottságok értékelése.

A tervezési terület mintegy 50 %-a jelenleg növényzettel borított zöldfelület és vízfelület, azaz természeti adottságokban a terület gazdag. A zöldfelületi rendszer komplex, vízparti galériaerdő sávok, ápolt közpark és extenzív, elhanyagolt zöldfelület egyaránt előfordul a területen. A terület jelentős része vízfelület, ennek nagyobb része a Lágymányosi öböl.

### 1.3.2. A zöldfelületi rendszer konfliktusai.

#### **Parkterület.**

A 12,7 ha parkterület hosszú távú korlátlan közhasználatát veszélyezteti, hogy magántulajdonban van. Ez a tény azt jelentheti, hogy tulajdonos váltás, vagy a szabályozás változása esetén a tulajdonos csorbíthatja a park korlátlan használatának eddig megszokott gyakorlatát. A magántulajdonos anyagi helyzetének esetleges romlása esetén a park jelenlegi ápoltsága is veszélybe kerülhet. Ezért megnyugtatóbb lenne, hogy a park köztulajdonba (kerületi, fővárosi vagy állami) kerülne és a korlátozás nélküli közhasználat biztosan garantált lenne.

#### **Extenzív zöldfelület.**

A ma építési területként nyilvántartott terület jelentős része extenzív zöldfelület. Amennyiben a beépítésre szánt területek csakugyan beépülnek, azok területén a meglévő fa és cserjeállomány kivágásával kell számolni, a terep átalakítása, az épületek, utak és közművek elhelyezése miatt.

#### **Vízparti erdősáv.**

A Duna partot kísérő nyáras-füzes zóna a Hengermalom úttól délre több helyen megszakad. A kiépített sétány nem folytatódik, nem alkot teljes lineáris rendszert. Kiegészítése szükséges annak érdekében, hogy a part melletti gyalogos-kerékpáros zöldsáv akadálytalanul futhasson végig a korábban elhatározott 30 m széles sávban a kerület teljes Duna melletti területén.

## 1.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA.

### 1.4.1. Területfelhasználás vizsgálata.

(ÉKV-1 számú vizsgálati térkép)



3.1. ábra: Lágymányosi-öböl és környezete  
(forrás: www.google.hu)

Az egykori Lágymányosi iparterületen (Fehérvári út és a Duna közti területsáv) sok üzemi funkciójú terület maradt meg, a korábbi rendeltetés épületállományával. Ezeket ma már a barnamezős területek közé sorolhatjuk, azonban a tényleges átalakulásuk még nem vagy csak részben történt meg. A tervezési terület, habár korábban jellemző volt az ipari hasznosítás (a Kelenföldi erőmű melletti területeket az erőmű használta) mára jellemzően beépítetlen, használaton kívüli, vagy az átmeneti területhasználat a jellemző (pl.: parkolófelületek). A 4045/12 hrsz.-ú telken egy korábbi, megkezdett fejlesztés maradványaként, az oda tervezett irodaépület felszín alatti szintjei vannak.

A terület közepén található az elektromos alállomás telke (4042/109), városüzemeltetési terület.

Az erőmű Duna felőli mentén található 4045/6 hrsz.-ú telek részben használaton kívüli (átmeneti hasznosítású terület, azonban a rajta álló meglévő épületek funkcionálisan és technológiailag az erőműhöz tartoznak, s ennek megfelelően (szolgalmi joggal) használják).

Az öböl és a folyópart menti területek az elmúlt évek fejlesztéseinek köszönhetően rendezett és közparki használathoz köthető infrastruktúrával (pl.: illemhelyek) jól ellátott zöldterületek.

### 1.4.2. A telekstruktúra, telekméretek vizsgálata.

(ÉKV-2 számú vizsgálati térkép)

A Lágymányosi-öböl telekstruktúrája a történelmi tájhasználat és városrendezési elképzelések eredményeként nyerte el mai formáját. Az egykori Nádorkert és az öböl mentén a telkek jelentős része 20 000 – 40 000 m<sup>2</sup> feletti. Kisebb telkeket elsősorban a Budafoki út mentén és a Duna folyam mentén találhatunk, amelyek jellemzően beépített területek.

A telekmorfológia a korábbi szabályozási tervek alapján kezdett kialakulni. Az egykori Nádorkert területén közterületek kerültek kialakításra (4042/70, 4044/2). Jól látható, hogy 16 méteres szabályozási szélességű utak is kialakításra kerültek, azonban ezek magántulajdonban maradtak, nem alakították közterületté.

Összességben elmondható, hogy a terület telekstruktúra és telekmorfológia tekintetében ideális egy jövőbeni fejlesztés számára, hiszen a telkek nem elaprózottak, a telekhatár rendezések rugalmasan megvalósíthatók.

### 1.4.3. Tulajdonok vizsgálata.

(ÉKV-3 számú vizsgálati térkép)

A tervezési terület jelentős részén a telkek egy azonos beruházó magántulajdonában vannak. A 4044/2 hrsz.-ú (Hauszmann Alajos utca) és a 4045/11 hrsz.-ú (Budafoki út mentén) közterületi földrészletek a XI. Kerületi Önkormányzat tulajdonában állnak.

A területen belül a 4042/109 hrsz.-ú telek (elektromos állomás telke) az ELMŰ Kft., míg a mellette lévő 4042/70 hrsz.-ú közterületi telek a Magyar Állam tulajdonát képezi.

### 1.4.4. Az építmények vizsgálatai.

#### Épületek funkció vizsgálata.

(ÉKV-4 számú vizsgálati térkép)

A vizsgált terület túlnyomó részt beépítetlen, használaton kívüli. A terület jelenlegi hasznosítása és az épületek funkciói igen változatosak.

A Lágymányosi-öböl és közvetlenül a Kopaszi gát épületállománya 2007-ben épült, amikor megvalósult a gát területén napjainkban is található közpark. A Kopaszi gát épületállománya jellemzően kereskedelmi-, szolgáltató és kulturális-, szórakoztató funkciójú. Sajnos azonban a mai napig található használaton kívüli épületeket a gát területén.

A Kopaszi gáttól északra, a Duna folyam partján található a gáttal megközelítőleg azonos időben épület Vízirendészeti épülete, amely egy kereskedelmi-, szolgáltató egységnek is helyet biztosít.

Az öböl és a Budafoki út közötti terület központi részén található épületállomány főként gazdasági,- ipari funkciójú. A területen főként kisebb gazdasági tevékenységet folytató cégek működnek, valamint közműszolgáltatók létesítményei találhatóak. A Budafoki út menti nagy felületű burkolt területek a szomszédos irodák parkoló területeként funkcionáltak. A Hauszmann Alajos utcától délre az egykori Erőmű SE sportpálya kapott helyet.

Az öböl déli oldalán és a Kelenföldi Erőmű közötti területen több épület is található. A 4045/6 hrsz.-ú telken az erőmű főépületének egy szárnya, attól keletre egy trafóépület és egy csónakház található.

A terület déli részén a 4042/101 hrsz.-ú telken a Cafe del Río nevű közkezdvelt szórakozóhely helyezkedik el.

Az erőmű Duna felőli mentén található 4045/6 hrsz.-ú telek ugyan magán tulajdonban van, azonban a rajta lévő épületek közvetlenül (a telekhatáron átnyúlva) csatlakoznak az erőmű fő csarnokához, s funkcionálisan is használatban vannak.

#### Beépítési mód és beépítési mérték vizsgálata.

(ÉKV-5 és ÉKV-6 számú vizsgálati térkép)

A beépített területek a vizsgálati területen belül elszórtan helyezkednek el, főként a Kopaszi gáton és a Kelenföldi Erőműtől keletre. A beépítési mód jellemzően szabadonálló. Ez főként annak köszönhető, hogy a területen nincsen kialakult épületállomány. A városrendezési tervek a területet jelentős változással érintett területként tartják nyilván. A jelenleg hatályban lévő szabályozási terv a területre szabadonálló beépítési módot ír elő.

A beépített területek beépítési mértéke igen eltérő, köszönhető az épületek változatos funkciójának és alapterületének, valamint a telekméretnek széles skálájának. Az öböllel közvetlenül határos ingatlanok beépítési mértéke nem haladja meg a 6%-ot. A Hauszmann Alajos utcától északra és az erőműtől keletre található ingatlanok beépítési mértéke viszont 13 – 34 % közötti.

### Szintterületi mutató vizsgálata (meglévő beépítési sűrűség).

(ÉKV-7 számú vizsgálati térkép)

Budapest Főváros hatályos Településszerkezeti Tervét (továbbiakban TSZT) az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal, a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát (továbbiakban FRSZ) az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel fogadták el. A TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységekhez az FRSZ a következő beépítési sűrűség értékeket rendeli.

Területfelhasználási egység megnevezése	Beépítési sűrűség érték FRSZ alapján (Bs (Bsa+Bsp))
Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Budafoki út mentén)	4,0 (2,75+1,25)
Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület(Dombóvári út mentén)	3,5 (2,5+1,0)
Zkp – Közkert, közpark	-

A városfejlesztési koncepcióval összhangban területet a TSZT jelentős változással érintett területként jelöli, mivel a tervezési terület jelentős fejlesztési potenciállal rendelkezik. A Lágymányos-öböl és a Kopaszi gát környezete jelenleg szinte beépítetlen, így az esetleges beruházások számára jelentős fejlesztési tartalékok állnak rendelkezésre.

A területfelhasználási egységekben a jelenlegi beépítettség alapján a beépítési sűrűség értékei a következők:

Területfelhasználási egység megnevezése	Beépítési sűrűség értéke a jelenlegi beépítettség alapján (Bs)
Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Budafoki út – Dombóvári út)	0,03
Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület(Budafoki út – Hauszmann Alajos utca)	0,13
Vi-2 – Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület(Dombóvári út)	0,02
Zkp – Közkert, közpark	0,04

### Épületek szintszám, tetőidom és állag vizsgálata.

(ÉKV-8, ÉKV-9 és ÉKV-10 számú vizsgálati térkép)

A tervezési terület épületállományának változatossága a szintszám, tetőidom és épületállag tekintetében is megmutatkozik.

Az épületeket **tetőidom** tekintetében 2 csoportra osztottuk, lapos és magastetős épületek. A Kopaszi gát épületei főként lapostetős épületek, jellemzően tetőterasszal kiépítve. A tetőszerkezetek sok esetben pergolákkal és féltetőkkal megtörték. Az egykori Nádorkert területén található épületek túlnyomó része lapostetős. A Kelenföldi Erőmű Duna felőli épülete magastetős, míg az öböl partján található szórakozóhely és egykori trafóház épülete lapostetős.

Az tervezési területen az épületek és építmények jellemzően 1 illetve 2 **szintesek**. Az erőmű épületegyütteséhez kapcsolódó épületrészek 2 illetve 4 szintesek.

A Kopaszi gát épületállománya 2007 után épült, így ezek **állaga** jónak mondható, bár fontos hangsúlyozni, hogy az építészeti megoldások miatt az épületek és építmények állaga rohamosan romlik. Az öböltől nyugatra található épületek állaga megfelelő, azonban egyes épületrészek elhanyagoltak, leromlott állapotúak. Az öböl délnyugati partján található épületek állaga megfelelő, egyes épületeket felújítottak. Az erőmű épületegyüttese a funkcióhoz viszonyítva megfelelő állagú, azonban egyes épületek és épületrészek esztétikai és állékonysági problémái vitathatatlanok.

#### 1.4.5. Az épített környezet értékei.

##### A településszerkezet történeti kialakulása.

Kelenföld mai szerkezetének kialakulása viszonylag későn kezdődött meg. A nagy mennyiségű talajvíz miatt sokáig elsősorban a vízi élőhelyek (pl.: vadászok, horgászok) kedvelői látogatták a területet a jobb szákmány reményében. 1799-ben Batthyány József hercegprímás a Téténybe vezető postaút (ma Budafoki út) menti körülbelül 90 holdnyi területet ajándékozott József nádornak. Az akkor még széles mederben folyó Duna mentén elterülő **Nádor-kert** (vagy akkori nevén Palatin Garden) pihenőkertként szolgált, de 18. században híres volt az ott rendezett mulattságokról. A városból kifelé haladó utak azonban már ekkor is a területen haladtak át, ebből kettő jelentősebb, az egyik Székesfehérvár, míg a másik Budafok felé vezetett.

Lágymányos és Kelenföld szabályozása már az 1870-es évek közepétől folyamatosan napirenden volt, melynek két mozgója volt, az egyik a város azon elhatárolása, hogy a budai oldal városi fejlődését ebbe az irányba ítélték kedvezőnek, valamint a közmunka- és közlekedési minisztérium Duna szabályozási tervei. Az évek folyamán az elképzelések több esetben módosultak, de a kelenföldi városrész merőleges utcahálózata már ebben az időben kezdett körvonalazódni.

A városrendezési elképzelések figyelemmel arra, hogy a terület két igen fontos forgalmi tengely, a Duna és a kelenföldi vasútállomás közt helyezkedett el, s egy részét gyártelepek céljára kívánták használni, a tervezésénél az alábbi szempontok domináltak<sup>1</sup>:

- „ - a Duna minden tekintetben kihasználható legyen,  
- a kelenföldi állomás célszerű kapcsolatba jusson a Dunával, a gyártelepek céljára kijelölt területekkel és a város belsejével is,  
- a szabályozás módját adjon a terület megfelelő lecsapolására,  
- a szabályozási tervben a hegyi vizek levezetésére vonatkozó terv beilleszthető legyen,  
templom, iskola, park s egyéb közcélokra, kellő helyen elégséges terület maradjon. „



3.2. ábra: Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe 1903 - részlet  
(forrás: www.mapire.eu)

<sup>1</sup> forrás: Siklóssy László: A Fővárosi Közmunkák Tanácsa Története – Hogyan épült Budapest 1870-1930

Az 1910-es évek környékén merült fel - jelentős szerkezetbefolyásoló tényező kérdésként - az összekötő vasúti híd északi és déli oldalán lévő, a Duna szabályozása által nyert vízfelületek téli kikötőként való hasznosítása.

A Duna szabályozásának szükségessége már az 1838-as nagy pesti árvíz után felmerült, s 1842-re Vásárhelyi Pál a terveket is elkészítette. Azonban kisebb léptékű beavatkozásoktól eltekintve érdemben 1870-ig érdemi változás nem történt. Az 1870. évi 10. törvénycikk alapján állami költségen vállalt munkálatok eredményeként épültek meg az elkövetkező 10 év folyamán a lágymányosi partszakasz párhuzamművei is melyek 380 méterre szorították össze a Duna főmedrét. A Duna szabályozása folyamán nyert vízterületek hasznosítása az 19-as évek elején vált aktuálissá. A vasúti összekötő híd által kettévágott terület déli részének téli kikötővé alakításával szemben nem volt ellenvélemény, így az 1903-as közigazgatási térképen a ma **Kopaszi-gátként** ismert terület így szerepel.

1910 és 1945 között a tervezett szabályozásoknak megfelelően Kelenföld folyamatosan fejlődött. Fontos ipari centrummá is a XX. század első évtizedeiben vált. A Fehérvári úttól keletre elektrotechnikai, építőipari, gépipari, textilipari, optikai, konzervipari és édesipari üzemek létesültek. Ettől függetlenül a Lágymányosi-öböl környezete a II. világháborút megelőzően is kedvelt strandoló, úszó, sporthorgász és evezős terepe volt az itt élőknek. Ez a szerep a háborút követően is fennmaradt, majd az 1950-es évektől a nagyszabású beépítések során területe csökkent és az évtizedekig itt üzemelő vendéglátó, sportolást és kikapcsolódást szolgáló létesítmények állapota folyamatosan romlott. Ezzel párhuzamosan a szabad területek mérete is csökkent, fokozatosan átadva a helyet a gazdasági és ipari hasznosításnak.



3.3. ábra: Lágymányos az 1900-as évek elején, háttérben a lágymányosi és kelenföldi gátrendszer és megépült vasúti híd  
(forrás: www.fortepan.hu)

A **Kelenföldi Erőmű** a Lágymányosi-öböl torkolatánál 1913-ban épült, és 1914-ben júniusában kezdte meg működését. A széntüzeléses, kisnyomású kazánokban megtermelt gőzzel hajtott turbógenerátorok szolgáltatták a 10 KV feszültségű villamos-energiát a kor elvárásainak megfelelően. 1922 és 1943 között az erőművet két bővítési szakaszban további egységekkel fejlesztették. A II. világháborút megelőzően az akkor már 19 kazán és 8 turbina 30 KV-os közvetlen fogyasztói kábeleken biztosította az egyre növekvő villamosenergia igényeket, ráadásul az akkor világszínvonalú berendezések jelentős többségét a magyar ipar állította elő. A háború után az erőmű továbbra is üzemelt, a fejlesztések iránya először az ipari célú forróvíz és gőz-, majd a lakossági célú forróvíz szolgáltatás kiépítése lett. Az 1980-as évekre a kelenföldi távfűtési rendszer kiépítése befejeződött, s a korszerűbb technológiáknak köszönhetően a széntüzelés is végleg megszűnt az erőműben.<sup>2</sup> A 2014-ben 100 éves erőmű épületegyüttese és egyes épületei ipari műemlékek.

<sup>2</sup> forrás: <http://budapestieromu.hu/page/kelenfoldi-eromu>



3.4. ábra: Légifotó a Lágymányosi-öbölről (1943)  
(forrás: www.wikipedia.org)

Mára a Kopaszi-gát és a Lágymányosi-öböl jelentős része beépítetlen, az egykori Nádorkert emlékét csak a városrész neve őrzi. A 2000-es évek végére a part menti területeken Budapest egyik legkorszerűbb parkosított területe jött létre.

### Régészeti területek, védett régészeti területek, régészeti érdekű területek.

A tervezési területen belül kiemelten védett régészeti lelőhely nem található. Szakmai védelem alatt a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján az alábbi területek vannak:

RÉGÉSZETI LELŐHELYEK			
azonosító	lelőhelyszám	név	védelem
55028	106	Dombóvári út I. ütem	szakmai
55032	107	Dombóvári út II. ütem	szakmai
66802	123	Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor	szakmai

(forrás: adatszolgáltatás - Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)  
(ÉKV-12 térképi mellékleten külön ábrázolva)



## Műemlékek, műemlékegyüttesek.

A tervezési terület nem része a világörökségi területnek, sem a világörökség kiterjesztett területének. A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján a műemléki nyilvántartásban szereplő országos védelem alatt álló épített értékek az alábbiak:

MŰEMLEKI VÉDELEM ALATT ÁLLÓ ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK					
törzsszám	azonosító	védelem	név	cím	helyrajzi szám
16040	17318	Műemléki környezet	Kelenföldi Erőmű épületegyüttesének műemléki környezete		4045/6, 4045/7
16040	16080	Műemlék	főépület	Budafoki út 52.	4045/7
16040	16081	Műemlék	portásház és a hozzá tartozó kerítésszakasz	Budafoki út 52.	4045/7
16040	16082	Műemlék	lakóház	Budafoki út 52.	4045/7
16040	16083	Műemlék	egykori tűzoltó szertár és őrház	Budafoki út 52.	4045/7
16040	16084	Műemlék	II. sz. szivattyúház	Budafoki út 52.	4042/104
16040	16085	Műemlék	kazánházi transzformátorállomás	Budafoki út 52.	4045/7
16040	1097	Műemlék	Kelenföldi Erőmű épületegyüttese	Budafoki út 52.	4045/8, 4045/9, 4045/11, 4042/104, 4045/6, 4045/7

(forrás: adatszolgáltatás - Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ)  
(ÉKV-11 térképi mellékleten külön ábrázolva)

A tervezési terület vonatkozásában műemléki védelem alatt a Kelenföldi Erőmű épületegyüttese, valamint egyedileg egyes épületei állnak. A védetté nyilvánításról a 10/2000. (V.26.) NKÖM rendelet szól, amely az alábbiakat rögzíti:

*„5. § (1) Műemlékké nyilvánítom a Budapest XI. kerület, Budafoki út 52. sz. alatti, a 4045 hrsz.-ú földrészleten lévő Kelenföldi Erőmű épületei közül a főépületet, a portásházat és a hozzá tartozó kerítésszakaszt, a lakóházat, az egykori tűzoltószertárt és őrházat, a II. sz. szivattyúházat és a kazánházi transzformátorállomást. Az egyedi védelem kizárólag a megjelölt épületekre terjed ki.*

*(2) Műemléki környezetként a 4045 hrsz.-ú ingatlanok a védett épületeket körülvevő 3 m-es sávját jelölöm ki.*

*(3) A műemlék épületeken reklám csak a műemlékvédelmi hatóság engedélyével helyezhető el.*

*(4) A műemlékvédelmi bírság megállapításának alapjául szolgáló érték szempontjából a műemléket III. kategóriába sorolom.*

*(5) A védetté nyilvánítás célja a Kelenföldi Erőmű 1913 és 1933 között Reichl Kálmán, majd Bierbauer Virgil terve alapján épült épületeinek, ipari építészetünk jelentős épületegyüttesének megőrzése.”*

## Helyi védelem.

A Főváros esetében az önkormányzatisághoz hasonlóan az épített környezet értékeinek védelmét is két szinten lehet meghatározni. Újbuda esetében a Főváros által védett építészeti értékek mellett a Kerület önálló helyi rendeletet is megállapított. A tervezési területen belül azonban sem fővárosi, sem kerületi rendeletben védett építészeti érték nem található.

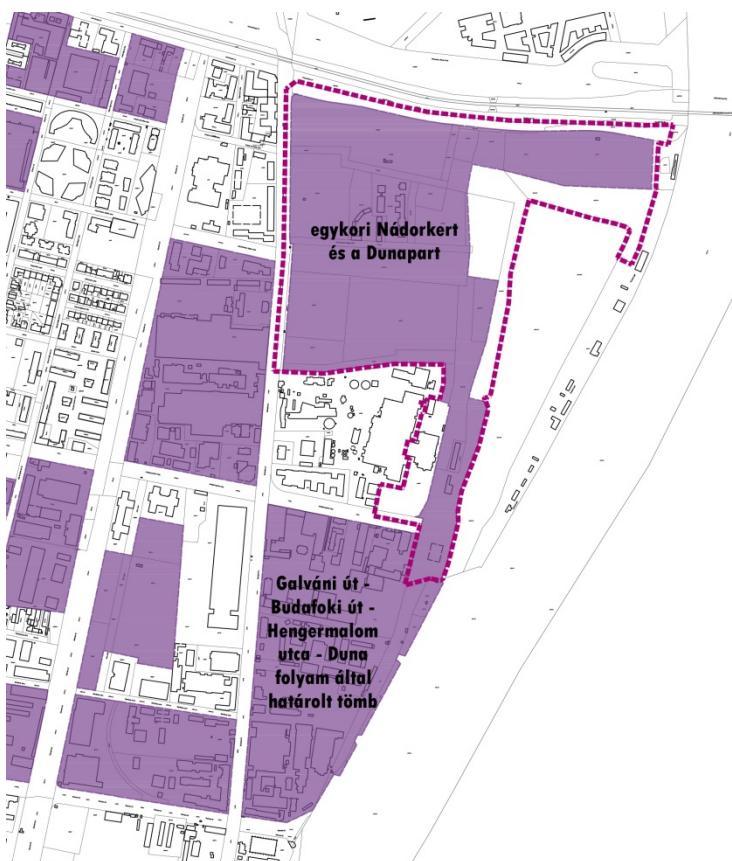
### 1.4.6. Az épített környezet konfliktusai.

#### Alulhasznosított és barnamezős területek.

A barnamező egységes európai fogalmának definiálása a CABERNET (Concernet Action on Brownfields and Economic Regeneration Network) szervezet nevéhez fűződik. A meghatározás alapján barnamezőknek tekintjük azokat a területeket amelyekre igaz, hogy:

- hatással volt rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi használata,
- felhagyottak, vagy alulhasznosítottak,
- vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,
- elsősorban fejlett városi térségben találhatóak,
- újra hasznossá tételük beavatkozást igényel.

Az átmeneti zóna részeként Újbuda használaton kívüli, valamint alulhasznosított területeinek jelentős része „klasszikus” barnamezős terület, vagyis egykori ipari, közlekedési vagy katonai funkciójú terület, a tervezési területen természetesen ezek közül a legelső a jellemző.



3.5. ábra: Alulhasznosított és barnamezős területek (saját készítésű árba)

A kerületben a Lágymányosi ipari zóna a Főváros többi ipari zónájához képest valamivel később, csak a XX. század elején jött létre. A vasút ugyan már az ipar itteni megjelenése előtt is a területen halad keresztül, de a Duna-menti (a folyami szállításhoz kapcsolódó) ipartelepek kiépülésével a vasúti közlekedés (szállítás) szerepe is megerősödött. Az ipari funkciók visszaszorulása már az 1990-es évek előtt megindult, elsősorban a környezetet terhelő iparágak tekintetében. A rendszerváltás után pedig a kelet-európai piacok összeomlása az ipar szerkezet összeomlásához vezetett. A szigorúbb környezetvédelmi elvárások, a technológia és az ipar fejlődése (kevésbé szennyező ipari termelési technológiák megjelenése), valamint végül a felvásárlópiacok eltűnése így egységesen vezetett az egykori ipari és vasúti területek felhagyásához.

Mára a barnamezős területek állapota épületállománya és környezete jelentősen leromlott, egy részüket el is bontották. Az történeti ipari múltnak köszönhetően egy részük műemléki épületállománnyal is rendelkezik. A

területek egyik legnagyobb előnye azonban elsősorban az, hogy jelentős közműkapacitással rendelkeznek, valamint hogy az egykor városszéli ipartelepek mára a város belsőbb területeinek számítanak (a városmag körül az átmeneti zóna részei). A jelenlegi leromlott állapotuk miatt ezek a területek a környezet szempontjából konfliktusnak számítanak, ugyanakkor adottságaik és lehetőségeik szempontjából a városfejlesztés egyik kiemelt aranytartalékai is. Újbuda esetében a barnamezős és alulhasznosított területek legnagyobb arányban a Duna mentén a kelenföldi és albertfalvai városrészekben, valamint a Kelenföldi pályaudvarnál vannak, így a tervezési terület is ebbe a kategóriába sorolódik:

- **az egykori Nádorkert területe és a Dunapart (Dombóvári út – Budafoki út – Hengermalom utca – Lágymányosi öböl által határolt tömb)**

## 1.5. KÖZLEKEDÉS.

---

### 1.5.1. Közúti hálózati kapcsolatok.

A terület környezetében az észak-déli irányú főúthálózat teljesen kiépült: a Szerémi út és a Budafoki út az átmenő forgalom fő irányai a Rákóczi híd illetve a Budai rakparti út felé. A Fehérvári út Kelenföld belső forgalmának tengelye.

A kelet-nyugati irányú főúthálózatnak az országos kapcsolatot biztosító M1/M7 – Budaörsi út vonala felé csak a területtől délre a Galvani út – Andor utca, északra az Október 23-a utca – Bocskai út – Nagyszőlős utca bonyolítja le a forgalmat. A Rákóczi hídról lehajtó út csak a Szerémi útig, a Budai rakpart felől a Dombóvári út csak a Budafoki útig vezet. A Hengermalom utca – Etele út Kelenföld kelet-nyugati belső tengelye. A városrésznek Csepel felé nincs Duna híd kapcsolata.

A területen belül egyetlen kiszolgáló út a Hauszmann Alajos utca az ELMŰ telephely megközelítési lehetősége.

### 1.5.2. Csomóponti kapcsolatok, forgalomtechnikai adottságok.

A területet határoló két főút csomóponti rendszere:

#### Dombóvári út.

A Rákóczi híd hídfőjének a hídtól északra levő jelzőlámpás csomópontja az alsó rakparti út, a Pázmány Péter rakpart a hídi egyirányú lehajtó és a Dombóvári út közötti forgalmat bonyolítja le, 3 fázisú szabályozással.

A hídfőtől délre a Kopaszi gát és parkolójának csomópontja jelzőlámpás szabályozás nélküli, forgalombiztonsági szempontból kedvezőtlen, ívben helyezkedik el, viszonylag kis forgalma miatt a jelenlegi forgalmat megfelelően lebonyolítja.

A Dombóvári út – Rákóczi hídi felhajtó jelzőlámpás csomópontja 2 fázisú irányítású. A csomópontban tapasztalható torlódások nem a szabályozás miatt vannak, hanem a Rákóczi híd 2 sávú kapacitásának csúcsoldali kimerülése miatt. A felhajtó forgalom a Dombóvári út két irányából érkezve 100 méteren fonódik 1 sávra, a Szerémi út felőli pályába 60 méteres becsatlakozás csak a csúcsidőszakokon kívül tudja a forgalmat akadályoztatás nélkül lebonyolítani. A csomópontok közötti 2x2 sávú folyópálya szakaszok kapacitástartalék van.

#### Budafoki út.

Az útvonal 2x2 forgalmi sávú 2,5 m széles elválasztó sávval, egyes szakaszokon leállósávval kiépítve.

A Dombóvári úti csomópont 3 fázisú jelzőlámpás szabályozású.

Az északra 50 méterre levő Budafoki út – Bogdánfy úti csomópont szabályozásával együtt működik, de a rövid Budafoki úti balra kanyarodó sáv miatt a csúcsidőszakban torlódások alakulnak ki.

A Budafoki út – Prielle Kornélia utca csomópont 2 fázisú jelzőlámpás szabályozású.

A Budafoki út – Hauszmann Alajos utcai csomópontban a Budafoki út elsőbbségét jelzőtábla biztosítja, a mellékirányból kis forgalom lebonyolítására alkalmas.

### 1.5.3. Közúti forgalmi viszonyok.

A terület kapcsolatainak kialakítása és méretezése szempontjából meghatározó a határoló útszakaszok és az ezekhez csatlakozó útszakaszok forgalma. A környezeti hatások szempontjából meghatározó az átlagos napi forgalom és annak összetétele, a terület forgalmának lebonyolíthatósága szempontjából meghatározó a csúcsoldali kapacitáskihasználtság.

Az átlagos napi forgalom nagyságát a terület környezetében a főváros fő- és gyűjtőúthálózatának forgalmi modelljével mutatjuk be, amely az utak hétköznapi forgalmának keresztmetszeti számlálásaival kalibráltan jellemzi az útszakaszokat:

#### **Budafoki út.**

A Dombóvári út – Galvani út szakaszon a napi személygépjármű forgalom irányonként 16000 és 25000 jármű/nap, a keresztmetszeti forgalom nagysága 35000 és 50000 jármű/nap között változó. A teherforgalom arány 1,9 – 2,0 % 650 és 950 jármű/nap közötti.

Az autóbuszforgalom nagysága 386 jármű/nap a teljes forgalom 1,8 %-a.

A Budafoki út forgalma a Dombóvári úttól északra két irányra oszlik: a forgalomnak közel 75 %-a a Bogdánfy úton halad tovább.

A Budafoki úttal párhuzamos, hasonló kapacitású Szerémi út forgalma hasonló értékeket mutat.

#### **Dombóvári út.**

A Dombóvári út Budafoki út és rakpart közötti szakaszának forgalma két eltérő terhelésű szakaszra oszlik:

- A Budafoki út és a Rákóczi hídi felhajtó között a személygépjármű forgalom kisebb, mintegy 15000 jármű/nap amelynek közel 5 %-a teherforgalom.
- A Rákóczi hídi felhajtó és a rakparti út közötti forgalom mintegy 30 %-kal nagyobb 21500 jármű/nap a budai rakpart – Rákóczi híd irány jelentőségét mutatja.

A Dombóvári út – Rákóczi hídfőtől északra a rakparti forgalom a Pázmány Péter rakpart és alsó rakpart között oszlik meg 13000 jármű/nap – 17000 jármű/nap arányban.

A Rákóczi híd forgalmi terhelése 82000 jármű/nap a 2x2 sávós kapacitás kimerülését mutatja.

A csúcsidei kapacitáskihasználtság két kritikus csomópontja a Budafoki út – Dombóvári úti és a Dombóvári út – Rákóczi hídi felhajtó jelzőlámpás szabályozású csomópontjai:

A Budafoki út – Dombóvári út csomópontban a kapacitás szempontjából Budafoki út Dél - Észak és a Dombóvári út Keleti - Budafoki út dél irányok keresztezése. A forgalomszámlálás alapján ez a kapacitás 80 %-os kihasználtságot mutatja.

A Dombóvári út – Rákóczi hídi felhajtó csomópontjában, a jelzőlámpás csomópont kritikus keresztezése a Dombóvári út Nyugat – Rákóczi híd és a Dombóvári út Kelet – Nyugat irány metszése, ennek kihasználtsága 75 %-os.

A csomópontban kialakult torlódások oka nem a jelzőlámpás szabályozás, hanem a Dombóvári út két irányából érkező forgalom egy sávra fonódása illetve becsatlakozása a Rákóczi hídi irányba.

### **1.5.4. Közösségi közlekedés.**

A területet érintő kötöttpályás vonal az 1-es villamos a pesti sugárirányú közösségi közlekedési hálózattal jó kapcsolatot biztosít, délen a Fehérvári úti villamosvonalakhoz van átszálló kapcsolata:

Csúcsidei követési ideje 3-4 perc, kapacitása 5100 utas/óra/irány, kihasználtsága a csúcsidőszakokban 50 – 60 %-os.

Megállói az Infoparknál és a Budafoki útnál a terület északi részéről 300 méteren belül elérhetők.

A 33-as autóbuszjárat a Budafoki úton közlekedve Új Buda központjában az M4 metró kapcsolatát is biztosítja. Követési ideje 15 perc. A terület mentén 2 megállója van: a Dombóvári útnál illetve az Erőműnél a terület déli határától 150 méterre.

A 133 – 233-as autóbuszjáratok a közvetlen városközponti irányú utasforgalmat bonyolítják le, csúcsidőben 4 – 5 perces közös követési idővel.

A területtől 300 méteren belül elérhető az Infoparknál a 153, 154 autóbuszok végállomása, a járat kis forgalmú, 15 perces követéssel.

### 1.5.5. Kerékpáros és gyalogos kapcsolatok.

A terület északi részét érintik a fővárosi kerékpáros hálózat fő vonalai: a Budai rakpart kerékpárútja a Rákóczi híd északi csomópontjától délre a Dombóvári úti útpálya déli oldalán kerékpáros-gyalogos járdán folytatódik. Déli irányban a Dombóvári úttól a Szerémi út menti kerékpárút biztosítja a kapcsolatokat.

Gyalogos kapcsolatok szempontjából jelenleg a legnagyobb kapacitású Nádorkerti gyalogos aluljáró az Infopark és az 1-es villamos megálló felőli megközelítési lehetőség.

Az Expo előkészítés idején épült, nagy kapacitással, jelenleg forgalma esetleges.

A Kopaszi gát szabadidős létesítményeinek megközelítési iránya a Rákóczi híd hídfője alatti járda alacsony szolgáltatási színvonalú kapcsolat.

### 1.5.6. Parkolás.

A területen a Kopaszi gát létesítményeihez kiépült ideiglenes parkoló 800 férőhelyes. Nagyobb rendezvények alkalmával, illetve hétvégén kihasznált.

A Budafoki út mentén a Prielle Kornélia utcánál levő bérparkoló 300 férőhelyes. A környező intézmények forgalmát bonyolítja le.

## 1.6. KÖZMŰVESÍTÉS.

---

### 1.6.1. Víziközművek.

A vizsgált Lágymányosi-öböl és környék területének döntő hányada jelenleg beépítetlen, így közműellátással a Lágymányosi-öböl keleti félszigete és a Hauszmann Alajos utcai alállomás telkének ellátása kivételével nem rendelkezik, de területén jelentős közműhálózatok haladnak keresztül és területén üzemel a villamosenergia ellátás egyik fontos bázisa, a Hauszmann Alajos utcai 132/10 kV-os alállomás.

A vizsgált terület közvetlen a Duna mentén fekszik, így érinti a Dunára kijelölt nagyvízi meder területe, amelyre vonatkozó nagyvízi meder-kezelési terv egyeztetési dokumentációja is elkészült. Az abban rögzítetteket a tervezés során figyelembe kell venni.

A Hauszmann Alajos utcától délre eső volt Nádor-kerti területet korábban a Kelenföldi Hőerőmű hasznosította, alternatív tüzelőanyag tároló térként. A Kelenföldi Hőerőmű rekonstrukcióját követően az alternatív tüzelőanyag ellátást kiépített hálózati csatlakozással oldották meg, a korábbi tárolás felszámolhatóvá vált. A tárolók felszámolásával egyidejűleg a tárolótér és az erőmű közötti hálózatok is felszámolásra kerültek.

### Vízellátás.

#### Ivóvízellátás.

A kerület és benne a vizsgált terület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A vízellátás bázisai a Duna északi és déli partja mellé telepített kútsorok, ahonnan táplált gerincvezeték hálózat szövi át a főváros területét. A vizsgált területen is jelentős gerinc és főelosztó hálózati elemek haladnak keresztül. Közülük az egyik legjelentősebb a területre északi irányból, a Budafoki út felől érkező NÁ 400-as átmérőjű 20-as zónához tartozó göv vezeték, amely a Dombóvári úttól három irányba ágazva halad tovább. A gerince a Budafoki úton déli irányba NÁ 300-as ac vezetékként halad tovább. A Budafoki út-Dombóvári út kereszteződésétől a Dombóvári úton keleti irányban NÁ 200-as göv vezeték üzemel, nyugati irányba NÁ 150-es rövid szakaszon göv, majd KPE anyagú vezetékként halad tovább. Ezek a gerincvezetékek vehetők figyelembe a vizsgált terület ellátásánál.

A vizsgált területet épen csak érinti a Budafoki út-Dombóvári út keresztezésénél a szolgáltató másik jelentős gerinchálózati rendszerének, a Kelenföldi lakótelep ellátására létesített 43-as zónához tartozó gerincvezetése is, amely a Hadak útjai gépház felől, a Dombóvári úton, nyugati irányból érkezik a területre NÁ 400-as ac vezetékként, majd a Budafoki út-Dombóvári út kereszteződésétől a Budafoki úton északi irányba halad tovább NÁ 400-as paraméterrel, göv vezetékként.

A főváros nagy kiterjedése, változatos topográfiai adottsága, valamint beépítési módja miatt a szolgáltató a vízellátást zónákra osztva építette ki. A XI. kerület ivóvízhálózata is több, azaz 12 nyomászónához tartozik, néhány nyomásövezetek teljes egészében a kerület határain belüli, néhány a szomszédos kerületekkel közös.

A vizsgált terület a 20-as számú un Pesti alapzóna nyomásövezetéről ellátott. Az egyes nyomásövezetek ellennyomó tárolói biztosítják az övezetbe tartozó elosztó hálózatban a megfelelő hálózati nyomást.

A 20-as számú un Pesti alapzóna a főváros vízellátó rendszerének legkiterjedtebb övezete, Pest nagy részén kívül a Csepel-szigeti XXI. kerület, Halásztelek, Szigetszentmiklós és Dunaharaszti községek, valamint a XI. kerületből kb. 9 km<sup>2</sup>-nyi terület tartozik hozzá. Az övezet teljes területe 117 km<sup>2</sup>.

A XI. kerületből a Villányi út-Bartók Béla úttól délre eső, a Kelenföldi pályaudvar vasút vonala és Duna közötti területet foglalja magában a XXII. kerület határvonaláig a lakótelepeket kivéve.

Ellennyomó medencéi Budán a Gellérthegyi Sánc utcai medence rendszer túlfolyó szintje 149,3 mBf. Ez biztosítja a 20-as Pesti alapzóna budai oldali hálózati rendszerben a megfelelő víznyomást.

A tervezési terület észak-nyugati sarkát érinti a magasabb hálózati nyomást biztosító 43-as számú Kelenföldi lakótelepi nyomásövezethez tartozó hálózat. Az NÁ 400-as ac ill göv anyagú vezeték szintén figyelembe vehető a tervezett magasabb épületek ellátásához.

A vizsgált terület terepszintje 102,6-104 mBf változik, így az egyes tervezett építmények vízellátásának megoldásánál a hálózati rendszerekhez való csatlakozásnál célszerű a hálózati nyomásviszonyokat is figyelembe venni.

A vizsgált területen belüli és a területhez kapcsolódó területeken levő fogyasztók közvetlen ellátása a 20-as számú zóna gerincvezetékéről táplált elosztóhálózatról megoldott. A Budafoki úton a tervezési terület mentén, az út nyugati oldalán végighalad az NÁ 300-as ac gerincvezeték, a keleti oldalán a Kelenföldi Hőerőmű telkétől induló és déli irányba továbbhaladó NÁ 200-as ac elosztóvezeték biztosítja a mellette fekvő telkek ivóvíz ellátását. A Dombóvári úton és a Hauszmann Alajos utcában NÁ 200-as göv elosztóvezeték, a Hengermalom utcában NÁ 125-ös öv vezeték üzemel. A vizsgált terület vízelosztó hálózatában a göv anyagú vezeték-szakaszok újabb építésűek, fiatal, műszaki szempontból jó állapotúak, az ac és különösen az NÁ 125-ös öv vezetékek öreg vezetékek, műszaki állapotuk bizonytalan. Az ac anyagú vezetékek ma már anyaguk miatt sem tekinthetők korszerűnek.

A Kopaszi gát mentén levő fogyasztók vízellátása magán vízvezetékkel megoldott a Dombóvári út felől kiépített bekötéssel.

#### Tűzivíz ellátás.

A vizsgált terület tűzivíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes régebbi beépítésű, nagyobb tűzivíz igényű telkek (Kelenföldi Hőerőmű) tűzivíz ellátása a már korábban kiépített telken belüli megoldással biztosított. Újabb, nagyobb beruházásoknál is a megfelelő tűzivíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

#### Iparivíz ellátás.

A vizsgált terület a főváros azon kevés területei közé tartozott, amelyben a nem ivóvíz minőségű vízigények kielégítésére kiépített iparivíz hálózat állt korábban rendelkezésre. Az iparivíz ellátás szolgáltatója szintén a Fővárosi Vízművek Zrt. volt. Az iparivíz ellátás bázisa a Fővárosi Vízművek Dél-budai ipari vízműve volt. A vízkivételi mű a Kelenföldi Hőerőmű területén létesült, onnan táplálták az iparivíz elosztó hálózatot. A hálózat ellennyomó medencéje a Ringló utcai 3.000 m<sup>3</sup>-es medence volt. A kivett víz nagyon rossz minőségűvé vált. Ezért a vízkivételt leállították, egy rövid ideig még a szomszédos Kelenföldi Erőmű iparivíz kivételi műjétől vettek át vizet és azt szállították a hálózatba. Majd a szolgáltatást az erősen csökkenő igényekre tekintettel meg is szüntették.

Jelenleg iparivíz kivételt a Kelenföldi Hőerőmű saját felhasználásra vesz igénybe.

Meg kell említeni, hogy a fenntartható fejlődés, a takarékoság ki fogja kényszeríteni, hogy az ivóvíz minőségű vizet csak arra a célra használjanak, amely megköveteli az ivóvíz minőséget. A nem ivóvíz minőségű vízellátásra az egyedi házi kutak létesítésén túl, illetve helyett a Duna mentén iparivíz vízminőségnek megfelelő vízkivételre van lehetőség.

#### **Karszt- és hévizek.**

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy az oligocén korú (képződmények) kőzetek vízzáróak. Ezekben képződnek a szulfátos ásványvizek, keserűvizek. A vizsgált területen a Kopaszi-gát által leválasztott öbölben keserűvíz források vannak, melynek vize erősen keményíti az öböl vizét. A Kelenföldi Hőerőmű korábbi iparivíz vízkivétele az öböl vízből volt, de annak vízminősége a források okozta keménység miatt nem volt megfelelő, ezért az öbölből történő vízkivételt fel kellett számolni, s az erőmű már a nagy Duna felől épített ki vízkivételt.



A keserűvíz források langyos vize temperálta az öböl vizét is, így az öböl föveny-strandként üzemelt az 50-es évekig, amikor a mellette fekvő Nádorkert területét a Kelenföldi Hőerőmű lekerítette és az öböl a lakosságtól elzárásra került.

### **Vízvezetés.**

A vizsgált terület, döntő hányadán egyesített rendszerű vízvezetés üzemel, csak a Dombóvári út mentén és a Budafoki út egy rövid szakaszán üzemel elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna, de az is az egyesített rendszerű csatornához csatlakozik. Kivételként csak a Duna és a Lágymányosi öböl mentén a parti területről vezetnek a csapadékvizet közvetlen a Dunába.

### **Szennyvízvezetés.**

A XI. kerület, benne a vizsgált terület és környezete is teljes csatornázottsággal rendelkezik. A szennyvizet egyesített rendszerű csatornahálózat vezeti el a területről.

A szennyvíztisztítás terén volt 2010-ig nagyobb elmaradás egészen a csepeli ún. Budapesti Központi Szennyvíztisztító telep (BKSZTT) átadásáig. A főváros budai oldalán az északi vasúti összekötő hídtól egészen Dél-Budáig halad végig - a tervezési területet is érintve a Budafoki úton-, az a szennyvíz főgyűjtő, amely a Budai oldalon gyűjtötte össze az elvezetendő vizeket és a vizsgált területtől délre üzemelő Kelenföldi átemelő-szivattyútelepre szállította, ahonnan 2010-ig teljes egészében tisztítás nélkül (csak mechanikai szűrés alkalmazásával) vezették a befogadó Dunába. 2010-ben a BKSZTT szennyvíztisztító telep üzembe helyezésével egyidejűleg adták át azt a 2x1400-as szennyvíznyomó csatornát, amely a Kelenföldi átemelő-szivattyú teleptől, a Galvani úttól északra, a vizsgált területre eső Duna parti szakaszon létesített Duna meder alatti átvezetéssel továbbítja a Budai oldalon kiépített főgyűjtő hálózattal összegyűjtött vizeket a Csepelen üzemelő BKSZTT szennyvíztisztító telepre.

A vizsgált területen keletkező szennyvizek közcsatornás elvezetésével kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A tervezési területen belül kiépített egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózat gyűjti össze a vizsgált területen keletkező szenny- és a csapadékvizeket és szállítja a Budafoki úti főgyűjtőbe, amelyen keresztül jut a Kelenföldi szivattyútelepre és onnan a szennyvíztisztító telepre.

A XI. kerület főgyűjtő- és gyűjtő csatornáinak kapacitását, a jelenleg érvényes általános csatornázási tervének, ill. a csatornázottság mértékének figyelembevételével megállapítható, hogy a meglévő hálózat gyakorlatilag telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni.

### **Csapadékvíz elvezetés és árvízvédelem.**

A csapadékvíz elvezetés a vizsgált területen egyesített csatornahálózattal megoldott, csak a Duna-parti telkekről vezetnek közvetlenül a Dunába a csapadékvizeket. A vizsgált területen áthaladó Duna részben látványában, szabadidő tevékenység vonatkozásában kedvező adottság, részben a rajta levonuló árhullámok miatt veszélyforrás. Főváros teljes területén az árvízvédelmi feladatokat a Budapest Főpolgármesteri Hivatal megbízásával a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A főváros védelmét a Duna mindkét oldalán kiépített árvízvédelmi művek, illetve természetesen magasabban fekvő magas-parti elhelyezkedés biztosítja.

A vizsgált terület közvetlen Duna menti fekvése miatt érintik a dunai árvízvédelmi feladatokat. A Duna a 1643 fkm-nél lép a vizsgált területre és 1641,2 fkm-nél hagyja el a területet. A Duna a vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyeknek mederben tartása időnként gondot okoz és a nagyobb árhullámok a mélyebben fekvő part menti sávot, a Lágymányosi öböl környezetét el is önthetik. A víz kiterülése a magas-partig terjed.

A víz kiterülési területe a nagyvízi meder, amely magasabb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet. A vizsgált területből a Duna nagyvízi medrébe eső terület a Kopaszi gát, amely a védvonal és a meder között fekszik. Nagyobb árhullámok levonulásakor a Kopaszi gát is víz alá kerülhet.

A főváros területének védettnek tekinthető biztonságot a mértékadó árvízszint felett 1,3 m biztonsági magassítással növelt védvonal nyújt. A levonuló árhullámok mértéke alapján meghatározott mértékadó árvízszintet korábban a

11/2010 (IV.28.) KvVM rendelet 1. melléklete rögzítette, amely a kiegészített biztonsági magasítással kialakított védvonal mentett oldalán a beépített terület védelmét biztosította. Az elmúlt évek levonuló árhullámai azonban meghaladták a korábbi mértékadó árvízszinteket, ezért annak felülvizsgálata vált szükségessé.

A felülvizsgálat alapján a MÁSZ-ra vonatkozó új előírás a 74/2014 (XII.23.) BM rendelettel megjelent. A Duna vizsgált területre vonatkozó előírása 34 cm változást regisztrált. Az 1642,2 fkm-nél a régi rendelet a mértékadó árvízszintet 103,10 mBf határozta meg, az új rendelet ezt 34 cm-rel megemelte, az új mértékadó árvízszint 103,44 mBf.

Ezt a mértékadó árvízszintet az 1,3 m-es magassági biztonsággal kiegészítve jelölhető ki a fővédvonal. A vizsgált területen, az 1642,5 fkm-nél 104,71 mBf a magasság igénye a védelmet biztosító védvonalnak. A 34 cm-es védelmi magasítás biztosítására a jelenlegi rendelkezésre álló védelem megfelelőségének felülvizsgálata szükséges. A magasságihiányos szakaszok esetén magasparti kialakításnak megfelelően a védmű megemelése szükséges.

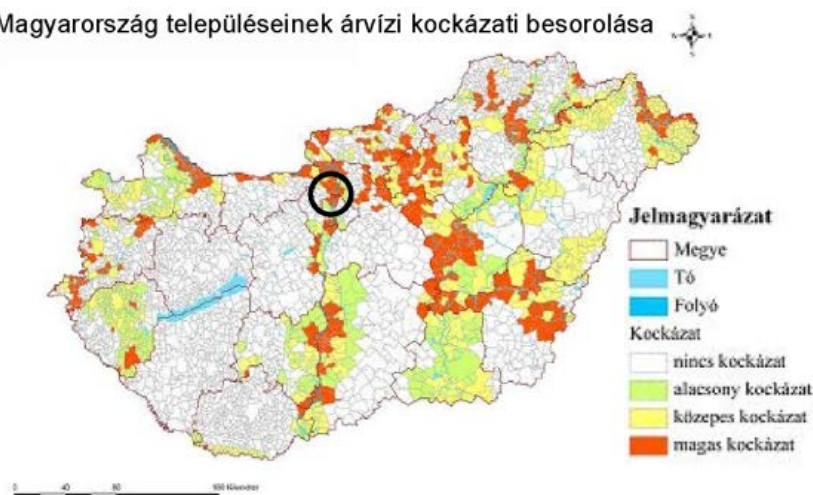
A 83/2014. (III.14.) Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően a vízügyi ágazat elkészítette a nagyvízi mederkezelési tervet, amelynek jelenleg az egyeztetése zajlik. A terv részletes információt ad az ingatlanok nagyvízi mederrel való érintettségéről, a zonációról, s az egyes zonációban fekvő érintett ingatlanok beépíthetőségéről, hasznosítási lehetőségéről. A mederkezelési terv jóváhagyása 2016 végére várható. A Lágymányosi öböl másodlagos, míg az öbölmenti területek átmeneti és áramlási holtér zónaként kerültek lehatárolásra. A megvalósult, vízjogi engedéllyel készített feltöltés következtében fejlesztési területet zonáció nem érint.

Árvízvédelem keretében az árvízvédelmi műnél, annak mentett oldalán az árvízi védekezés számára 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, amelyben semmi építmény, még átmenetileg sem helyezhető el. Továbbá figyelembe kell venni a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, amelyben felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Ugyan úgy a hullámtéri oldalon 60 m-es sávon belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhető.

A Duna meder szélé mellett 10 m-es mederkarbantartó sávot kell szabadon hagyni.

A csapadékvíz elvezetésénél említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, hanem szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján a XI. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi kialakítása szükséges.

Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása



4.1. ábra: Magyarország településeinek árvízi kockázati besorolása

(forrás: Ár- és belvíz, valamint villámárvíz kockázat értékelése hazánkban - <http://www.vedelem.hu>)

### 1.6.2. Energiaközművek.

A kerület, s benne a vizsgált terület energiaellátására a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók szerepe sem figyelmen kívül hagyható az energiaellátásban.

A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a korszerű, környezetbarát energiaellátását lehetővé teszi.

A villamosenergia, mint vezetékes energiahordozó elsődlegesen világításra és erőátviteli célú, vagy technológiai célú energiaigények kielégítésére használják. A vizsgált terület termikus energiaellátására a távhő (fűtés és használati melegvíz) áll rendelkezésre, amelynek hőbázisa a vizsgált területen belül üzemel. A földgáz szintén a termikus energiaigények kielégítésére rendelkezésre áll.

Korábban a vizsgált területen belül üzemelő hőbázis gőzellátást is szolgáltatott, de a környező, korábban üzemelő ipari üzemek átalakulásával a gőzigény lecsökkent, a kedvezőtlen hatásfokú gőzszolgáltatás fenntartása indokolatlanná vált és felszámolásra került.

#### Villamosenergia ellátási rendszer.

A főváros és benne a kerület villamosenergia-ellátását az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt Elosztóhálózati Kft biztosítja. A villamosenergiát a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezi az iparági alállomásoknál. A vizsgált területtől délre üzemel egy iparági alállomás a Mezőkövesd utcában, az Albertfalvai 220/132 kV-os alállomás, amelyről indul a kerület ellátását szolgáló 132 kV-os főelosztó hálózat.

A kerületben villamosenergia ellátásának másik ipari bázisa a Kelenföldi Hőerőmű, amelyben termelt villamosenergia 132 kV-os hálózattal csatlakozik a főelosztó hálózati rendszerhez.

A XI. kerületet ellátó 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a kerületben üzemelő alállomásokat, amelyből egy, a Hauszmann Alajos utcai Kelenföldi 132/10 kV-os alállomás üzemel a vizsgált területen belül.

A vizsgált területen belül üzemelő és a szomszédos területeken üzemelő alállomásokról induló középvezetési elosztóhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A XI. kerület, s benne a vizsgált terület középvezetési ellátása 10 kV-on épült ki, bázisa a Kelenföldi 132/10 kV-os alállomás.

A 10 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült és fűzi fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat.

A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kisméretű hálózatról nyernek kielégítést. A kisméretű elosztóhálózat a vizsgált területen földalatti kivitelezéssel épült.

A vizsgált területen a közvilágítást is kiépítették. Mivel a kisméretű villamosenergia elosztóhálózat földalatti elhelyezésű, a közvilágítás táphálózata is földalatti kivitelezésű és a világításra önálló lámpatestek állnak rendelkezésre.

#### Gázellátás.

A kerület, benne a vizsgált terület földgázellátásának üzemeltetője a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. A Főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki. A XI. kerület gázellátása a fővárosi egységes hálózati rendszer része.

Az országos nagynyomású szállítórendszerrel (kezelője FGSZ Zrt) juttatják el a földgázt Budapest körzetébe. A kerületben, a vizsgált területen belül a Budafoki út 54-ben új gázátadó állomást létesítettek a Kelenföldi Hőerőmű ellátására és a környék várható igényeinek kielégítésére. Az átadót betápláló vezeték Százhalombattáról indul, párhuzamosan végighalad a szénhidrogén csorda mellett, a Kereszthegyi átadó előtt, majd vasutat keresztezve a Lágymányosi területen halad tovább, a Szerémi út- Hengermalom utca- Budafoki út nyomvonalon a Budafoki út 54-es telken létesített átadó és nyomásszabályozó állomásig.

A gázátadó állomásoknál állítják elő a 6 bar-os nagyközép-nyomású gázt, amelynek főelosztó rendszere látja el a kerületbe telepített körzeti nyomásszabályozó állomásokat, illetve, amelyről közvetlen bekötéssel látják el a nagyobb fogyasztókat.

A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut a földgáz a részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású elosztóhálózatba, amelyről közvetlen elégtik ki a fogyasztói igényeket.

A földgázellátás mellett meg kell említeni a kerület, benne a vizsgált területet is érintő egyéb szénhidrogén vezetékeket is. A Kelenföldi Hőerőmű tartalék, illetve alternatív üzemanyagaként, primer energiahordozóként építettek ki egy termékvezeték a Szerémi út nyomvonalán a Kelenföldi Hőerőmű ellátására.

### **Táv hőellátás.**

A XI. kerület területén a lakótelepek hőellátására 1960-as évektől folyamatosan épült ki a távhőellátó rendszer, amelynek táppontja a vizsgált területen üzemelő Kelenföldi Hőerőmű.

A tervezési területen üzemelő Kelenföldi Hőerőmű az ország legnagyobb kiterjedésű hőelosztó rendszerének bázisa. Az erőműben korábban gőzkazánok üzemeltek. Ezek felszámolásra kerültek, ma már korszerű kombinált ciklusú gázturbina szolgál a kapcsolt energiatermelés mellett a hőenergia termelésére. Az erőmű fejlesztése során a korábbi környezetterhelő primer energiahordozó hasznosítást megszüntették. Jelenleg az erőmű alap primer tüzelőanyaga a földgáz, amelynek biztosításához Százhalombatta és az erőmű között nagynyomású földgázvezeték és a Budafoki út 54. telken gázfogadó és nyomásszabályozó épült. Alternatív tüzelőanyagként a gázturbina-olaj alkalmazását teszi lehetővé a szigorú környezetvédelmi előírás. A gázturbina-olaj szállítását csővezetéken keresztül oldják meg, amely a Mezőkövesd út-Szerémi út-Hengermalom utca-Budafoki út nyomvonalán épült meg.

A hőelosztó hálózatot a Fővárosi Táv hőszolgáltató Zrt üzemelteti. Meg kell említeni, hogy korábban a térség gazdasági területének ellátására gőzhálózatot is üzemeltettek, ez a szolgáltatás felszámolásra került, de felhagyott vezeték szakaszok előfordulásával lehet a kerületben számolni.

A kiépített távhőrendszer ellátási körzete túlnyúlik nem csak a vizsgált területen, hanem a XI. kerület határain is.

A kerületben üzemelő távhőhálózat forróvizes rendszerű. A régebbi építésű hálózati részek még védőcsatornába fektetéssel épültek, még ma is előfordul föld feletti, oszlopokra fektetett építésű szakasz is, az újabb építésűek, illetve a rekonstruált szakaszok már gyári előszigetelésű, közvetlen földbe fektethető vezetékkel épült.

A korábbi ellátási rendszerben a primer hálózat táplálta a körzeti hőközpontokat, ahonnan indult a szekunder ellátó rendszer, amelyről a fogyasztói igényeket kielégítették. A távhőrendszer gazdaságosságának növelése érdekében az utóbbi időkben az egyedi mérési lehetőségek és kisebb körzetek igény szerinti kedvezőbb szabályozhatósága érdekében a körzeti hőközpontok szerepét egyedi hőfogadókkal váltották ki.

### **Hagyományos energiahordozó ellátás.**

A termikus energiaellátás kielégítésére elméletileg az ún. nem vezetékes energiahordozók is rendelkezésre állnának. A nem vezetékes hagyományos energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB. A vizsgált terület, kedvező vezetékes energiahordozó ellátottságára tekintettel, továbbá a beépített telkek jelenlegi épületgépészeti megoldásai mellett a nem vezetékes hagyományos energiahordozókat termikus energiaellátási célra nem veszik igénybe. Hasznosításuk látvány elemként fordul elő jelenleg a Kopaszi gáton üzemelő vendéglátó helyiségeknél.

## Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.

Az egyre növekvő energiaigények kielégítésére szolgáló hagyományos, vezetékes és nem vezetékes energiahordozók fogyó készletei készítették az emberiséget, hogy keressék azokat az energiahordozókat, amelyek a természetben előfordulnak és emberi beavatkozás nélkül folyamatosan -legfeljebb néhány éven belül- újratermelődnék.

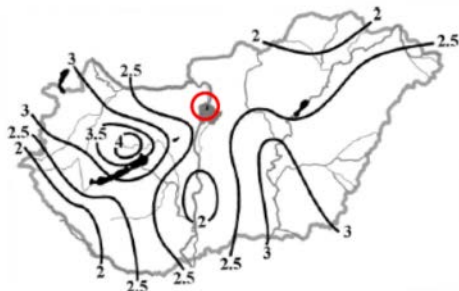
Az energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások hasznosítása nem újszerű, csak időközben háttérbe szorult. Újra előtérbe kerülését a hagyományos energiahordozók hasznosításának környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A hazánkban is elérhető megújuló energiaforrás a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia. Ezek előfordulása az ország területén nem egyenletes és általános, befolyásolja a földrajzi elhelyezkedés, a topográfiai és a légköri viszonyok, valamint a felszín alatti geológiai adottságok.

### Szélenergia.

A topográfiai és légköri, meteorológiai viszonyok alapján kialakuló szélenergia a szélkerék alkalmazásával közvetlen mechanikai erőátvitelre lehetett alkalmazni. Az ősi hasznosítású elvek alapján kialakított szélkerékből fejlesztett szélturbinával, mint egy-egy szél erőművel közvetlen villamosenergia termelhető.

Mivel a szélenergia előfordulási mértékét a topográfiai és légköri viszonyok befolyásolják, eltérő az ország területén a szélenergia hasznosíthatóság mértéke. A meteorológiai adatok és mérések alapján rögzítették a hasznosítás lehetőségének területi vetületét.



4.2. ábra: Bartholy – Radics – Bohoczky (2003) A szél energiája Magyarországon  
(forrás: Dr. Tar Károly Debreceni Egyetem Meteorológiai Tanszék & Magyar Szélenergia Társaság)



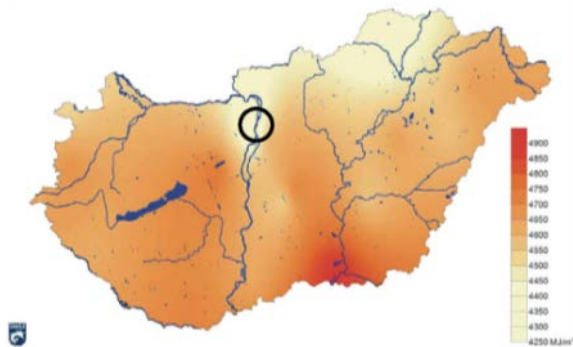
4.3. ábra: Az évi átlagos szélességek [m/s] és az uralkodó szélirányok Magyarországon (2000-2009)  
(forrás: www.met.hu)

A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a szél energiáját. A térképről is leolvasható, hogy Budapest, benne a XI. kerület és benne a vizsgált terület nem fekszik a szélenergiát nagyon kedvezően hasznosítható területen. Szél erőmű telepítésére gazdaságos lehetőség nincs, legfeljebb reklámhordozási célra alkalmas.

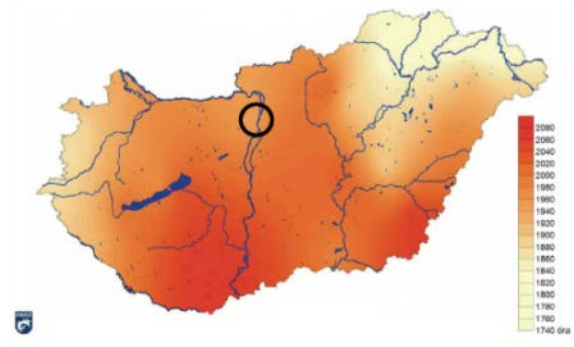
### Napenergia.

A meteorológiai és topográfiai viszonyok alapján rendelkezésre álló napenergia, mint megújuló energiaforrás, az ősi „fekete hordó” elvén kifejlesztett napkollektorok segítségével termikus célú energiaellátásra, elsődlegesen használati melegvíz termelésre, kisebb mértékben fűtésre alkalmas. A továbbfejlesztéssel kialakított napelemek közvetlen villamosenergia előállítására alkalmasak.

A hasznosítható napenergia mértékét befolyásolják a földrajzi és meteorológiai adottságok, így ezek változóak az ország területén. A meteorológiai adatok és mérések alapján, a szélenergia hasznosítási lehetőségéhez hasonlóan a napenergia hasznosítás lehetőségének területi vetülete is rögzíthető.



4.4. ábra: A globálsugárzás (MJ/m<sup>2</sup>) átlagos évi összege Magyarországon (2000-2009)  
(forrás: www.met.hu)



4.5. ábra: Az évi átlagos napfénytartam (óra) Magyarországon az 1971-2000 közötti időszak alapján  
(forrás: www.met.hu)

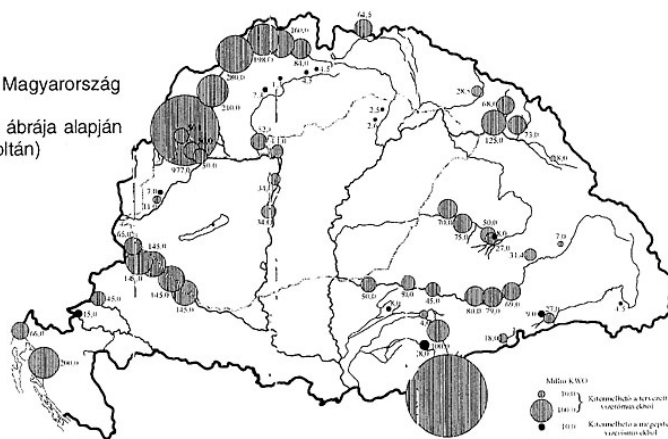
A térképek jelzik, hogy Magyarország mely térségeiben lehet hatékonyabban hasznosítani a nap energiáját. Budapest, benne a XI. kerület területén 1800-1900 a maximálisan hasznosítható éves napos órák száma, amelynek hasznosíthatóságát célszerű igénybe venni. Hasznosítás lehetősége napkollektorokkal termikus célú energiaellátásra, naperőművel villamosenergia termelésre biztosított.

A vizsgálatok szerint a napenergia hasznosítása helyi jelentőséggel, házi hasznosítással alkalmazásuk egyre növekszik. A jelenlegi használatokról nyilvántartás nem áll rendelkezésre az elhelyezett napkollektorokról, napelemekről, naperőművekről, de a helyszíni vizsgálatokon néhány helyen látható alkalmazásuk.

### Vízenergia.

A vízfolyások esésével, mint megújuló energiaforrással lehet energiát termelni, amelynek hasznosításához vízierék telepítése szükséges, majd annak továbbfejlesztésével kialakították a vízturbinát, amely már közvetlen villamosenergia termelésre alkalmas. Vízenergia termelésre a nagyobb vízszint-változású vízfolyások, alkalmasak, így területi vetületük Magyarország térképén rögzíthetők.

Kogutowicz K.  
Vízumkálólatok Magyarország területén, 1921  
(Kogutowicz két ábrája alapján szerk. Hajdú Zoltán)

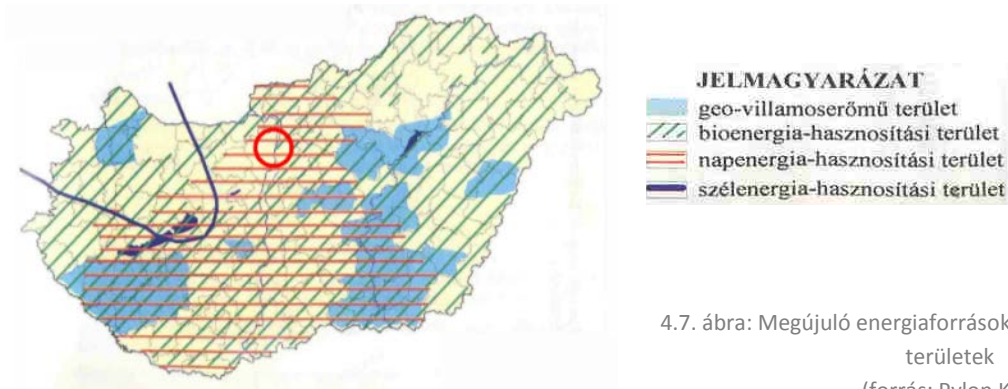


4.6. ábra: Tudomány és politika a magyar századokban - A magyarországi vízi energia hasznosításának száz éve  
(forrás: Magyar Tudomány - A Magyar Tudományos Akadémia lapja 1999. augusztus)

A térkép jelzi, hogy Dunát elméletileg, annak megfelelő duzzasztásával lehetne energetikai célra is hasznosítani, de a Budapest, benne a XI. kerület beépítettsége erre reális lehetőséget nem nyújt.

### Biomassza-biogáz és hulladék hő hasznosítás.

A növényi terméskből, növényi, állati hulladékokból, melléktermékekből (pl szennyvíz-iszapból), előállítható energiahordozó a biomassza, amely közvetlen elégetésével fűtési és használati melegvíz termelési energiaigények elégíthetők ki, biogázzá alakítva hő- és villamosenergia termelésre egyaránt alkalmas.



4.7. ábra: Megújuló energiaforrások hasznosítására javasolt területek  
(forrás: Pylon Kft.)

Biomassza-biogáz előállítására az ország területén mindenhol, így a kerületben is van lehetőség. Meg kell azonban említeni, hogy a biomassza tüzelés környezetvédelmi szempontokból nem kedvező, így azzal együttes mérlegeléssel lehet csak alkalmazni.

Ebben a körben kell említeni, mint hulladékhőt, a szennyvíz hőtartalmának közvetlen hőhasznosítási lehetőségét, amelyre a főgyűjtő mentén kedvezően kínálkozik is a lehetőség, különös tekintettel arra, hogy a hőfogyasztó is a kiépített távhőszolgáltatás segítségével közvetlen elérhető. A szennyvíz-hőhasznosításra hőszivattyú alkalmazásával adott a lehetőség akár helyi kialakítással, akár városi szinten.

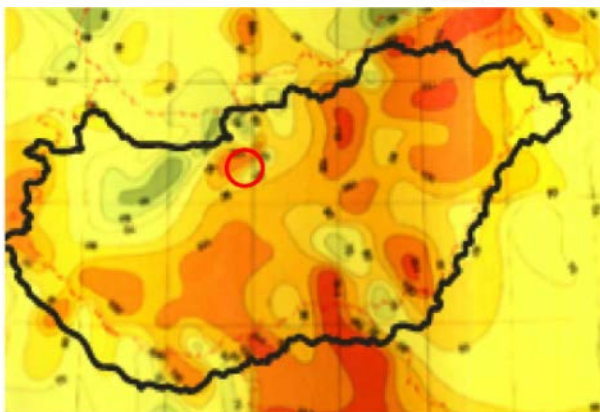
### Geotermikus energia.

A föld belsejéből hasznosítható a geotermikus energia. Geológiai adottságok befolyásolják előfordulásának mértékét. Hasznosítására részben a termálvíz kitermelésével részben a földfő hőszivattyúval történő alkalmazásával nyílik lehetőség.

A geológiai adottságok alapján a geológusok elkészítették a termikus energia várhatóan rendelkezésre állását bemutató térképet.



4.8. ábra: Magyarország 50 C-nál melegebb hévíz feltárására alkalmas területe  
Összeállította: Bélteky Lajos, Dr. Kőrössi László  
Felsőpannon alapján, 1962  
(forrás: dr. Barótfi István: Környezettechnika /Mezőgazda Kiadó/ Geotermikus energia – Magyarország 50 °C-nál melegebb hévíz feltárásának területei)



4.9. ábra: Magyarország geotermikus energiahordozó hasznosítási lehetősége – A Pannon-medencének és régiójának geotermikus hőterképe (részlet)  
(forrás: PannErgy, Portfolio.hu)



4.10.: Magyarországon geotermikus energia hasznosítási lehetőség a felhagyott CH meddő kutak – Magyarország CH meddő kútjainak területi megoszlása (forrás: Pylon Kft. (Szerkesztette 2001-ben))

A vizsgált területen a földhő hasznosítására hőszivattyú alkalmazásával van lehetőség, s a Lágymányosi öböl langyos vízű keserűvíz forrásai a termálvíz hasznosítás lehetőségét is kínálja.

### 1.6.3. Elektronikus hírközlés.

#### Vezetékes elektronikus hírközlés.

Budapest, benne a XI. kerület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ a kerület vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

Budapest XI. kerülete, benne a vizsgált terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága az igényekhez igazodik, valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A vizsgált területen kiépített vezetékes távközlési hálózat földalatti elhelyezéssel épült. A kedvező távközlési ellátottság ellenére üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, előfordulnak még önálló szabadtéri létesítményként, de ma már döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan föld alatt helyezték el.

#### Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest XI. kerület területén valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A jó vételi lehetőséget a tervezési terület térségében és a vizsgált területen belül elhelyezett elektronikus hírközlési építmények, antennák biztosítják.

#### Vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlés hálózatának és létesítményeinek szerepeltetése a településrendezési tervben.

A településrendezési eszközök keretében készülő tervek elektronikus hírközlési fejezetére vonatkozó alátámasztó munkarészek elkészítésének tartalmi követelményeit az ágazat a közelmúltban elfogadott 14/2013 (IX.25.) NMHH rendeletben rögzítette. Ennek alapján a hálózatengedélyes szolgáltatók hálózati rendszereit rögzíteni kellene a településrendezési eszközök keretében készített infrastruktúra alátámasztó tervében, hogy a fennálló, illetve a tervezés hatására várhatóan keletkező hálózati ütközési, érintettségi konfliktusok feltárhatók legyenek. A hálózatengedélyesekről nyilvántartás nem érhető el.



Az NMHH a területen szolgáltatási jogosultsággal rendelkezőkről vezet nyilvántartást. Nagy számuk a teljes körű közvetlen elérést tervezői oldalról nem teszi lehetővé. A szolgáltatási jogosultsággal rendelkezők köre lényegesen bővebb, mint ahány szolgáltató tényleges szolgáltatást végez, de a piaci verseny a szolgáltató szabad kiválasztására biztosított, tekintettel arra, hogy az elektronikus hírközlés alanyi jogú szolgáltatás.

Budapest XI. kerület területén ezzel a vizsgált területen is jelenleg 67 vezetékes távközlési szolgáltató áll rendelkezésre az ágazati nyilvántartás szerint.

Budapest XI. kerület területén a kedvező műsorvételezésre kábel TV hálózatot is kiépítettek. A vezetékes távközléshez hasonlóan műsorelosztásra is több szolgáltató áll rendelkezésre. Az ágazat 13 vezetékes műsorelosztó szolgáltatót tart nyilván, mint szolgáltatásra jogosult. Természetesen közülük is van olyan, amelyik bár rendelkezésre áll, tényleges szolgáltatást nem végez.

A vezetékes szolgáltatást a vezeték nélküli szolgáltatók egészítik ki. Jelenleg az ágazat által vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatóként a térségben 7 szolgáltatót tartanak nyilván. Természetesen ezek bár rendelkezésre állnak, nem biztos, hogy igénybe veszik szolgáltatásukat.

## 1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM.

### 1.7.1. Talajállapot értékelése.

A tervezési területen, mely eredetileg a Duna árterülete és öblözete volt, ártéri üledékek rakódtak le. A magasabban fekvő területrészeket löszös homok, helyenként mészsizapos üledék takarja.



44= ártéri üledék, öntésiszap

42= löszös homok, mészsizapos  
üledék

5.1. ábra: Budapest és környékének  
földtani térképe  
M=1:50 000 - (részlet)

### 1.7.2. Felszíni és felszín alatti vizek.

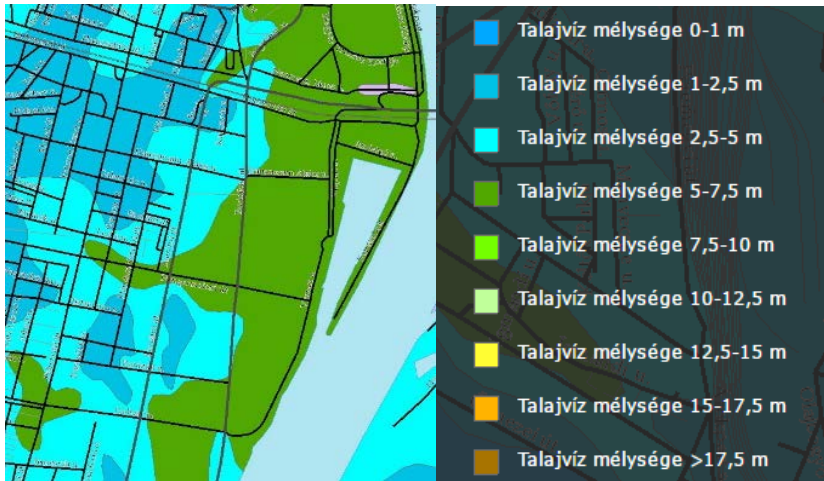
#### Felszíni vizek.

A tervezési terület közvetlen Duna part és Duna vízfelület. A Duna korábban szennyezett vízminősége az Észak-Pesti Szennyvíztisztító korszerűsítése és a Budapesti Központi Szennyvíztisztító megépítése és a kibocsátó források túlnyomó részének rákötése után jelentős javulásnak indult. A vízfelület sportolási célokat így egyre biztonságosabban tud szolgálni.

Kisvízfolyás a tervezési területen nem torkollik a Dunába.

## Felszín alatti vizek.

A XI. kerület a módosított 27/2004 (XII.25) KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek védelme szempontjából az érzékeny kategóriába tartozik. Érzékenynek a 100 m-nél kisebb fedettségű karsztos területeket, valamint az 50-100 m fedettségű fő vízáadó törmelékes-medence üledékes területeket tekintjük.



5.2. ábra: Budapest mérnökgeológiai térképe, első felszín alatti vízáadó képződmény (forrás: FÖMI (<http://map.mfgi.hu/mernokgeologia>))

A talajvíz mélysége a területen 5-7,5 m. A talajvíz minősége szennyezésre érzékeny, de a tároló kavicsteraszból feltárható. A tároló réteg feletti feltöltés minősége miatt az elméletileg kitermelhető talajvíz csak ipari célra használható.

A területen nyilvántartott potenciális a talajvizet és a talajt veszélyeztető források a következők:

- Kelenföldi Hőerőmű sósav tartályok és szabadtéri transzformátorok ( Budafoki út 52)
- ÖMV Hungária Kft töltőállomás üzemanyag tartályok (Budafoki út 111-113)

### 1.7.3. Levegőminőségvédelem.

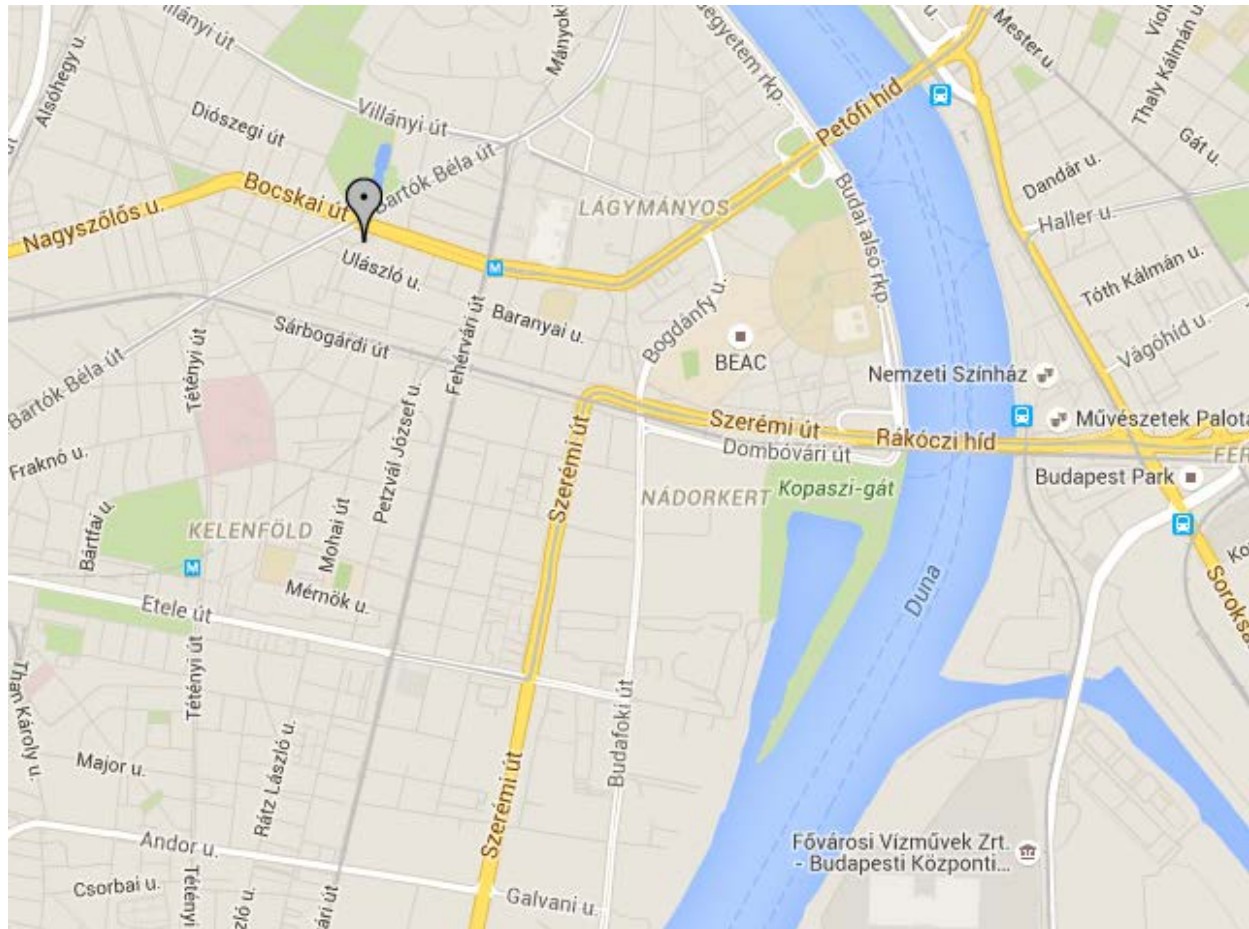
A tervezési terület levegőminőségének értékelését kényszerűen a területhez legközelebb lévő automata mérőállomás (Kosztolányi Dezső tér) adatainak elemzésével készítettük el.

A mérések szerint a szennyezettség mind a kéndioxid, mind a nitrogén dioxid, mind a szénmonoxid, mind az ózon és nitrogén oxidok esetében határérték alatti, ugyanakkor a porszennyezés mértéke időszakonként többszörösen határérték feletti.

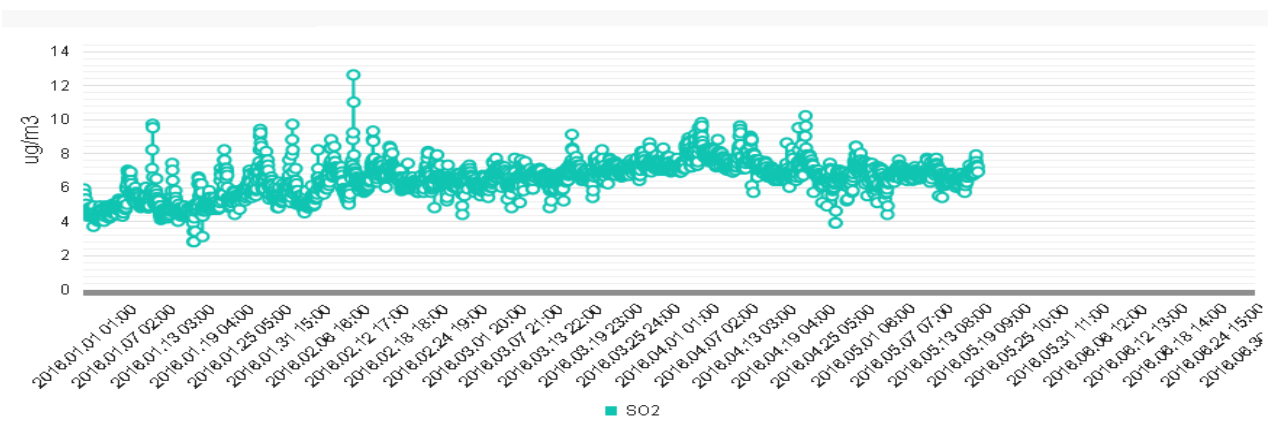
A mért adatok egy közeli, de nagy forgalmú csomópont levegőminőségét mutatják. A jól átszellőző Duna parti terület levegőminősége kedvezőbb, mint ami a mérésekből következik.

Ezért kijelenthető, hogy az átlagos meteorológiai időszakokban a lágymányosi öböl térségében a porszennyezettség is határérték alatti.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



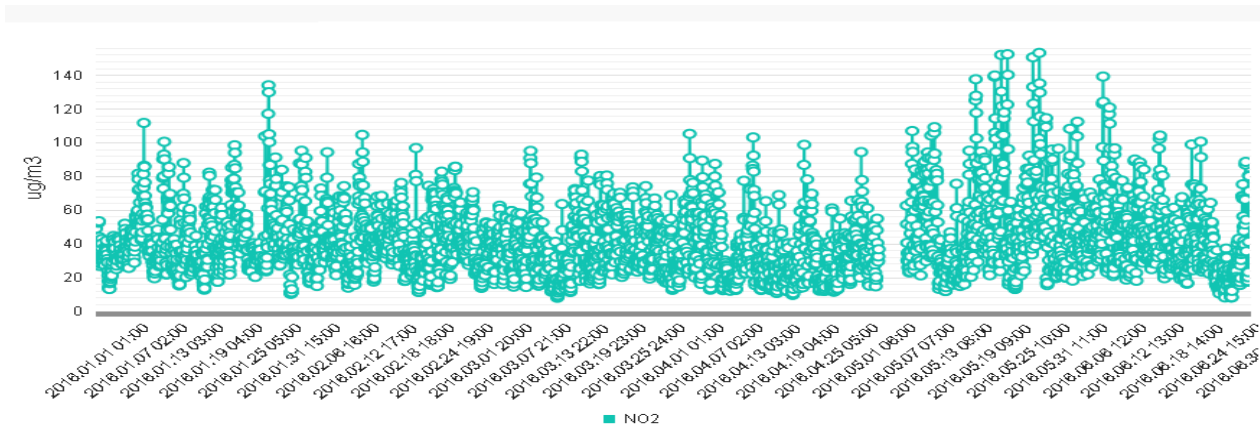
5.3. ábra: Kosztolányi Dezső téri mérőállomás  
(forrás: <http://www.levegominoseg.hu/automata-merohalozat>)



Dátum Budapest Kosztolányi D. tér SO<sub>2</sub>

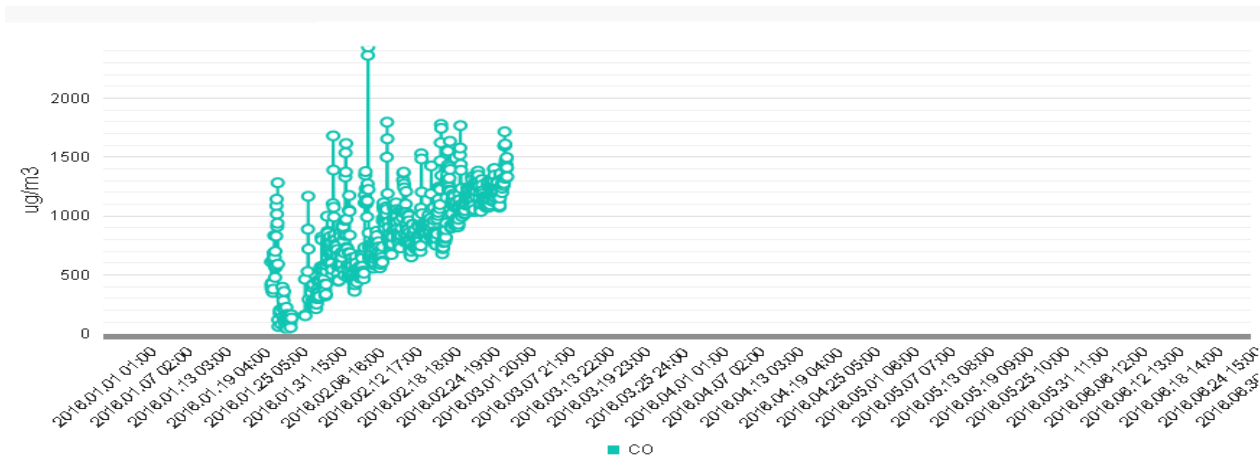
5.4. ábra: SO<sub>2</sub> egészségügyi határérték (24 óras) 125 µg/m<sup>3</sup>

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



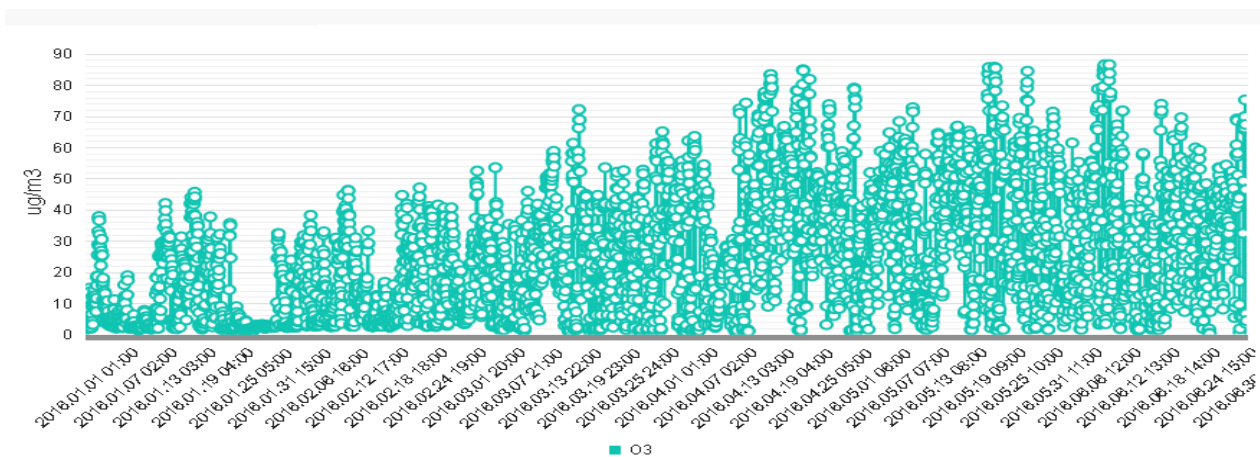
Budapest Kosztolányi D. tér  
Dátum NO<sub>2</sub>

5.5. ábra: NO<sub>2</sub> egészségügyi határérték (24 órás) 85 µg/m<sup>3</sup>



Budapest Kosztolányi D. tér  
Dátum CO

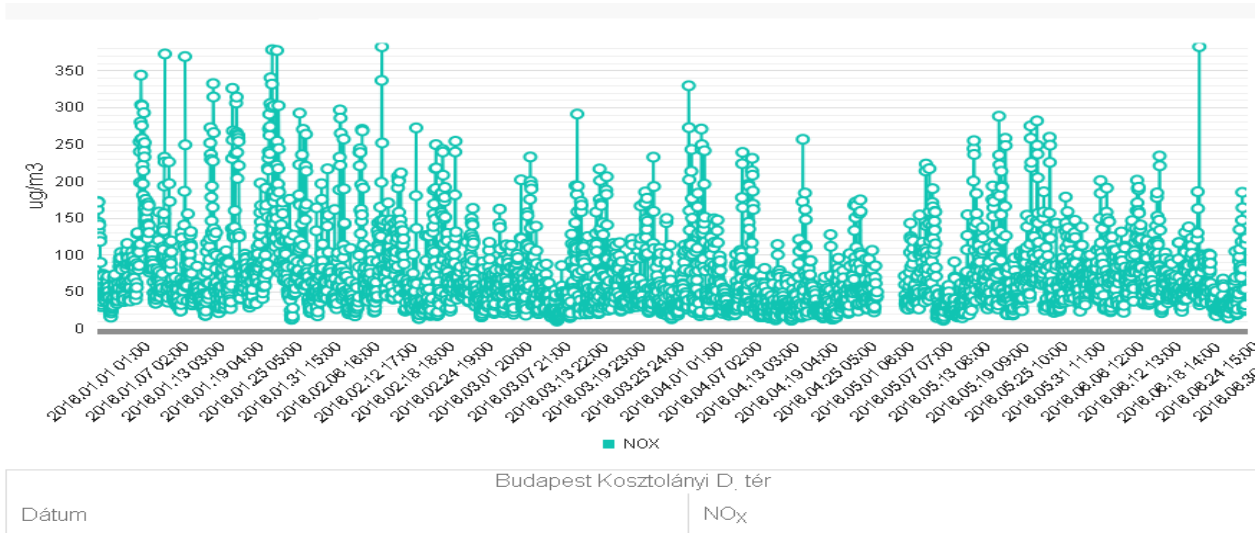
5.6. ábra: CO egészségügyi határérték (24 órás) 5000 µg/m<sup>3</sup>



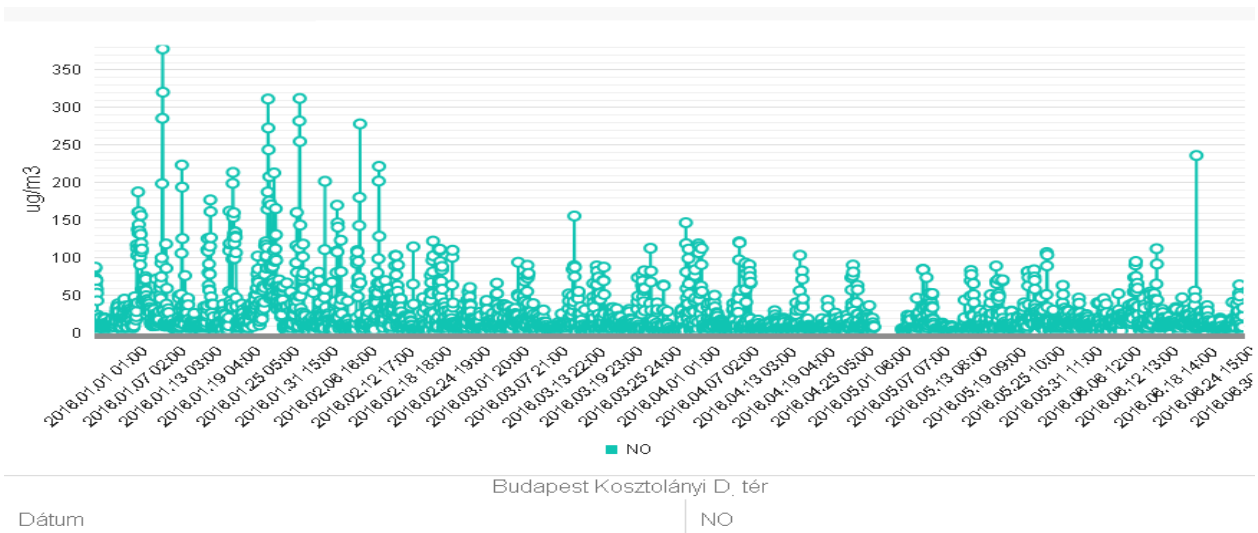
Budapest Kosztolányi D. tér  
Dátum O<sub>3</sub>

5.7. ábra: O<sub>3</sub> egészségügyi határérték (24 órás) 120 µg/m<sup>3</sup>

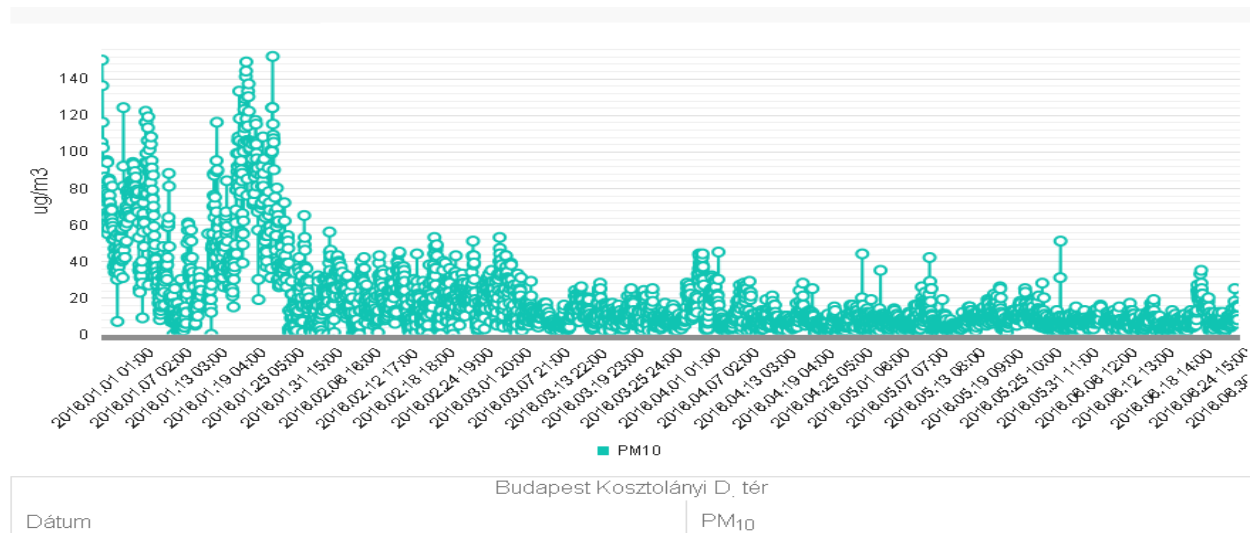
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



5.8. ábra: NO<sub>x</sub> egészségügyi határérték (24 órás)



5.9. ábra: NO egészségügyi határérték (24 órás)



5.10. ábra: PM<sub>10</sub> egészségügyi határérték (24 órás) 50 µg/m<sup>3</sup>

A területen található legjelentősebb pontforrások a kelenföldi Hőerőmű területén találhatók.

A rendelkezésre álló adatok szerint az erőmű éves kibocsátása a legfontosabb szennyező anyagok esetében a következő.

CO<sub>2</sub>= 3069248.913957 kg

CO= 2366.1328034 kg

NO<sub>x</sub>= 13511.294827478 kg

Szilárd= 1.42880907 kg

SO<sub>2</sub> = 2301.321383075 kg

Fémek= 0.01386655 kg

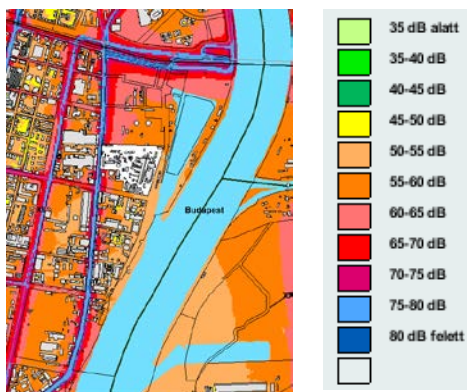
A tervezési terület a 4/2002 (X.7) KvVM rendelet szerint az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A határértékekről a 4/2011 (1.14) VM rendelet rendelkezik.

#### 1.7.4. Zaj- és rezgésterhelés.

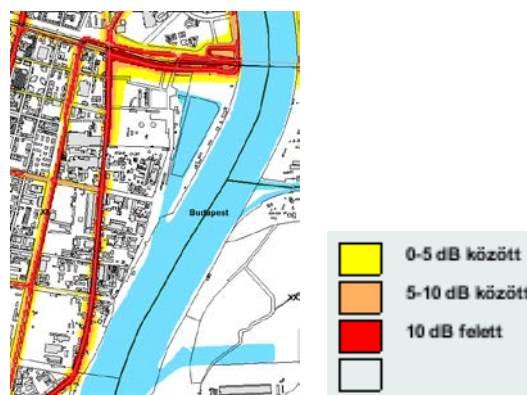
A tervezési terület zajterhelését a közlekedés és a területen lévő zajkeltő pontforrások okozzák. A közlekedési eredetű zajhatásokat a Fővárosi Stratégiai Zajtérkép adatai alapján elemezzük.

Az adatok a Budafoki út és a Dombóvári út mellett jelentős határérték túllépést mutatnak nappal és éjszaka egyaránt.

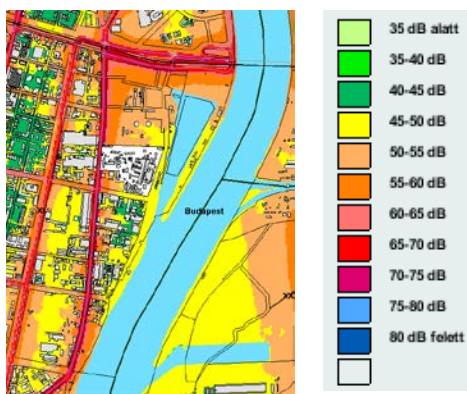
(Forrás: <http://terkep.budapest.hu/website/zajterkep4/viewer.htm?WIN=frame>)



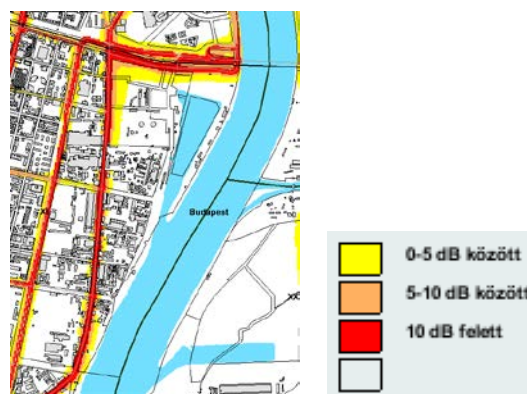
5.11. ábra: közúti zaj nappal



5.12. ábra: közúti konfliktus nappal



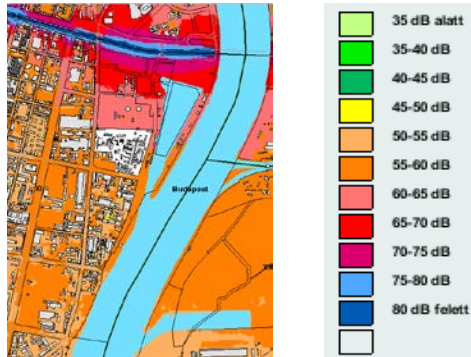
5.13. ábra: közúti zaj éjjel



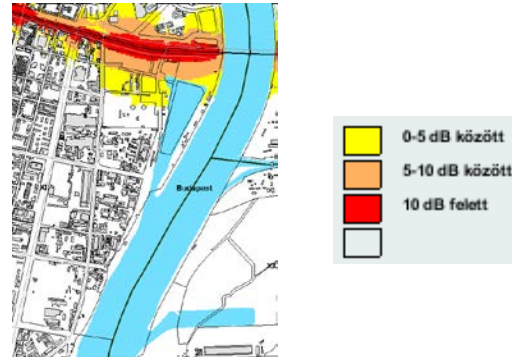
5.14. ábra: közúti konfliktus éjjel

A közúti eredetű zavaró zajhatásokat tetézi, hogy a vasúti híd térségében a vasúti forgalomból eredő zajterhelés is jelentős, a tervezési terület északi szélén nappal 5-10 dB közötti, éjszaka 10 db feletti határérték túllépés regisztrálható.

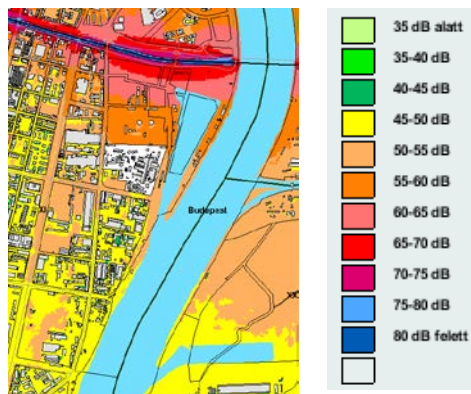
Fentiek miatt a tervezési terület nyugati és északi széle nem javasolható lakásépítési célú fejlesztések helyszínéként.



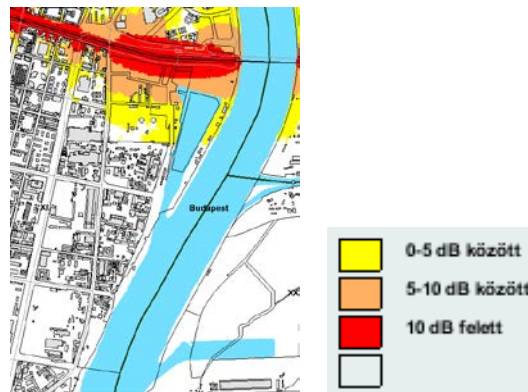
5.15. ábra: vasúti zaj nappal



5.16. ábra: vasúti konfliktus nappal

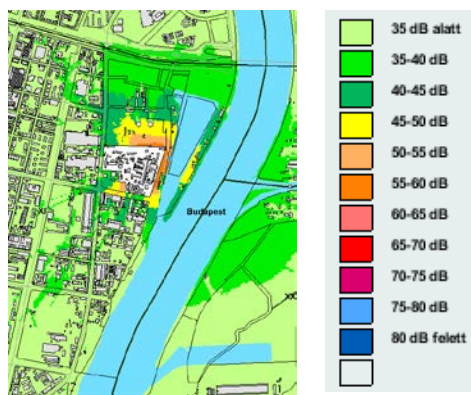


5.17. ábra: vasúti zaj éjjel

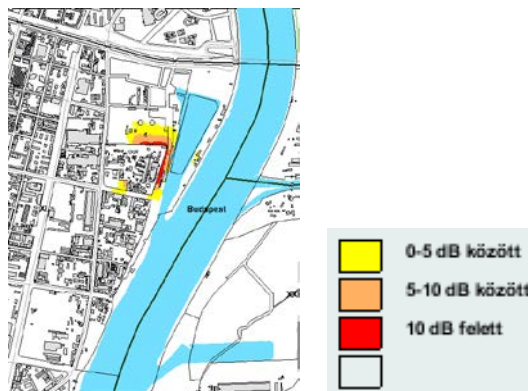


5.18. ábra: vasúti konfliktus éjjel

Üzemi eredetű zajterhelés a területen a Budafoki út melletti iparterületen keletkezik. Ennek határérték feletti hatásai a rendelkezésre álló adatok szerint a fejlesztésre szánt terület déli szélét érintik. Itt nappal 5-10 dB, éjszaka 10 db feletti határérték túllépés prognosztizált.

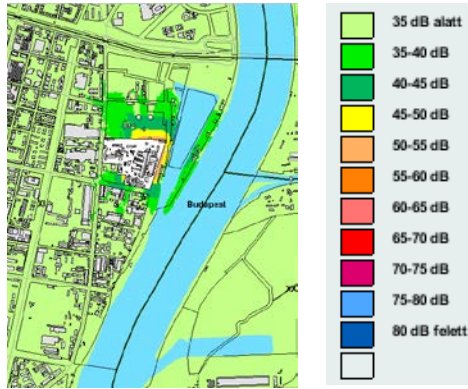


5.19. ábra: üzemi zaj nappal

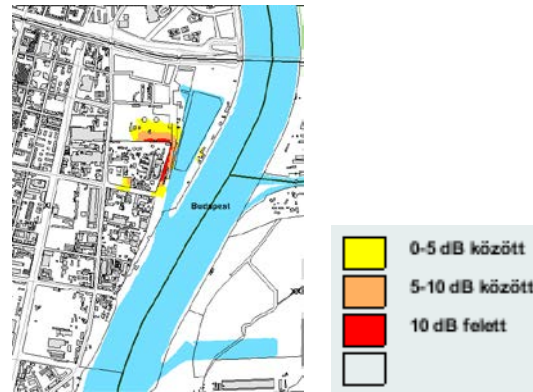


5.20. ábra: üzemi konfliktus nappal





5.21. ábra: üzemi zaj éjjel



5.22. ábra: üzemi konfliktus éjjel

### 1.7.5. Sugárzásvédelem.

A rendelkezésre álló információk szerint a területen nem kell sugárzás terheléssel számolni.

### 1.7.6. Hulladékkezelés.

A térség kommunális hulladékait, hasonlóan Budapest egészéhez, a Fővárosi Önkormányzat megbízásából az FKF Zrt gyűjti és a Pusztazámor területén lévő lerakóba szállítja. A területen jelenleg nincs lakás, így a kommunális hulladékgyűjtés ma még nem érinti a területet.

Termelési hulladék jelentős mennyiségben keletkezik a Kelenföldi Hőerőműben. Ennek összetétele vegyes, papír és karton, gáztisztításból származó hulladék, akkumulátorok, homokfogókból, olaj és víz szeparátorokból keletkező hulladékok, veszélyes csomagolóanyagok, pl. azbeszt, szerves oldószerek, festék maradékok, lakk maradékok, műanyagok, veszélyes anyagokkal kevert föld, fénycsövek, tonerek, stb.

Zöld hulladék jelentős mennyiségben keletkezik a területen a parkfenntartás munkálatai során. Ennek korszerű kezelése és újra hasznosítása komposztálással történik.

Hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkezik a térségben a SADA Magyarország Kft, az engedély nem veszélyes anyagok országos gyűjtésére, kezelésére és hasznosítására vonatkozik.

### 1.7.7. Vizuális környezetterhelés.

A tervezési térségben vizuálisan zavaróan jelennek meg a Duna mellett az üzemi épületek, építmények, kerítések egy része, bár számottevő építészeti értéket képviselő üzemi épületek is fellelhetők az tervezési területbe eső üzemerületeken.

Különösen vegyes, zavaró képet mutatnak a tájban messziről is agresszíven feltűnő kémények.

Zavaró látványelemek az elhanyagolt roncsolt területek, melyek a Duna melletti tervezett sétány sávban is megtalálhatók.

A dekoratív park közvetlen szomszédságában zavaró látványt jelent a bekerített, szemetes, gázos fejlesztési terület is.

Zavaró hatású lehet a tájképvédelmi területbe is benyúló nagy kubatúrájú, egyes pontokon szokatlanul magas tervezett új beépítés is. Ezért a tervezett beruházást városképi látványelemzésnek is alá kell vetni.

## **1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM.**

---

### **1.8.1. Építésföldtani korlátok.**

A területen nincs csúszásveszélyes terület.

### **1.8.2. Egyéb.**

A tervezési területen az ipari tevékenység is jelentős károkat okozhat havária esetben.

A tervezési területen található Kelenföldi Erőmű a 219/2011 (X.20) számú Kormányrendelet 1§ 1.sz. melléklete szerint meghaladja a jelenlévő veszélyes anyagok mennyisége szerinti alsó küszöbértéket, de nem éri el a rendelet szerinti felső küszöbértéket.

A károk megelőzését a területen is alkalmazott egységes környezet-terhelési eljárás (IPPC) alkalmazása szolgálja, mely a működési engedélyek kiadására vonatkozik.

## **1.9. VÁROSI KLÍMA.**

---

A tervezési terület Budapest Duna melletti közvetlen parti területe. Ezért az általános meteorológiai helyzetet a folyó közelsége és a hegylábi, vízparti helyzet jelentősen módosítja. Nagy szerepe van a területet érintő átszellőző sávoknak. A területen az uralkodó szélirány észak-észak keleti, valamint nyugati. A jelentős zöldfelületi borítottság, valamint a vízfelület közelsége miatt a területen nincs városi hősziget.

Az átlagos januári hőmérséklet  $-1,9-1,5^{\circ}\text{C}$ , az átlagos júliusi hőmérséklet  $21,5-21,9^{\circ}\text{C}$ . a napsütéses órák száma 1990 óra/év felett van, a csapadék éves átlaga 550-600 mm, melyből a nyári félévben 300-325 mm, a téli félévben 250-375 mm várható.

**TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK**

---

**B**

**FEJEZET**

## 2.1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁSI ÉS BEÉPÍTÉSI JAVASLAT.

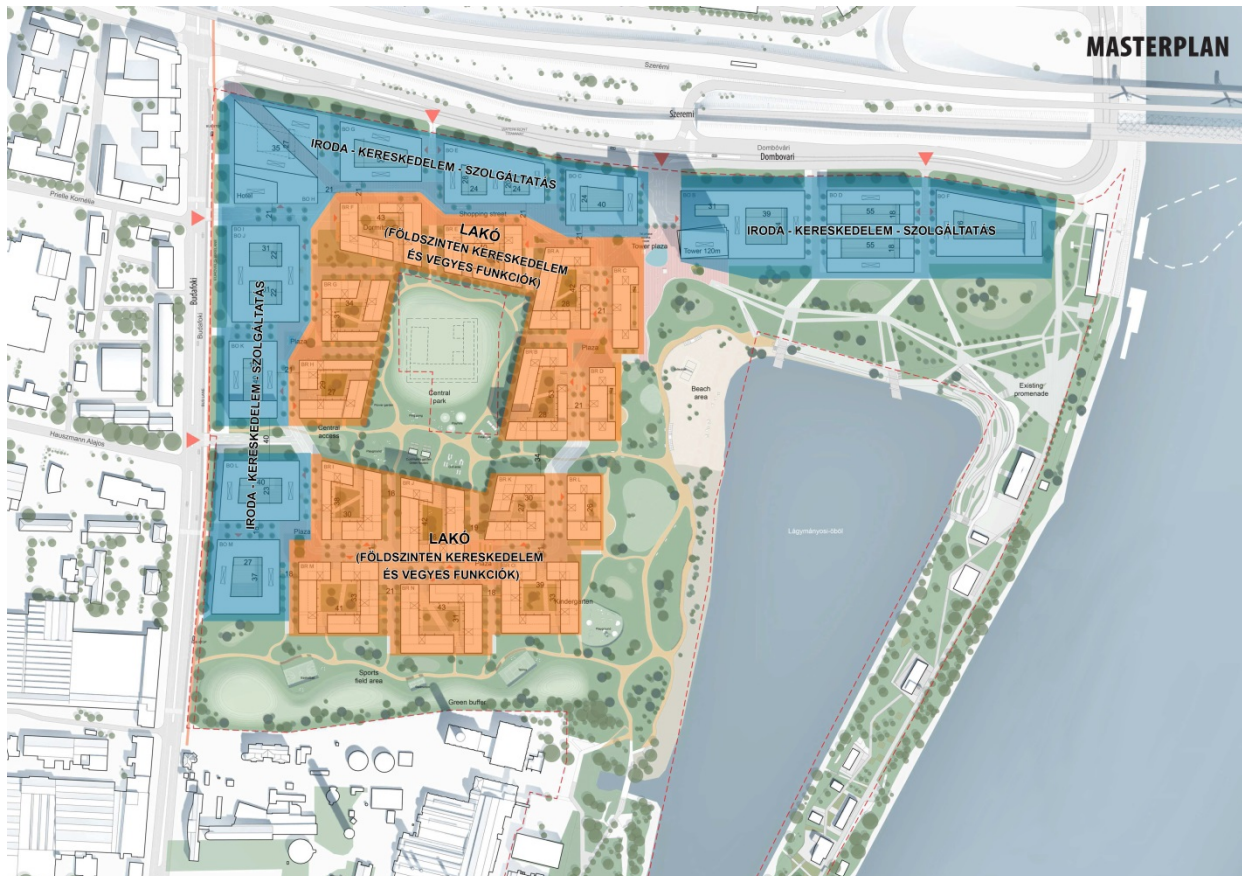
A terület fejlesztésére a beruházó megbízásában a dán ADEPT tervezőiroda készített u.n. „MASTERPLAN”-t (Budapest Neighbourhood). A beépítési tanulmány a szintterületek tekintetében a hatályos szabályozási tervben, valamint a hatályos FRSZ-ben előírt nagyságrendnek megfelelő beépítéssel kalkulált, azt tekintette a tervezés egyik legfontosabb alapjának. A MASTERPLAN más előírások vonatkozásában azonban el kíván térni a helyi szabályozástól, így a tervezett beruházások megvalósíthatósága érdekében korrekciók és módosítások szükségesek mind a beépítési terv, mind a településrendezési eszközök esetében is.

A Lágymányosi-öböl környezetében található hosszú ideje beépítetlen területek beépíthetőségét a 2005-ben elfogadott szabályozási terv hasonló funkcióval már lehetővé tette, a területre a 49/2005. (X.28.) XI. ÖK számú rendelettel elfogadott terv intézményi övezetet jelölt ki. A part menti területek Zkp övezetbe kerültek, valamint az akkori városrendezési elképzelések alapján a Hauszmann Alajos utca tengelyének folytatásában egy szélesebb zöldterületet szabályozott, mely ezáltal egy nyitott, zöldfelületen történő levezetést biztosított a Kerület belsőbb részeiből a vízpart felé. A nemrég elfogadott fővárosi TSZT és FRSZ ezt átvéve határozta meg a területfelhasználási egységeket.



6.1. ábra: A MASTERPLAN alapján a terület átjárhatósága

A MASTERPLAN a koncepciót megtartja, azt tovább gondolva attól részben eltérő megoldást javasol, mely a Zkp területek mellett beépítésre szánt területek átcsoportosítását is jelenti. A már kialakult és karbantartott zöldfelületek az öböl környezetében továbbra is megmaradnak, ezt meghaladóan a tervezett beépítések irányába további fejlesztésük a cél. A part és az öböl menti területek megközelítését továbbra is szem előtt tartva a beépített területek között nem egy, hanem (megosztva azt) két helyen tervezi a MASTERPLAN megnyitni a területet a Budafoki úton keresztül a város irányába. Egy parksávon át meg kívánja tartani a gyalogos-zöldfelületi kapcsolatot a Hauszmann Alajos utca tengelyében is, azonban zöldfelületeket jelöl ki a tervezett beépítés és a Kelenföldi erőmű közti területre is, ezzel megadva egy délre eső átjutási sávot is. A tervezett beépítések ezáltal a Budafoki út és a Dombóvári út menti területekre koncentrálnak.

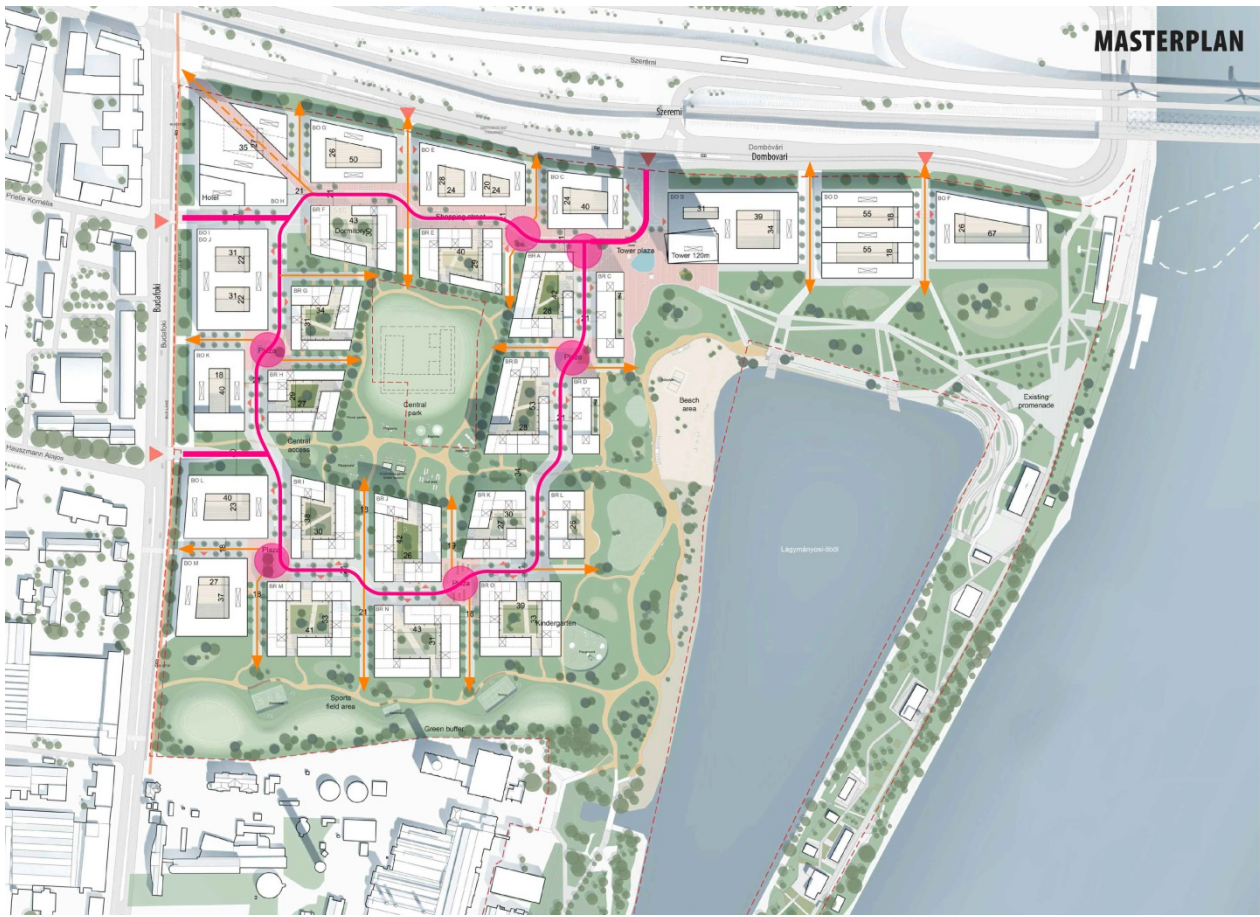


6.2. ábra: A tervezett funkcionális elrendezés

A tervezett beépítés funkcionálisan két részre tagolódik. A Dombóvári út és a Budafoki út menti telkek beépítései kifejezetten iroda, kereskedelem és szolgáltatási rendeltetéseket magában foglaló épületeket tartalmaz. Ez megfelel a fővárosi TSZT-ben meghatározottaknak, ami alapján új lakófunkció ezeken a szakaszokon nem hozható létre. A belső telkek tömbjei jellemzően lakó rendeltetésű épületekből állnak.

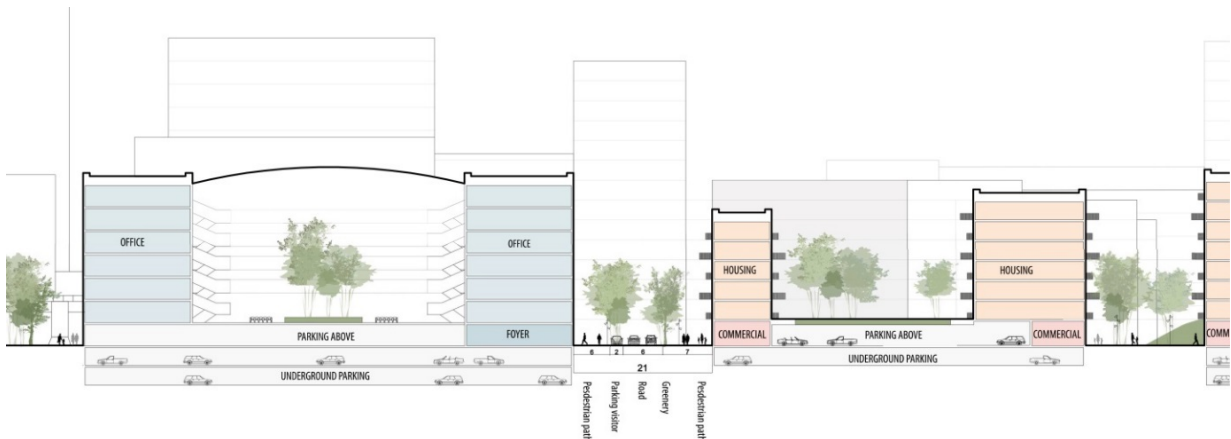
A tervezett beépítés koncepciójának egyik célja volt a ligetes és a városias (belvárosias) hangulat együttes, megfelelő arányú megteremtése, mely utóbbit adott helyeken, ennek megfelelő térarányok kialakításával hangsúlyoz. Az egyes épülettömbök (tovább nem osztható épületek) keretes kialakítást idéznek, félprivát tereket körbezárva. A városias környezet kialakításának egyik kulcseleme, hogy az épületek földszintjén a feltáró utcák és sétányok irányából jellemzően közösségi funkciók, kereskedelem, szolgáltatások, kisebb irodák, üzlethelységek kerülnek kialakításra. Mind a lakótömbök, mind az irodátömbök esetében a földszinten, a kereskedelmi egységek mögött parkolók kialakítását javasolja a MASTERPLAN, egy szinttel megemelve a tömbbelsőket. Az irodátömbökben a Dombóvári út és a Budafoki út felé eső épületrészekben a földszinten és egyes esetekben az első szintre is parkolósínt kerül kialakításra, amelyek mellett az utat kísérő szélesebb zöldsáv jön létre.

A beépítés magassága a területen belül, sőt még az egyes épülettömbökben is változatos. A lakótömbök esetében az egyes épületrészek közti eltérés még változatosabb, jellemzően F+5 és F+7 között változik. A terv kihasználva a szabályozás adta lehetőséget magasházak elhelyezésével is számol, a lakótömbök esetében a legmagasabb ilyen épületrész tervezett magassága 55 méter. Az irodaépületek jellemzően F+6 és F+7 között változik, egyes kiemelt ponton F+11 szint magasak. A területen a MASTERPLAN egy 120 méteres toronyépületet is tervez elhelyezni a Dombóvári út mentén.



6.3. ábra: Gyalogos átjárhatóság

A beépítési koncepció szerves része a feltáró utcák rendszere (lásd 6.3. ábra), amely hurokszerűen fűzi fel a beépítést. A hurok út fő megközelítési irányai a Dombóvári útról az Infopark sétány felől, a Budafoki útról pedig a Prielle Kornélia utca és a Hauszmann Alajos utca felől vannak. A belső hurok út vegyes forgalmi funkciót lát el és 21 méter széles. Az épülettömegek egymáshoz képest történő eltolásával a hurok útra szervezve egyes pontokon teresedések alakulnak ki, amelyek a tervezett közterületi koncepció szerves részei. Az átjárhatóság és a tűzoltási útvonalak biztosítása érdekében az épületek között szintén gyalogos zónák alakulnak ki, amelyek a hurok útról a zöldfelületek irányába is biztosít kapcsolatot.

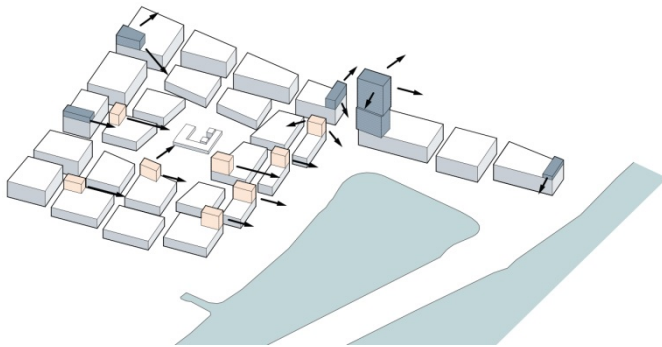


6.4. ábra: Tömbmetszet-01



6.5. ábra: Tömbmetszet-02

A beépítés a telkeken jellemzően szabadonálló, közterületekkel és a köz számára átadott magánterületekkel körülveve. Az épületek közti távolságokból adódó légtérarányok a beépítésen belül (mint ahogy a magasságok is) több helyen változnak. A hurok út szélessége (a teresedéseket leszámítva, ahol szélesebb) 21 méter, az utca térfalát biztosító épületek magassága pedig jellemzően 25-28 méter. Az utcai légtérarány ezeken a részeken jellemzően tehát 1,2 amely az alacsonyabb beépítések irányába még kevesebb. A hurok útra szervezett, a tűzoltási útvonalakat és a gyalogos átközlekedést biztosító részekben az épületek közti legkisebb távolság 18 méter. A légtérarány ezekben az esetekben a legmagasabb beépítéseknél is maximum 1,5.



6.6. ábra: Beépítési magasságok (magasházak, toronyház)

A területen belül több ponton magasház, és egy helyen (az infoparki átjárónál) toronyház is szerepel a MASTERPLAN-ban. A magasházak legmagasabb pontja jellemzően 40 és 50 méter között változik, míg a toronyház tervezett magassága a MASTERPLAN alapján 120 méter, mely a fővárosi rendezési tervek – TSZT, FR SZ – módosítását is igényli.

## A tervezett beépítés nagyságrendje.

A tervezett beruházás volumenében a korábbi szabályozás által megengedett szintterületi értékekkel számol. A vizsgálat alapján a kerületi építési szabályzat összességében 591.242 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet enged meg a területen.

A korábbi fővárosi szabályozási rendszerben az épületek bruttó szintterületének számításánál a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) 3.§ (2) bekezdése alapján a földszint alatti parkolók területét nem kellett beleszámítani:

„ 3.§ (2) bek.

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
- c) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,
- d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.”

Ennek megfelelően korábban tehát az első pincszinti tárolóhelyiségeket, valamint a személygépjármű-tárolók területét nem kellett számításba venni. A jelenlegi szabályozási környezetben (beépítési sűrűség értéke) már minden a beépítéshez tartozó bruttó szintterületet be kell számítani a megépíthető bruttó szintterületbe. Ez azt is jelenti, hogy a korábban ténylegesen megépíthető, de be nem számítandó területeket is számításba véve lehet megállapítani a korábbi érték alapján a ma érvényesíthető értéket. Ez alapján a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv által adott érték kb. 1,05-szörösében lehet meghatározni a beépíthető bruttó szintterület mértékét, ami megközelítőleg 621.000 m<sup>2</sup>. A tervezett beépítés ennek az értéknek a nagyságrendjével számolt mint megépíthető, általános rendeltetésre szánt bruttó szintterület.

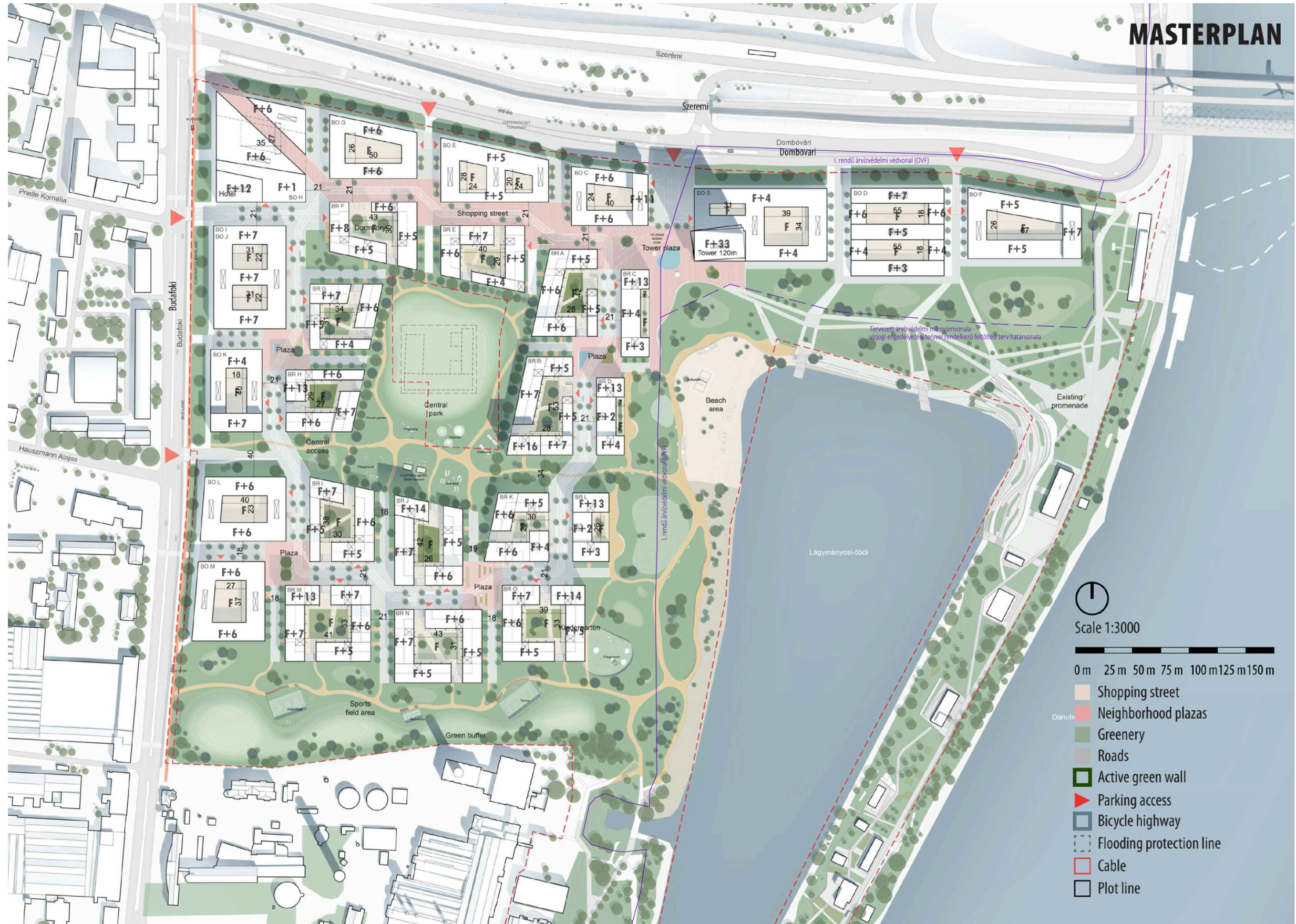
Az általánosan elhelyezhető rendeltetések kiszolgálásához a parkolók területét is számításba kell venni. A rendeltetésekhez szükséges parkolók számát (s ennek megfelelően számolva a bruttó szintterületet) az OTÉK 42.§ (Járművek elhelyezése) és a 7. számú melléklete alapján kell számolni, amely a különböző rendeltetések esetében eltérő. A számítások alapján azonban az OTÉK által meghatározott érték kb. a kétszerese a gazdaságosan megépíthető és üzemeltethető parkolóhely bruttó négyzetméterének. A jogszabály lehetőséget biztosít arra, hogy a helyi önkormányzatok saját hatáskörükben is rendelkezzenek a gépkocsik elhelyezéséről, és bizonyos feltételekkel engedményeket tegyenek. A számítások szerint a piaci gyakorlat alapján gazdaságosan megépíthető parkoló négyzetméterek nagyságrendileg az OTÉK által meghatározotthoz képest a kerületi feltételes engedményekkel számolt értékkel megegyező. A tervezett beruházáshoz szükséges parkoló szintterületek esetében erre az engedményre szükség van, s ezért ezt a Kerületi Építési Szabályzatban ezt rögzíteni kell.

A Fővárosi Rendezési Szabályzat a Bsá érték mellé kizárólag a parkolásra figyelembe vehető értéktöbbletet állapít meg (Bs=Bsá+Bsp). Az FRSZ a Bsá sűrűségi érték meghatározásánál a Szabályozási Tervhez képest csak viszonylag kevés plusszal számolt, ráadásul a számítási metodika is változott (korábban a BVKSZ alapján a parkolókat le lehetett vonni). Amennyiben a Bsp érték nem elegendő az előírt parkolók megépítéséhez, a parkolók számára a területfelhasználási egységben a Bsá értékből is szükséges felhasználni területet. A tervezett beruházások esetében ez azonban nem lehetséges, mivel a Bsá értéke megközelítőleg a hatályos Szabályozási Terv szerint megépíthető szintterület, amit a terv (mint szerzett jog) érvényesíteni szeretne. A szükséges parkolók kialakítása érdekében ezért a Bsp érték növelésére van szükség, addig az értékig, amibe a kerület által szabályozott értékkel belefér a beépítésbe.





	Tervezett bruttó szintterület általános rendeltetések (iroda, lakás, kereskedelem és kiegészítő rendeltetések)	Tervezett bruttó szintterület parkoló rendeltetésre	Tervezett bruttó szintterület összesen (általános és parkoló rendeltetésre)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.	88 454	65 157	153 611
2.	476 785	234 763	717 121
3.	49 578	17 149	66 727
<b>össz.:</b>	<b>614 817</b>	<b>317 068</b>	<b>931 885</b>



6.7. ábra: Környezetalakítási javaslat - a MASTERPLAN javaslata a lehetséges beépítésre (szintszámokkal)

## 2.2. MAGASÉPÜLETEK ELHELYEZÉSE ÉS LÁTVÁNYVIZSGÁLAT

### Bevezetés.

A tanulmány célja vizsgálni a Lágymányosi öböl és környezetében több magasház és egy, a jelenleg hatályos szabályozási tervekben megengedettnél magasabb, toronyház elhelyezési lehetőségét, valamint javaslatokat megfogalmazni magasépületek telepítésére és megvalósítási feltételeire vonatkozólag. A tanulmány vizsgálja a toronyház és a magasházak helykijelölésének városszerkezeti összefüggéseit, várható hatásait a Dél-Budapesti városképre, valamint a fejlesztés belső szerkezetére, látványára.

A terület társadalmi, gazdasági, környezeti és térszerkezeti szempontból együtt kezelendő térség, melynek egységes tervezése és fejlesztése kerületi valamint fővárosi érdek is. A Kopaszi gát - Dombóvári út – Budafoki út – Hengermalom utca által határolt fejlesztési terület a települési szövetben beépítetlen zárvány, miközben a XI. kerületben történtek az elmúlt tíz évben Budapest legintenzívebb iroda- és lakóterületi fejlesztései.

A Kopaszi gát területrendezése már korábban megtörtént, melynek eredményeképpen jó minőségű zöldfelületek, vendéglátási építmények, pihenőhelyek valósultak meg, és ezek népszerűek a lakosság körében. A még beépítetlen területeken megvalósuló fejlesztéssel jelentős kerületi alközpont alakulhat ki, amely csökkentheti a történeti belváros terhelését, oldhatja Budapest egyközpontúságát, növeli a Duna-partokhoz való közvetlen hozzáférést.



7.1. ábra: Távlati kép a fejlesztési területről

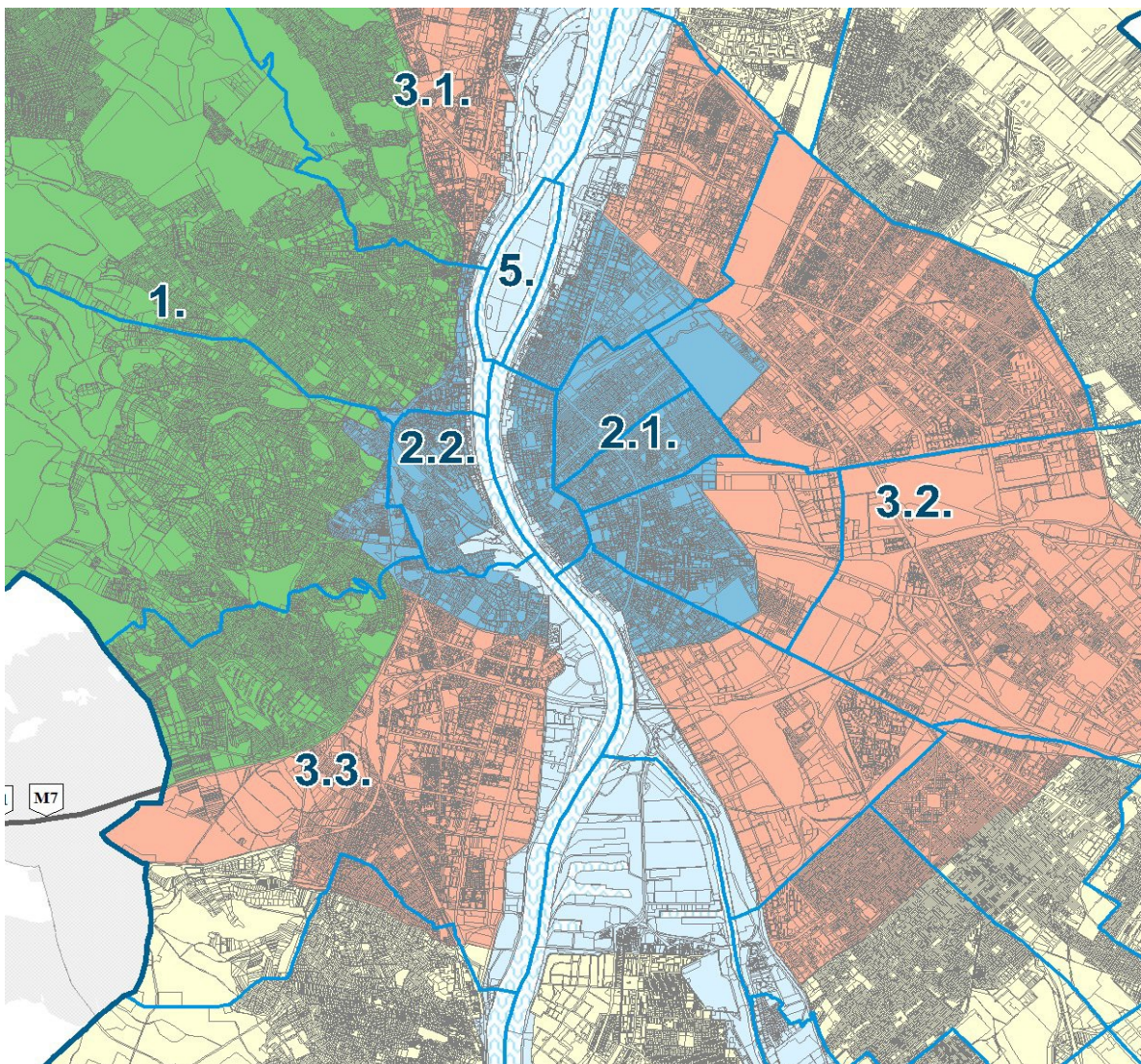
A terület szabályozási munkájának megalapozására a területet egységesen kezelő beépítési terv készült, a dán ADEPT építés- és várostervező iroda tervezésében, amely terv a magasépületek elhelyezési lehetőségeit is figyelembe vette.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete FRSZ I. fejezet 2.§ értelmében a Magasépület – a magasépítmények körébe tartozó toronyház és magasház gyűjtőfogalma, a Magasház – olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65,0 méter, Toronyház – olyan magasépület, amely esetében az épület legmagasabb pontja a 65,0 métert meghaladja, de legfeljebb 120,0 méter.

## Térszerkezeti összefüggések.

### Városszerkezeti kapcsolatok.

A terület Budapest belvárosához és a kerület központjához közel, a Duna mentén, fontos sugár- és gyűrű irányú közlekedési útvonalak mentén helyezkedik el, amely a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) meghatározása szerint földrajzilag a Duna menti zónában helyezkedik el, de karakterjegeit és helyzetét tekintve a Dél – Budai átmeneti zónával is összefügg.



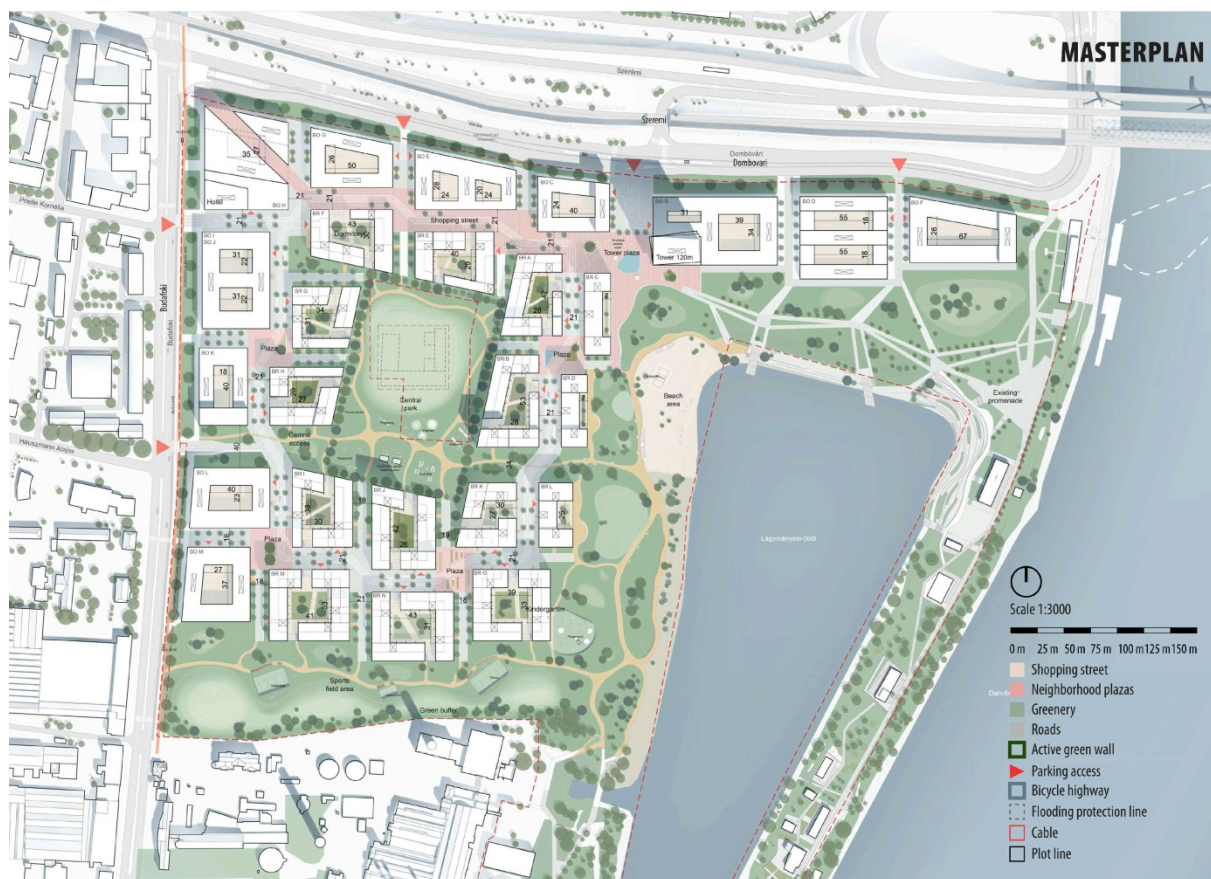
7.2. ábra: Budapest zónarendszere

A XI. kerület ezen része intézményi területfelhasználási övezetbe tartozik. Északon az elmúlt tíz évben elkészült jó minőségű irodapark (Infópark) kapcsolódik hozzá, távolabb pedig Újbuda egyik meghatározó egyetemvárosának oktatási és sport célú létesítményei. A tervezési terület az irodaparktól fizikailag meglehetősen elhatárolt, a Lágymányosi hídra felvezető útrendszer, a vasúti és közúti töltés, valamint a 2x2 sávós forgalmas Dombóvári út elválasztó hatása miatt.

Az észak-déli irányú Budafoki út mentén az elmúlt tíz évben kiépült vegyes minőségű irodaházak találhatóak. A területre délről vegyes ipari és gazdasági tevékenységi kategóriába sorolt ingatlanok kapcsolódnak. Dél felé haladva jellemzően munkahelyi zónák találhatóak, amelyeknek lassú átalakulása várható a jövőben elsősorban iroda és lakás funkciókkal. A nemzetközi tervező csoport által elkészített beépítési javaslat színvonalas építészeti megoldásokra ad lehetőséget. A terv magában foglal egy 120 méter magas iroda funkciókat tartalmazó toronyházat, amely pozitívan befolyásolja Budapest fejlődését és ösztönző hatással lehet a kerületi fejlesztésekre is.

### A tervezett belső térszerkezet

A területre jelenleg Budapest Főváros XI. kerületének 49/2005 X.28. számú rendeletével elfogadott szabályozási terve van érvényben, amely tartalmazza a hasznosítási és beépítési lehetőségeket. Egyrészt az új tulajdonosi igények, másrészt az urbanisztikai trendek az elmúlt időszakban lezajlott lényeges változásai megkívánták a terv felülvizsgálatát. Ez a törekvés összhangban áll a kerületi elképzelésekkel, melynek megfelelően már korábban megkezdődött a tervezési terület magában foglaló, de attól nagyobb, teljes kerületrészt új szabályozási tervének készítése. A tulajdonos a kerülettel szorosan együttműködve a dán ADEPT iroda közreműködésével elkészítette az új szabályozási terv alapját képező beépítési tervet (Masterplan).



7.3. ábra: Masterplan

A beépítési terv tartalmazza a fejlesztési terület hosszútávú, a fővárosi és kerületi érdekekkel összhangban álló, átgondolt környezeti és társadalmi átalakulásának jövőképét. A program és tervjavaslat a tervezési terület belső térszerkezetét a hely sajátos adottságaira alapozva fogalmazta meg, ezek a következők:

- vegyes területhasználatú, jellemzően városias sűrűségű, differenciált intenzitású, egyedi karakterű, a mai kor igényeinek és követelményeinek megfelelő, változatos beépítési struktúrák létrehozásának lehetőségét teremti meg,
- a Dombóvári és a Budafoki út mentén telepített irodaházak védett gyűrűje mögött alakítja ki a változatos karakterű lakótömböket, a földszinteken kereskedelmi, vendéglátó és szolgáltatási funkciókkal,
- biztosítja a fővárosi településszerkezeti tervben (TSZT) és rendezési szabályzatban (FRSZ) rögzített úthálózati és tömegközlekedési elemek helyét,
- összefüggő közpark hálózatot hoz létre, mely biztosítja, hogy a Duna-partnak a jelenleginél jóval több és színvonalasabb megközelíthetőségi lehetősége. A terv javaslata alapján megfelelő zöldfelületi kapcsolat valósulhat meg a kerület belső területeiben elhelyezkedő zöldfelületekkel, továbbá a térségben növekednek a sportolási lehetőségek is,
- a terv vegyes használatú, elsősorban gyalogos és kerékpáros elsőbbségű úthálózatot létrehozását javasolja, forgalomcsillapító hatású vonalvezetéssel, belső köztéri kapcsolatokkal,
- innovatív parkolási stratégiát javasol, minimális felszíni köztéri parkolási lehetőséggel, a főutak mentén elhelyezett parkolóknak biztosítva a terület vendégforgalmához szükséges gépjármű várakozó helyeket,
- lehetőséget nyújt a tervezett 2024 nyári olimpiai játékok megrendezéséhez szükséges sporthelyszínének elhelyezésére,
- lehetőséget biztosít arra, hogy a szomszédos átalakuló területek irányába a város érdekeit figyelembe vevő, funkcionális és vizuális kapcsolatok jöjjenek létre, tiszteletben tartja a Duna folyam közelségét.

A beépítési javaslat figyelembe veszi a helyszíni adottságokat. Zárt és intenzív beépítést javasol iroda és kereskedelmi funkciókkal, a forgalmas Budafoki és Dombóvári utak mentén. A tervezési terület belseje felé a beépítés intenzitása csökken, intenzív közösségi zöldfelületek gyűrűjében lehetőség nyílik egy védett lakókörnyezet kialakítására, városias térkapcsolatokkal, gyalogos elsőbbségű útfelületekkel, korlátozott gépjármű forgalmú sétálóutcákkal. Az északi oldalon a Dombóvári úttal párhuzamosan az iroda és lakóépületek földszintjén kereskedelmi és vendéglátó funkciók kerültek telepítésre így egy városias életteli sétálóutca alakul ki.

A jelenleg érvényes KSZT-ben tömör, homogén beépítési struktúra van, ezzel szemben a jelen beépítési javaslat az érvényben lévő szabályozási tervben elfogadott beépítési sűrűséget megtartva változatosabb magassági elrendezést, a terepszinten szellősebb beépítést, nagyobb közösségi felületek létrehozását javasol.

### **Javaslat a magasépületek elhelyezésére.**

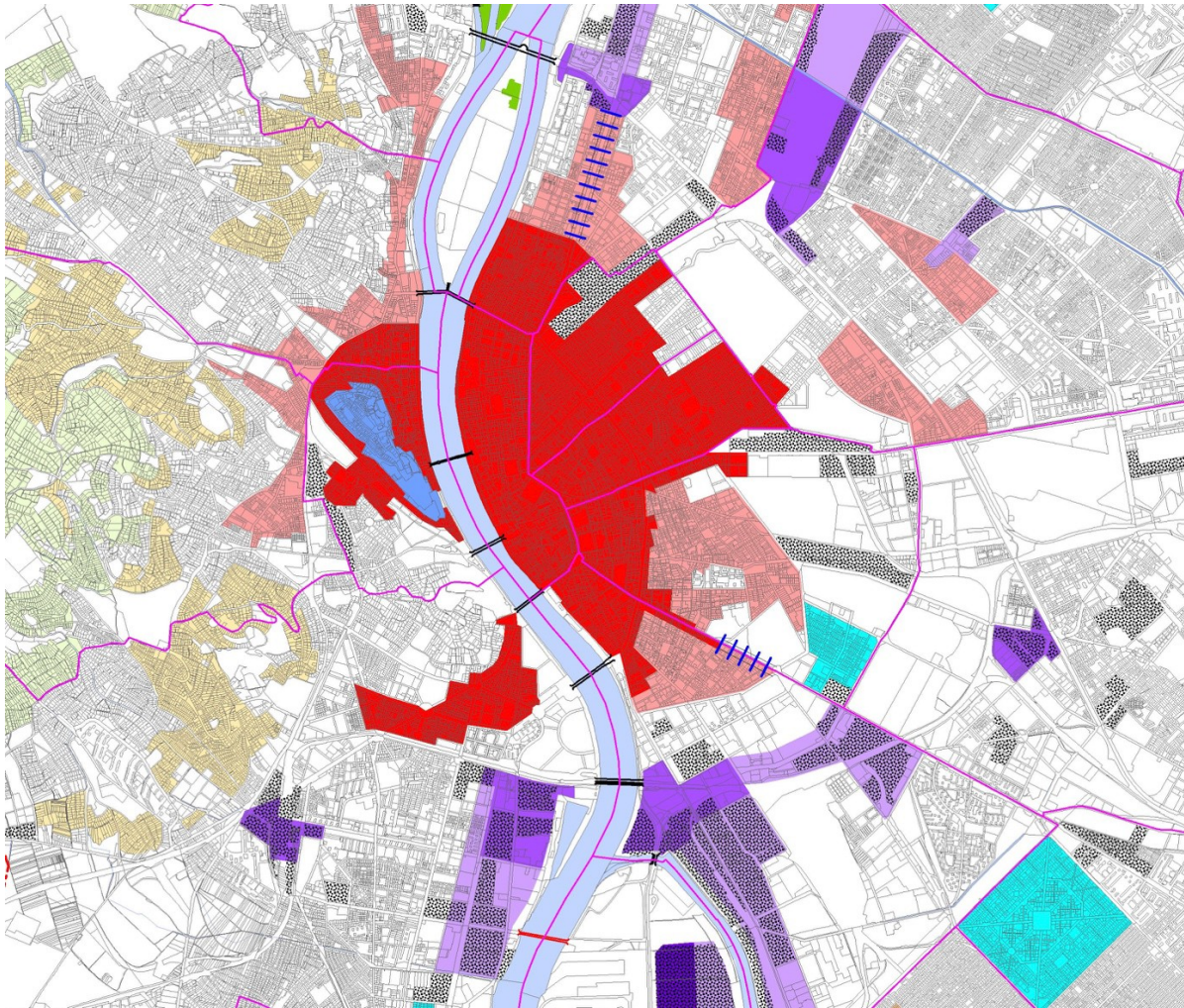
A hatályos fővárosi és kerületi szabályozási eszközökben biztosított beépítési volumen megvalósításának egyik lehetősége a változatos, a tagolt beépítés, amely első sorban az épületmagasságok differenciálása révén érhető el. A Masterplan javaslata szerint a fenti célok elérésének egyik lehetséges módja a jelenleg megengedettnél nagyobb magasépületek telepítése a területen jól meghatározott helyeken.

A terv a magasépületek elhelyezéseire vonatkozó javaslatát a tervezett beépítés térszerkezeti összefüggései mentén a városszerkezeti és városképi szempontok figyelembe vételével fogalmazza meg.

### Városszerkezeti rendszer a magassági szempontok alapján

A város alapvető morfológiai szerkezetét a Duna két oldalán különböző módon kialakult táji és épített környezeti elemek határozzák meg. A budai oldalon a hegyek és dombok látványa karakteres és változatos magassági alakulatokat határoznak meg, míg a pesti oldalon kevésbé ritmizált, historikus városszövet mutat egy magassági értelemben vett nyugodtabb képet. Déli irányba a Rákóczi hídtól délre mind a táji mind az épített elemek ellaposodnak, a látvány zavartalanul kinyílik.

A tartalmazza az egyes területek beépítési magasságait és a magasépítmények számára kijelölt területeket.



7.4. ábra: FRSZ 3. melléklet (kivágot)

A fővárosi FRSZ 3. számú melléklete szerint a fejlesztési területen jelenleg elhelyezhető magasépület legmagasabb pontja maximum 65,0 méter lehet. 120,0 méter magasságot Budapesten egyedül a Kopaszi gáthoz nagyon közel fekvő, Csepel-sziget északi felén engedélyez a szabályozás. A lila színnel jelölt területek a Hungária körút vonalába eső, városszerkezeti szempontból a város átmeneti zónájába tartozó átalakuló területek.

A jelen beépítési terv készítői, továbbá az építészeti és várostervezői szakma meghatározó szereplői által is képviselt álláspont szerint ebben az övezetben Budapesten van helye erőteljes vertikális építészeti hangsúlyoknak.

### Meghatározó látványközpontok

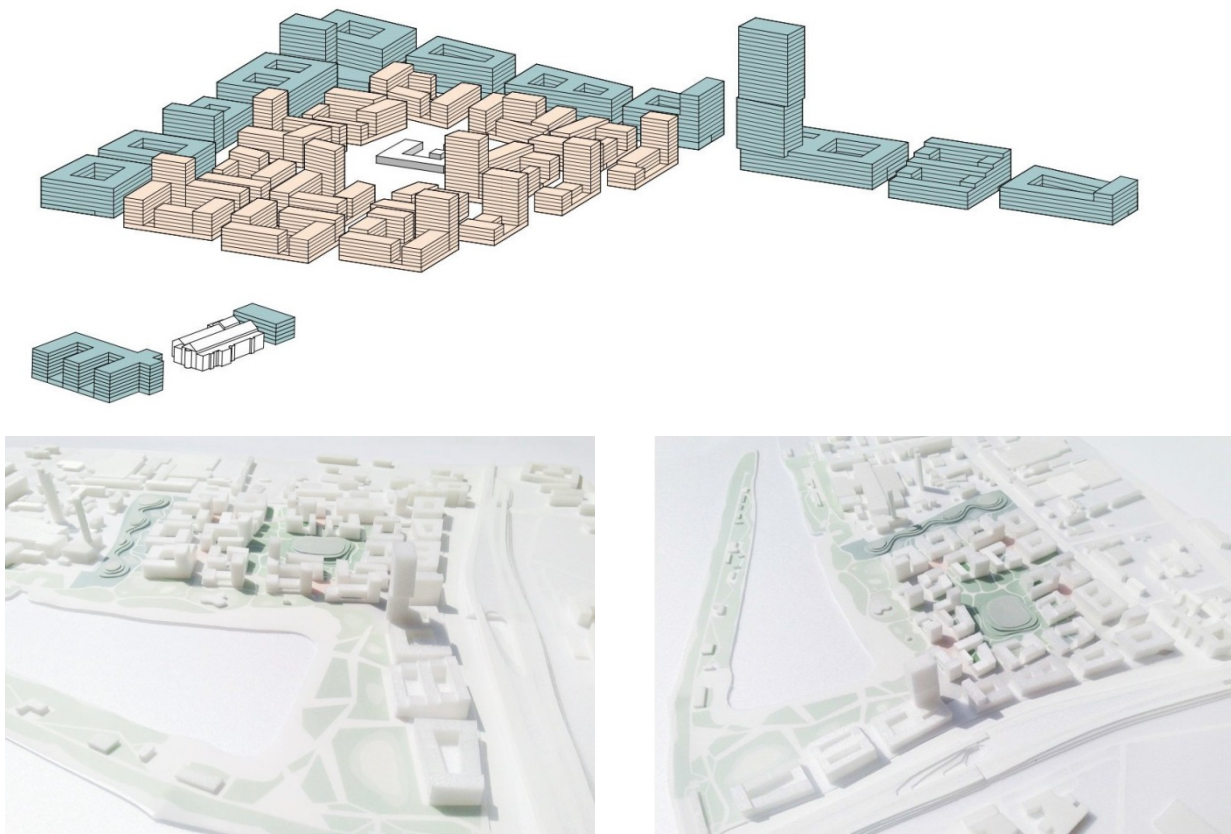
Budapest tájszerkezeti adottságai és épített környezetének kimagasló pontjai okán számos magaslati ponttal rendelkezik, ahonnan rálátás nyílik a városra és viszont, ezek a meghatározó helyszínek folyamatos vizuális kölcsönhatásban állnak egymással. Fontos, hogy ezekből a pontokból vizsgálok készüljenek az új fejlesztési

elemekre, annak érdekében, hogy a tervezett épületek ne befolyásolják kedvezőtlenül Budapest városképét.

Ezek a meghatározó látványközpontok amelyekből szükséges a terület vizsgálata, elsősorban a Várhegy, Gellért-hegy, a budai és a pesti rakpartok, Duna-hidak valamint a Bazilika kupolája.

### Javasolt magasépületek

A javasolt beépítés változatosabbá tétele érdekében differenciált magasságú épületeket tartalmaz a beépítési terv (Masterplan). A területen a kilátást, a benapozást, a tömbök tájolását is figyelembe véve alakult ki a magasházak helye három irodaépület 30,0 – 65,0 m közötti eltérő magasságokkal, valamint nyolc lakóépület esetében szintén 30,0 – 45,0 – 65,0 m közötti változatos magasságokkal. A terület súlypontjában javasolta terv elhelyezni a 120,0 m magas toronyházat.



7.5. ábra: Tömegvázlatok (Masterplan)

A toronyház helyének kijelölését egy összetett szempontrendszer alakítja, ahol egyszerre kell figyelembe venni Budapest egészére hatással lévő ökológiai, városképi, turisztikai, városmarketing szempontokat, a településrészen belüli telepítésére vonatkozókkal, mint a közlekedési kapcsolatok, árnyékhatás vagy a fejlesztés ütemezésének gazdasági szempontjai. A Masterplanban tervezett toronyház helyzetének indoklásai az alábbiak:

- a gyalogos közlekedési kapcsolatok csuklópontjában áll, a nagy intenzitású Infopark felüli gyalogos tengely valamint a sétálóutca induló pontjának kereszteződésében, városias köztér- és vízparti kapcsolattal az öböl felé,





7.6. ábra: Madártávlati kép (Masterplan)

- a benapozási szempontokat figyelembe véve, sem a terület értékes belső területeit nem árnyékolja, sem pedig a már kialakult Budafoki úti irodasort, kizárólag a közlekedési út- és vasúti területekre vet árnyékot,



7.7. ábra: Benapozási vizsgálat (Masterplan)

- városképvédelmi szempontok szerint a meghatározó távolabbi nézőpontokból kedvező a megjelenése, összhangban áll a táji és épített elemekkel, ugyanakkor a fejlesztés szempontjából fontos, hogy a helyi fő közlekedési irányokból karakteres marad a megjelenése,
- a toronyház közvetlen környezetében egy 45,0 – 65,0 m magas lakó- illetve irodaépület kap helyet, így együttesen egy városias köztér térfalait adják kijelölve a terület súlypontját az Infopark felőli átkötési pontot és a sétálóutca kezdő pontját, így a közeli nézőpontokból csoportosan, épületegyüttest alkotva jelennek meg,



7.8. ábra: Látványterv a Rákóczi-híd irányából (Masterplan)

- karakteres szimbólumként tovább erősíti az átalakuló városrész egyetemi tudásközpont, technológiai park, magas hozzáadott értéket termelő irodapark, lakó és egyetemváros jellegét,



7.9. ábra: Látványterv a Duna irányából (Masterplan)

- tekintettel arra, hogy a torony megvalósítása egy átfogó, hosszútávú fejlesztés és területrendezés tervezett első üteme, zászlóshajója, nagyon fontosak a jól tervezhető önálló ütemek, hogy a városrész minden pillanatban teljes és működőképes legyen, ezért az első ütemet a terület súlypontjából kell indítani,



7.10. ábra: Tervezett (javasolt) ütemezés (Masterplan)

#### [A toronyház a meghatározó látványközpontokból](#)

A toronyház a tervezett helyzetéből és magassági méretéből adódóan minden jelentősebb látványközpontból a város táji, és épített örökségéhez harmonikusan igazodik, nem kerül vizuális konfliktusba a domborzattal, valamint illeszkedik az épületek, épületrészek dinamikájához.



7.11. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány a Bazilika kupolájából (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.12. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány a Gellért-hegy tetejéről (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.13. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány a Láncíd pesti hídfőjétől (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.14. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány az Erzsébe hídról (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.15. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány az Erzsébe híd pesti hídfőjétől (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.16. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány a Margit hídról (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.17. ábra: 120 méteres toronyház - Látvány a Batthyány térről (fotó – a toronyház innen nem látható - Masterplan)



7.18. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány a Bazilika kupolájából (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.19. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány a Gellért-hegy tetejéről (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.20. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány a Lánchíd pesti hídfőjétől (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



7.21. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány az Erzsébe hídról (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)





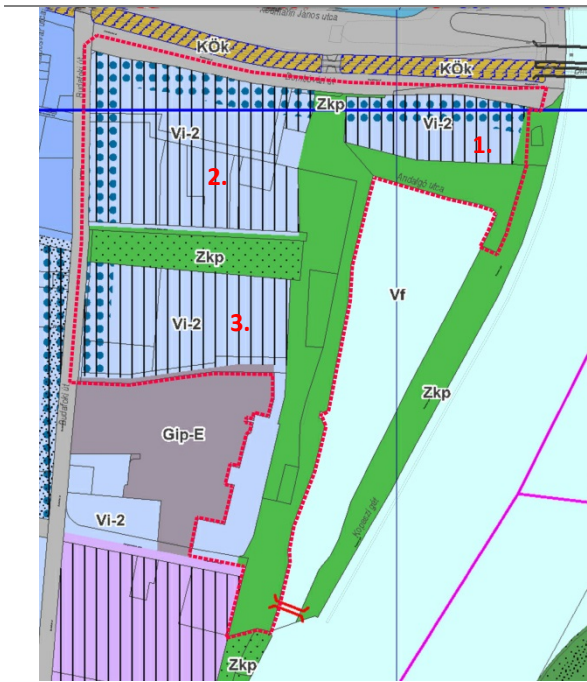
7.22. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány az Erzsébe híd pesti hídfőjétől (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)



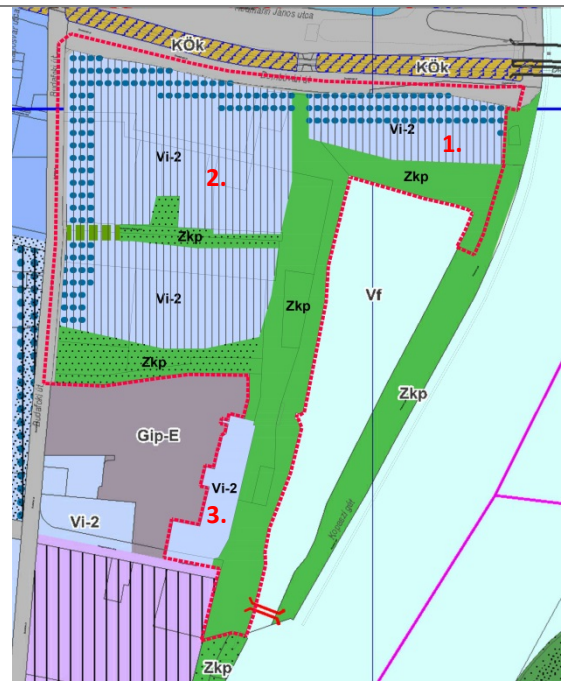
7.23. ábra: 90 méteres toronyház - Látvány a Margit hídról (fotóba illesztett látványterv - Masterplan)

## 2.3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.

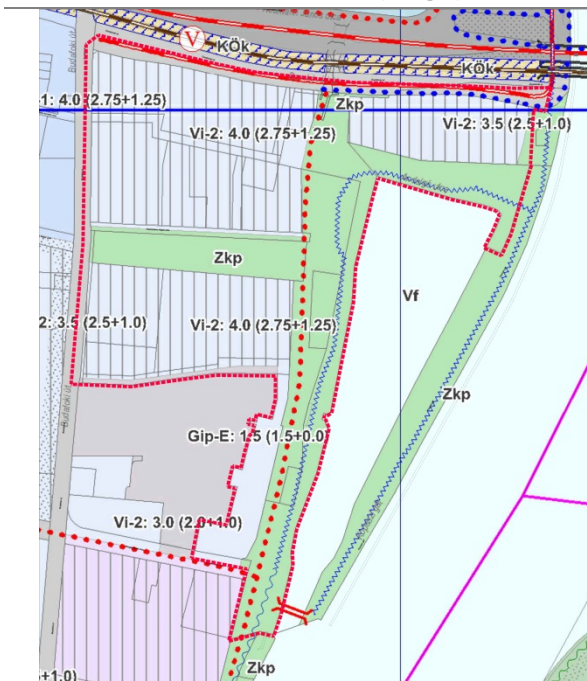
A terület szabályozásának alapját a területre a dán ADEPT tervezőiroda által készített beépítési terv (MASTERPLAN) képezi, mely a területfelhasználás rendjét is meghatározza. A rendezési tervek módosítását ennek megfelelően, a tervezett beépítést követve javasolt kialakítani. A MASTERPLAN határozza meg a terület struktúráját (építési telkek, kiszolgáló utak, közpark területek). A korábbi (a jelenleg is hatályos) településrendezési tervekhez képest a MASTERPLAN-ban szereplő beépítés más városrendezési elvek alapján határozta meg a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket.



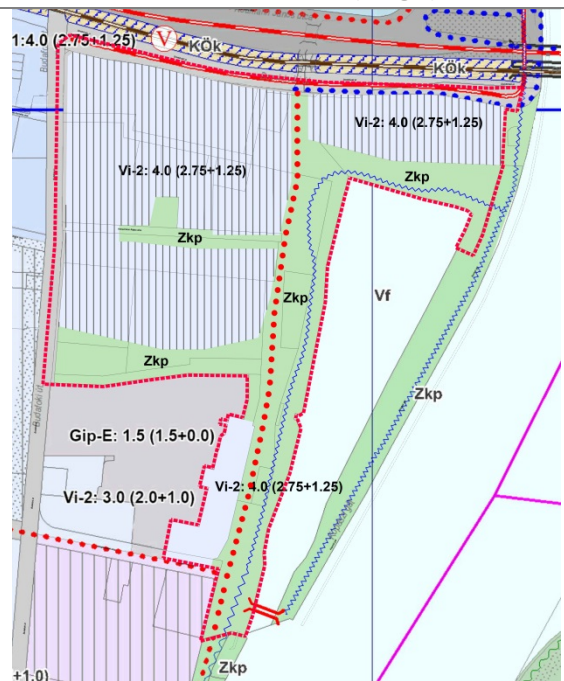
8.1. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás HATÁLYOS ÁLLAPOT - (kivágat)



8.2. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás TERVEZETT ÁLLAPOT - (kivágat)

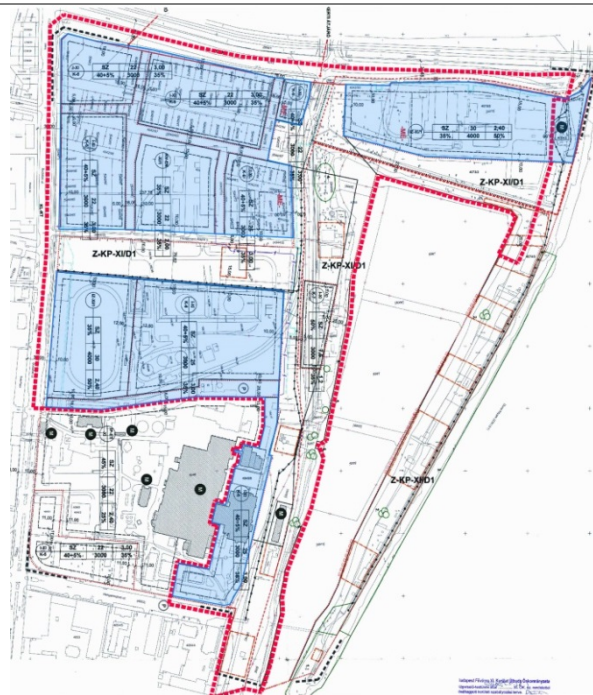


8.3. ábra: FRSZ – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (1. melléklet) HATÁLYOS ÁLLAPOT - (kivágat)

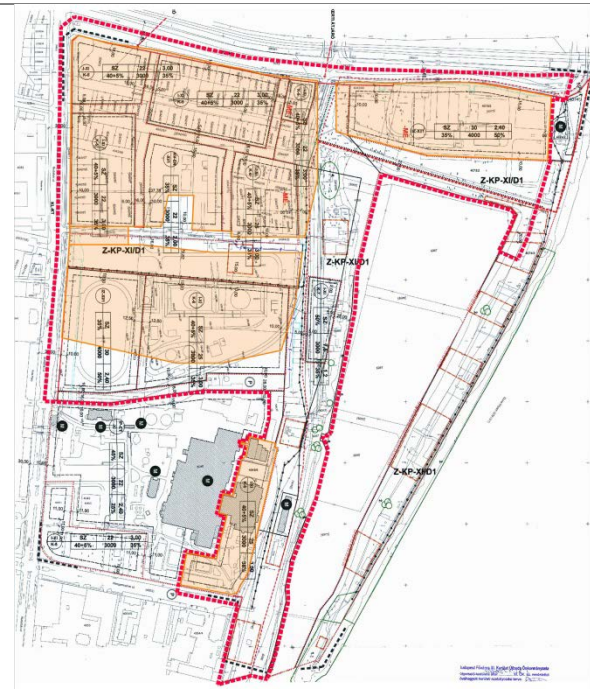


8.4. ábra: FRSZ – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek (1. melléklet) TERVEZETT ÁLLAPOT - (kivágat)

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



8.5. ábra: A területre vonatkozó 49/2005. (X.28.) XI. ÖK rendelettel elfogadott szabályozási terv a alapján beépítésre szánt területekkel



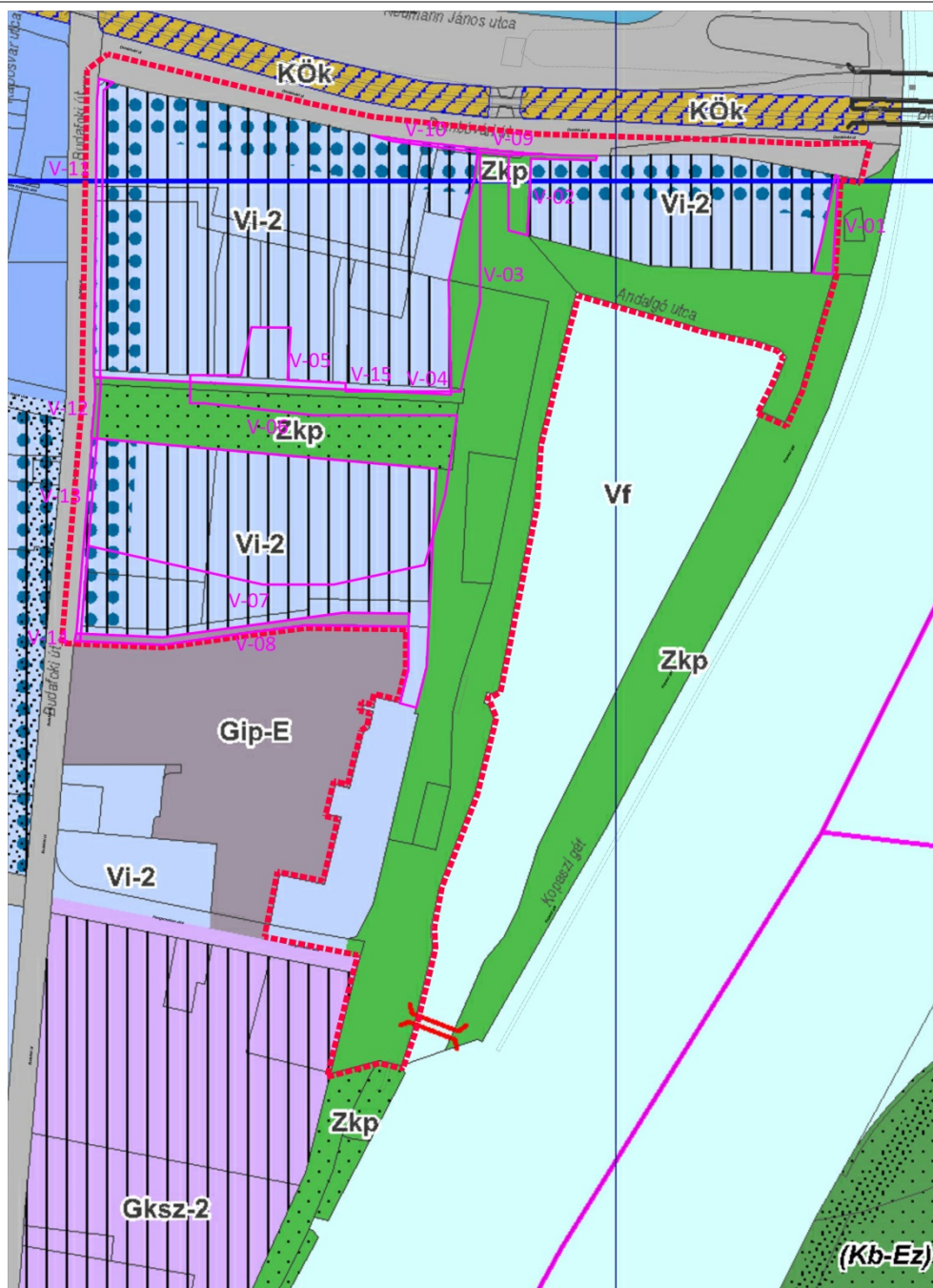
8.6. ábra: A területre vonatkozó 49/2005. (X.28.) XI. ÖK rendelettel elfogadott szabályozási terv a tervezett beépítésre szánt területekkel

Az eltérő rendezőelvek következtében (mivel a fővárosi és kerületi terveket együtt kell alkalmazni) nem csak a Kerületi Szabályozási Tervet, de a Fővárosi Településszerkezeti Tervet (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzatot (FRSZ) is módosítani szükséges. A javaslat alapján három Vi területfelhasználási egységbe sorolt terület kialakítása tervezett, azonban az egyes területek elhelyezkedése és egymáshoz képest meghatározott mérete változik. Ugyanakkor összeségében a Vi-2 területfelhasználási egységek mérete nem változik (kis mértékben csökken).

	Hatályos TSZT alapján	Javasolt tervezett állapot alapján
	Területfelhasználási egységek mérete	Területfelhasználási egységek mérete
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>1.</b>	35 040	38 425
<b>2.</b>	112 678	179 308
<b>3.</b>	88 805	18 272
<b>össz.:</b>	<b>236 523</b>	<b>236 005</b>

A beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek közti változás során a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1.§ alapján a biológiai aktivitás értéket szinten kell tartani, s ezt a TSZT módosítás során kell igazolni. A tervezett módosítás esetében a rendeletben szabályozott módon számolva a területfelhasználási egységek közti változásokat a biológiai aktivitás érték változása nélkül kell kialakítani. A számítás alapján a javasolt változás esetében a biológiai aktivitásérték változása 0, az érték nem változik, vagyis megfelel az előírásoknak.

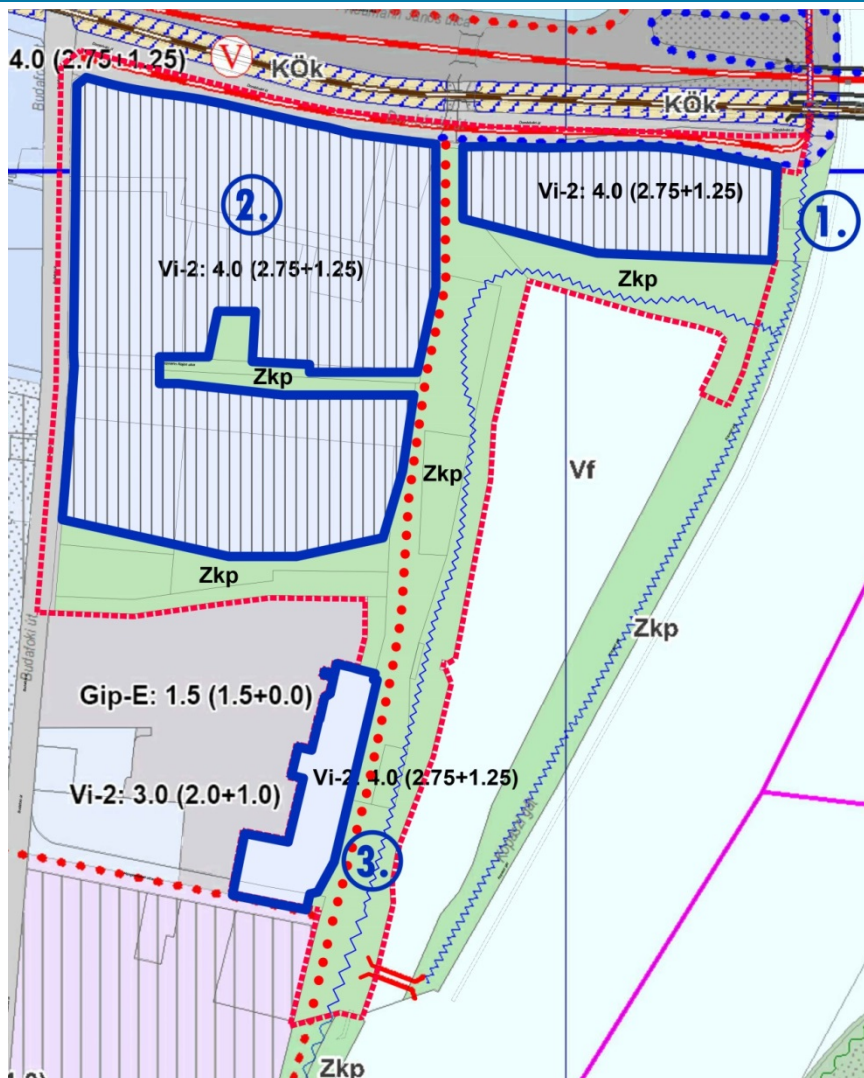
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



	terület nagysága	jelenlegi területfelhasználás	értékmutató	BAÉ		tervezett területfelhasználás	értékmutató	BAÉ	érték-különbség
V-01	1 193,8	Zkp	6	0,7163	>>	Vi-2	0,5	0,0597	-0,66
V-02	2 191,4	Zkp	6	1,3149	>>	Vi-2	0,5	0,1096	-1,21
V-03	5 284,4	Zkp	6	3,1706	>>	Vi-2	0,5	0,2642	-2,91
V-04	117,7	Vi-2	0,5	0,0059	>>	Zkp	6	0,0706	0,06
V-05	3 786,7	Vi-2	0,5	0,1893	>>	Zkp	6	2,2720	2,08
V-06	21 252,0	Zkp	6	12,7512	>>	Vi-2	0,5	1,0626	-11,69
V-07	23 109,1	Vi-2	0,5	1,1555	>>	Zkp	6	13,8655	12,71
V-08	3 323,7	Gp-E	0,4	0,1329	>>	Zkp	6	1,9942	1,86
V-09	174,8	Zkp	6	0,1049	>>	Köü	0,6	0,0105	-0,09
V-10	334,5	Vi-2	0,5	0,0167	>>	Köü	0,6	0,0201	0,00
V-11	2 158,3	Vi-2	0,5	0,1079	>>	Köü	0,6	0,1295	0,02
V-12	360,6	Zkp	6	0,2163	>>	Köü	0,6	0,0216	-0,19
V-13	1 032,2	Vi-2	0,5	0,0516	>>	Köü	0,6	0,0619	0,01
V-14	46,2	Gp-E	0,4	0,0018	>>	Köü	0,6	0,0028	0,00
V-15	45,7	Zkp	6	0,0274	>>	Vi-2	0,5	0,0023	-0,03
									<b>0,0</b>

8.8. ábra: Területfelhasználási változások és a biológiai aktivitásértékegysúlyának számítása

Az FRSZ, az OTÉK és a TSZT előírásainak megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat, valamint Főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg. A tervezett területfelhasználási változás tehát az FRSZ módosítását is szükségessé teszi.



8.9. ábra: Beépítési sűrűség értékek és ez alapján a beépíthető bruttó szintterület (tervezett állapot alapján)

TERVEZETT ÁLLAPOT ALAPJÁN				
	Területfelhasználási egység területe	Bsá - 2,75 (FRSZ alapján) beépíthető bruttó szintterület	Bsp – 1,25 (FRSZ alapján) beépíthető bruttó szintterület	Bs – 4,0 Bsá+Bsp (FRSZ alapján) beépíthető bruttó szintterület
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
<b>1.</b>	38 425	105 669	48 031	153 700
<b>2.</b>	179 308	493 097	224 135	717 232
<b>3.</b>	18 272	50 248	22 840	73 088
<b>össz.:</b>	<b>236 005</b>	<b>649 019</b>	<b>295 006</b>	<b>944 020</b>

A hatályos TSZT és az FRSZ a Dunával közvetlenül határos építési telek (hrs. 4073/2) egy részét Zkp (közpark) területfelhasználási kategóriába sorolja. Ugyanakkor a fővárosi szabályozás szintterület sűrűséget meghatározó tervlapja a fennmaradó telekrészre jelentősen kevesebb beépíthetőséget enged, mint a jelenleg hatályban lévő KSZT. A jelenlegi KSZT alapján megépíthető szintterületet most is azon az építési helyen belül lenne létrehozható, amely kívül esik a Zkp-ba sorolt területen. A számítások alapján az építési helyen belül a KSZT szerinti beépíthetőség ma 98.009 m<sup>2</sup> (98.716 m<sup>2</sup> – 707 m<sup>2</sup> hajóállomás teljes szintterülete), míg a TSZT illetve az FRSZ szerint 87.600 m<sup>2</sup>.

Az FRSZ a Bsá sűrűségi érték meghatározásánál a Szabályozási Tervhez képest csak viszonylag kevés többlettel számolt, időközben a számítási metodika is változott. Amint az előzőekben már említésre került, amennyiben a Bsp érték nem elegendő a szükséges parkolók megépítéséhez, a területfelhasználási egységben a Bsá értékből is szükséges felhasználni, s erre a tervezett beruházások esetében is szükség lesz a jelenleg hatályos KVSZ által biztosított beépíthetőség és az ezekhez szükséges parkolók megépítéséhez.

A területfelhasználási egység esetében tehát a sűrűségi mutatók egységes kialakítása javasolt, azaz a jelenlegi Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) és Vi-2: 4.0 (2.75+1.25) helyett az egész területen Vi-2: 4.00 (2.75+1.25) meghatározása.

A tervezett változtatás a jelenleg hatályos FRSZ-hez képest a beépíthető bruttó területek méretét nem növeli meg jelentősen, a tervezett beruházások a Bsá értékből is felhasználva a kialakítandó parkolókat is tudja biztosítani, a hatályos szabályozási terv alapján jelenleg megépíthető bruttó területek biztosítása mellett.

	Tervezett területfelhasználási egység területe	Bruttó megépíthető szintterület általános rendeltetésre (KÉSZ tervezett szintterületi mutatók által meghatározott értékek alapján)	Tervezett bruttó szintterület igény parkolóra (32m <sup>2</sup> /parkoló esetén)	FRSZ és a tervezett szintterületi igény különbsége (Parkolóra szükséges terület Bsá-ból)	Ténylegesen megépíthető általános szintterület (az általános értékből a parkoló többlet igény levonásával)	Beépítés tervezett szintterületi mutatók alapján (általános és parkolóra szánt szinterület összesen)
	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
1.	38 425	105 580	65 157	-17 126	88 454	153 611
2.	179 308	492 809	234 763	-10 628	482 181	716 944
3.	18 272	49 578	17 149	-	49 578	66 727
össz:	236 005	648 144	317 068	-27 755	620 391	937 459

## Telekalakítási javaslat.

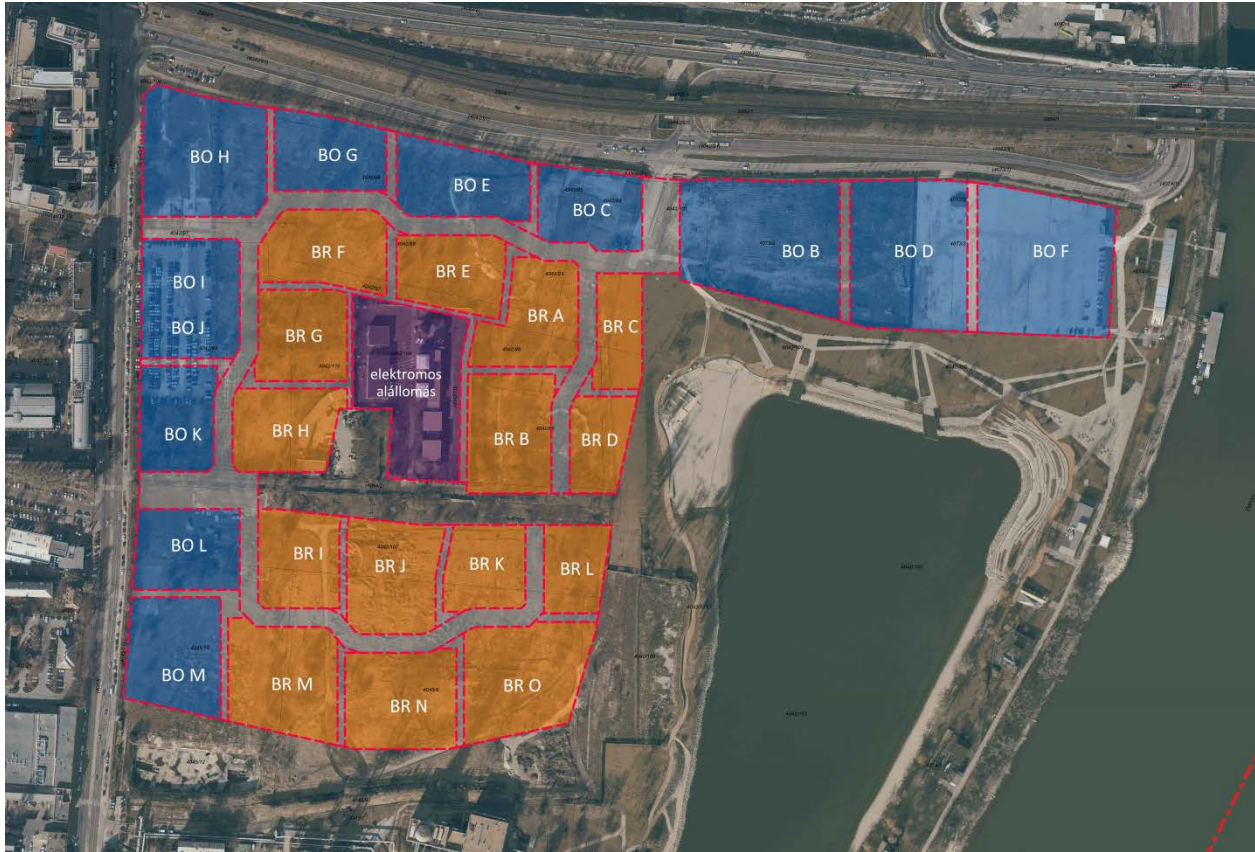
Az övezetekben szabályozott minimálisan kialakítható telkek területét a tervezett telekméretek alapján szükséges kialakítani.

### Újonnan beépülő területek.

A MASTERPLAN a beépítés tekintetében igen változatos, de önmagán belül egységes rendszer kialakítására törekszik. A MASTERPLAN tervezése során elsősorban a térbeli rendszer kialakítása volt a cél, a terület telkekre való osztására másodlagos szempont volt. A beépítés szempontjából a telekosztás, s az így kialakuló telekméretek határozzák meg a szabályozás során a beépítés fő mutatóit. A tervben szereplő telekalakítás ezért a MASTERPLAN által javasolt beépítés alapján alakult ki, a később meghatározásra kerülő szabályozási paraméterek előzetes figyelembe vételével.

A beépítés alapvetően a belső úthálózatra szerveződik, a hurok-szerű utat közterületi útként kell kialakítani. Az épülettömbök között a területek gyalogos átjárhatósága és a tűzoltó utak biztosítása érdekében változóan 6-8 méter széles, a köz számára megnyitott magánút telkek kialakítását javasolja a terv. A beépíthető telkek mérete többnyire 4500 m<sup>2</sup> és 8000 m<sup>2</sup> között változik. Ennél kisebb telkek (3600-3700 m<sup>2</sup>) a beépítés Duna felőli oldalán

kerültek kialakításra, ennél nagyobbak az öböl feletti Dombóvári út menti telkek (9.000-14.000 m<sup>2</sup>) szerepelnek a tervben. A telekalakítás figyelembe veszi az elektromos alállomás telkét is, amely a jelenlegi telekhatárán belül marad. Az alállomás körüli területek tervezetten zöldfelületek, azonban ez az átalakulás csak hosszabb távon várható, a közmű műtárgyak területének csökkenésével. A változásra a szabályozási terv nem ad javaslatot.

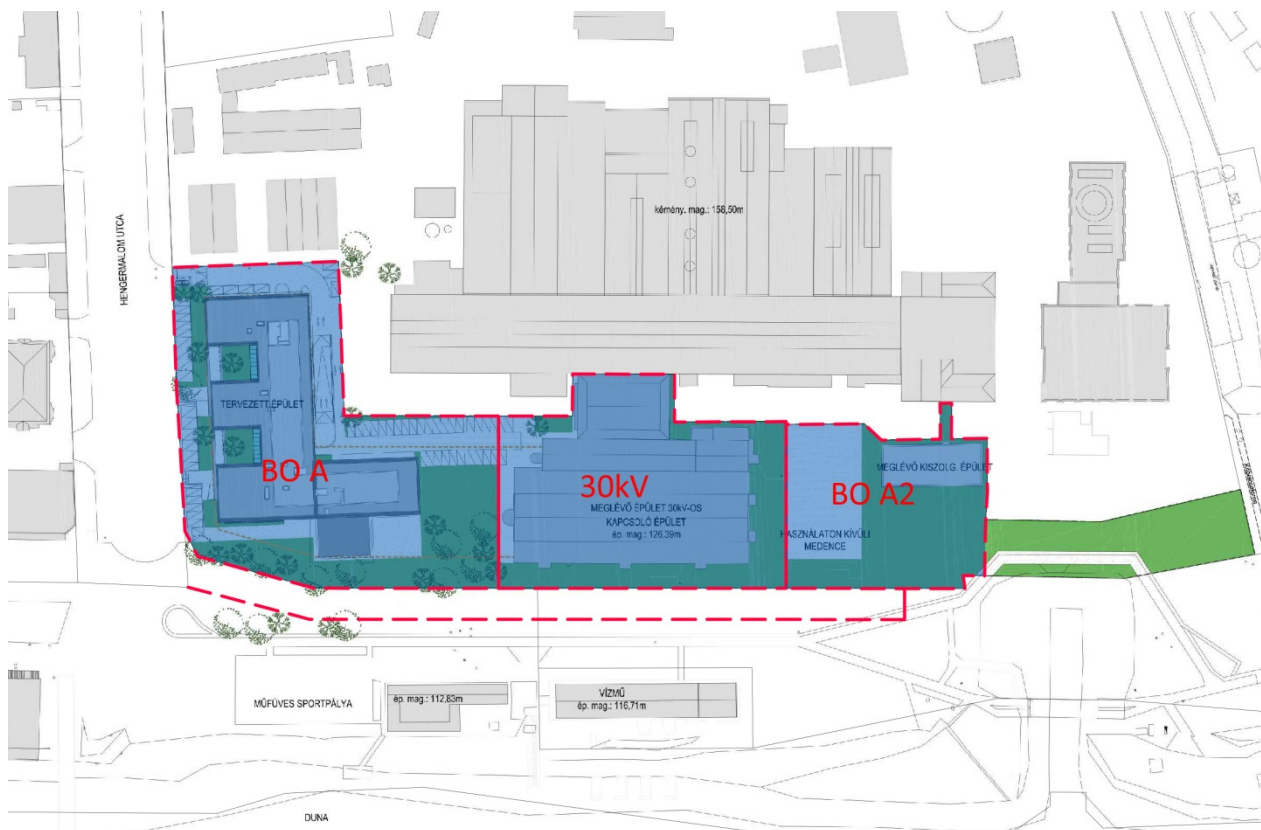


8.10 ábra: Javasolt telekosztás

#### **A 4045/6 hrsz.-ú telek.**

A 4045/6 hrsz.-ú telek közvetlenül a Kelenföldi erőmű telke és a Duna között lévő földrészlet. A MASTERPLAN ugyan foglalkozik a telekkel, azonban léptékében és a kialakult állapot tekintetében eltérőek a feladatok. A telek korábban az erőmű tulajdonában és használatában volt, azonban a tulajdonos változott. A meglévő épületek közül a 30kV-os kapcsoló épület a technológia miatt még ma is az erőmű használatában van (szolgalmi joggal). A helyzet kezelése, illetve a környező szabad területek beépítése érdekében a 18.460 m<sup>2</sup>-es telek megosztása szükséges. A telekosztás kialakításakor figyelemmel kell lenni arra, hogy minden telek elérhetőségét közútról, vagy közforgalom számára kijelölt útról lehessen biztosítani. A telek északi nyúlványának jelentős része már ma is rendezett zöldfelület, így ennek további fenntartása, s ekként való szabályozása (telekosztással) is a terv része. A megmaradó telekrész (15.434 m<sup>2</sup>) további három telekre osztható, melynek következtében az erőmű által használt épület külön telekre tud kerülni, a két oldalán kialakuló telkek pedig önállóan beépíthetővé válnak.

A telek tulajdonosa a Hengermalom utca feletti területen egy irodaház megvalósítását tervezi, amely a jelenleg hatályos szabályozási terv kereteit nem lépi túl, azonban a fent leírt telekosztás (úttelek és építési telkek) szükségesek a megvalósításhoz.



8.11. ábra: A 4045/6 hrsz.-ú telek tervezett beépítése és a javasolt telekosztás  
Finta Stúdió – Budapest Offices „A” épület I. és II. ütem: Építészeti vázlattartv – átnézeti helyszínrajz  
és a javasolt telekosztás egyben

A tervezett irodaház két ütemben épülne az I. és a II. ütemet is figyelembe véve összesen 19.990 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet magában foglalva, a hozzá szükséges parkolókkal, melyek a pincszinteken kerülnek elhelyezésre.

### Beépítési mód szabályozása.

Az 1. és a 2. terület (7.9. ábra alapján) esetében a javasolt telekosztás alapján a kialakuló telkeket vagy közterület, vagy a köz számára korlátozás nélkül átengedett magánút területe vesz körbe. Mivel a kialakuló tömbökön belül további telekosztás nem tervezett, (és a kialakuló beépítés karaktere is ezt kívánja meg), az építési övezetekben szabadonálló beépítési módot határoz meg a terv.

A 3. területen (4045/6 hrsz. telek) a kialakult állapotnak és a tervezett beépítéseknek megfelelően az építési övezetekben zárt sorú beépítési módot javasol a terv.

### Beépítési mérték és az építés helyének szabályozása.

Az építési övezeteken és övezetekben belül az elhelyezhető épületek helyét a terv építési hellyel szabályozza. Az építési helyek a terepszint alatti és feletti elhelyezhetőséget határozzák meg, az egyéb paraméterek és feltételek (pl. közmű vagy talajmechanikai) betartása mellett. A terv külön meghatározza továbbá azokat a helyeket, amelyek kizárólag a terepszint alatt építhetők be. Az építési helyek a tervezett épületek vonalát követik. A telkek beépítési mértékei a szabadonálló beépítésekénél jellemzően 70-75%, a Duna menti telkek esetében pedig 60-65%. A zárt sorúan meghatározott övezetekben ez 70%. A területen belül a telkeken a beépítés jobban koncentrálódik, míg a környezetében több zöldfelület tud kialakulni. Összeségében elmondható, hogy a telkekre előírt minimális zöldfelületi mértékek a korábban meghatározott értékekhez képest nem csökkentik a terület zöldfelületeit.



## Magasépületek és beépítési magasságok szabályozása.

A Főváros esetében a Fővárosi Rendezési Szabályzat 3. melléklete (Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek) jelöli ki a területeket. A tervezési terület (a 3. melléklet alapján) egy jelentős része magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter. A területen tervezett 120 méteres toronyház esetében ezért a TSZT és az FRSZ módosítása is szükséges a terület adott pontján.

A magasépítményekre vonatkozó szabályokat az FRSZ 11.§-a tartalmazza:

*„(1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken csak akkor létesíthető magasház vagy toronyház, ha*

*a) a 30,0 méter szintmagasságot meghaladó épületrészei megfelelnek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is – a 7. mellékletben foglaltaknak, és*

*b) magassága az adott magassági lehatárolás szerint jelölt területen az épület legmagasabb pontjára vonatkozó értéket nem haladja meg.*

*(2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter, már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.*

*(3) A 3. mellékletben külön nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.*

*(4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését. Kivételt képez az egyes gazdasági területek termelési technológiájához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony az átmeneti és az elővárosi zónában.”*

Az FRSZ 7. melléklet a magasházak és toronyházak keresztmetszeti tényezőire fogalmaz meg mutatókat, melyeket szintén be kell tartani. Ezen belül a különböző magasságú épületekhez megállapítja a magasépület 30 m feletti önálló közlekedőmaggal rendelkező szintjeinek:

- bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m<sup>2</sup>) maximumát, és
- legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximumát.

A rendelkezés célja, hogy a megjelenő tömegek alaprajzi és magassági arányai biztosíthatóak legyenek. A MASTERPLAN által tervezett magasépületek megfelelnek az FRSZ 7. mellékletében meghatározott értékeknek.

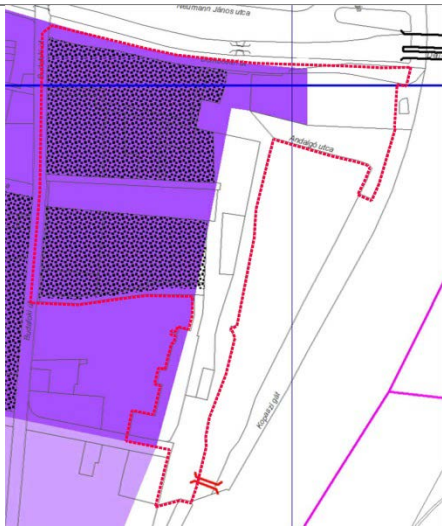
*„7. melléklet az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelethez - A magasépületek elhelyezhetőségének egyes feltételei*

<i>Magasház és toronyház egyes méreteinek legnagyobb értékei</i>			
<i>magasépület</i>	<i>az épület legmagasabb pontja</i>	<i>Magasépület (magasház, toronyház) 30 m feletti önálló közlekedőmaggal rendelkező szintjeinek</i>	
		<i>bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m<sup>2</sup>) maximuma</i>	<i>legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximuma</i>
<i>magasház</i>	<i>33-45</i>	<i>750</i>	<i>45</i>
	<i>45-65</i>	<i>900</i>	<i>50</i>
<i>toronyház</i>	<i>65-90</i>	<i>1050</i>	<i>55</i>
	<i>90-120</i>	<i>1200</i>	<i>60</i>

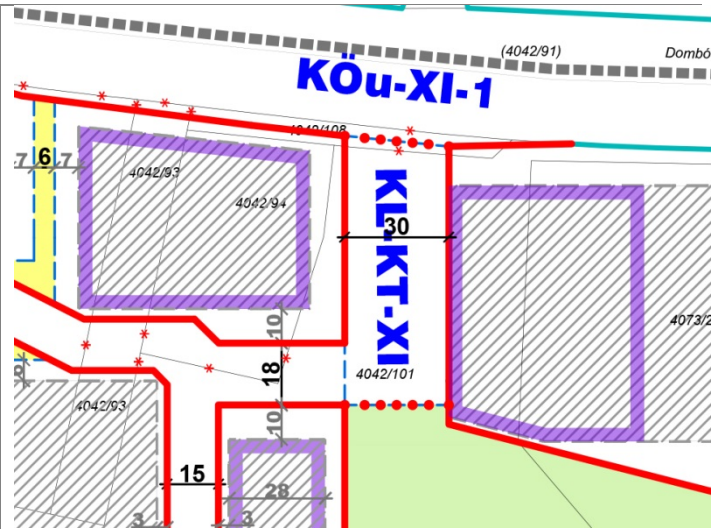
”

A területre az FRSZ 11.§ (1) bekezdése az irányadó, vagyis a 7. mellékletben foglalt alaprajzi arányok, valamint az épületek legmagasabb pontja vonatkoznak. Az épületek közti távolságok tekintetében tehát az FRSZ nem fogalmaz meg szabályokat. Erre vonatkozóan az OTÉK előírásait kell betartani (épületek közti legkisebb távolság, benapozás...stb.)

Az épületek legmagasabb pontjának megállapításánál tehát az FRSZ előírásait kell betartani, míg a javaslat alapján a KÉSZ az építési helyeken belül jelöli azokat a területeket, ahol magasház vagy toronyház elhelyezése esetén az egyes paraméterek tekintetében többlet értékeket lehet figyelembe venni.



8.12. ábra: FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek (kivágat)  
HATÁLYOS ÁLLAPOT

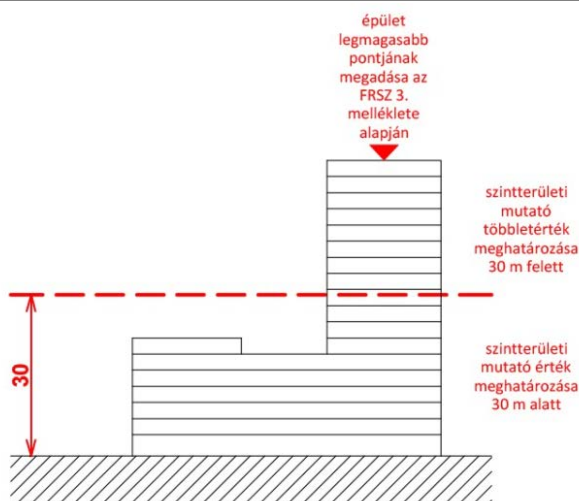


8.13. ábra: Tervezett szabályozási tervlap (kivágat) – tervezett magasépület elhelyezésére igénybe vehető terület jelölése

A tervezett az FRSZ rendelkezésein felül kerületi szinten a KÉSZ-ben a beépítési magasságok közül az épületmagasságot határozza meg amely egy átlagérték, az OTÉK alapján:

*„Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”*

Mivel átlagértékről van szó, ezért a magasépületek esetében is 25,0 és 35,0 méter közötti értékek a tervezett épületmagasságok, amelyeknek a magasabb és alacsonyabb épületrészek is megfeleltethetők.



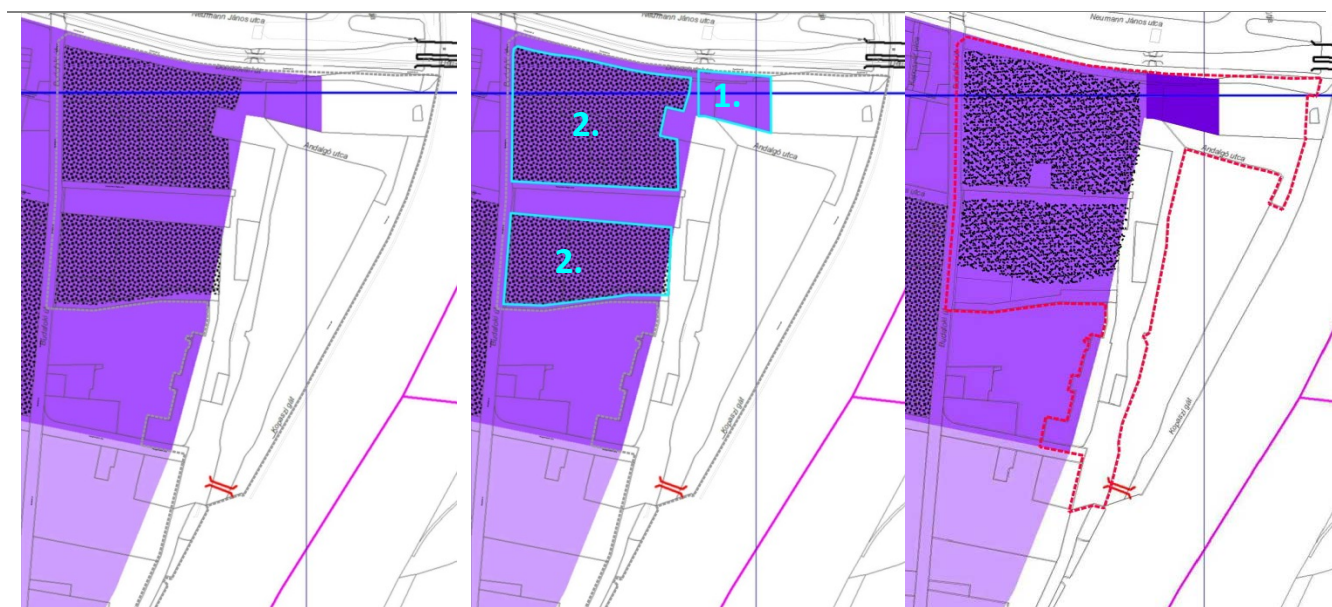
8.14. ábra: Szintterületi mutató értékének meghatározása

A magasépületek a szintterületi mutatót is befolyásolják, így az adott pontokon a bruttó beépített szintterület növekszik. Annak érdekében, hogy a növekményt csak az övezetek bizonyos helyein lehessen figyelembe venni, ezért a szabályozási terv ezeket a területeket külön jelöli (magasépület elhelyezésére kijelölt hely). A tervezett szabályozás a szintterületi mutató értékét 30 méterig terjedő magasságig határozza meg, és a magasház elhelyezésére kijelölt területeken egy többletértéket határoz meg, ahol ezt a 30 méter feletti beépítésekre lehet felhasználni pluszban.

Az épületek közti legkisebb távolság KÉSZ-ben való további meghatározásánál azonban katasztrófavédelmi, valamint át- és beláthatósági tényezőket is vizsgálni javasolt. A toronyházat és magasházakat a szabályozási terven jelölt „magasépület elhelyezésére kijelölt hely”-eken lehet, de további tervezett szöveges szabályozás, hogy ezek egymással átfedésben lévő homlokzatai nem kerülhetnek közelebb 35 méternél.

Összefoglalva: a beépítési magasságot két eszközzel tervezett szabályozni, egyrészt a beépítés legmagasabb pontjával, amelyet az FRSZ, másrészt az épületmagassággal amelyet a KÉSZ határoz meg. Az övezetre előírt szintterületi mutató mértéke 30 méter magasságig alkalmazható, és a megjelölt pontokon az ezen érték felett megengedett többletérték vehető figyelembe. További tervezett szabály, az elhelyezett magasépületek homlokzatai közti minimum 35 méter távolság.

A tervezett beruházás a jelenlegi magassági korlátozás mértékét meghaladó (jelenleg a megengedett a 65m maximális magasság) 120 méter magas toronyház megvalósítását is tartalmazza. A TSZT és az FRSZ csak Csepel-sziget északi részén engedi meg a 120 méter magasságot. Javasolt ezért a területnek egy konkrét részén a TSZT „Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című tervlapján, valamint az FRSZ „3. melléklet - Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek” tervlapján a maximális magassági korlátot 120 méterben meghatározni.



8.15. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása, FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek <b>HATÁLYOS ÁLLAPOT</b>	8.16. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása, FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek <b>TERVEZETETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA</b>	8.17. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása, FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek <b>TERVEZETT ÁLLAPOT</b>
---	--	--

1. Magasház elhelyezhetőségével összefüggő változtatási javaslat területe
2. III. párkánymagassági kategória kontúrjának változása (követve a területfelhasználási egység változását)

A tervlapon további változtatási javaslat nincs, azonban mivel változik a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kontúrja, ezért a TSZT „Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” c. tervlapja (valamint ezzel összhangban az FRSZ 3. számú melléklete -“Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek”) „egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)” jelölést is ehhez szükséges igazítani.

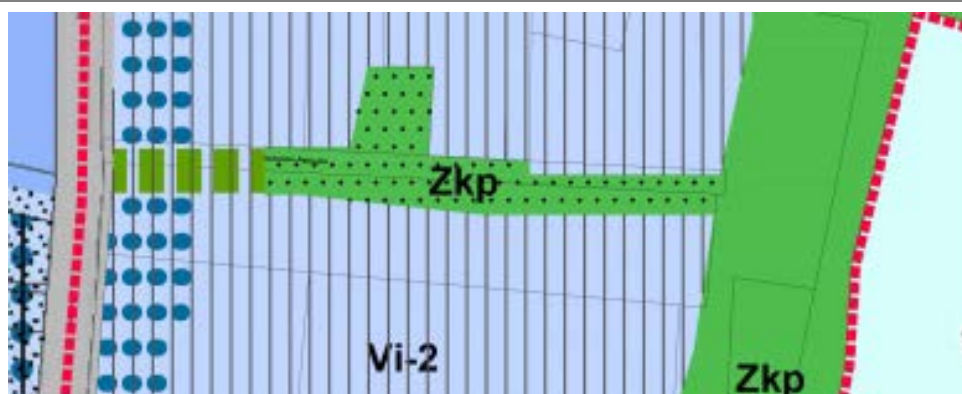
## Zöldfelületi kapcsolatok biztosítása.

A tervezett TSZT a Hauszmann Alajos utca folytatásában a dunaparti zöldfelületek elérhetőségének biztosítása érdekében a terület közepén „szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot”-ot jelöl. A TSZT alapján ezeken a területeken:

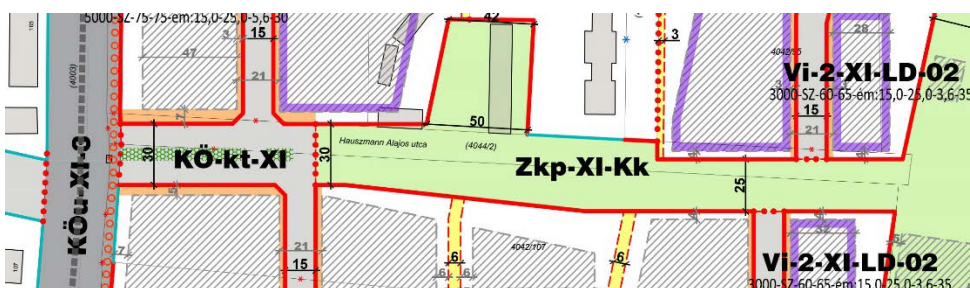
*„A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevétele mellett (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat).”*

Ennek megfelelően a területrésze a KÉSZ-nek is rendelkezéseket kell tartalmaznia. A kijelölt sávban a KÉSZ a 30 méteres közterületet jelöl ki, melyet további 12 méter köz számára átadható magánterület egészít ki. A területrésze közepén azonban főhálózati közművek húzódnak, melyek kiváltása nem lehetséges.

A 42 méteres sáv közepén a közművek felett azonban kétszintű növényzet (gyep- és cserjeszint), valamint a beépítés menti területeken két oldali fasor kialakítása lehetséges. A KÉSZ-ben a közterületre előírt zöldfelületként kialakítandó területrésze jelölés (Szabályozási terven), valamint a rendelet szövegében meghatározott kétoldali fasor kialakítása tervezett. Ennek megfelelően a 30 métert elérő közlekedési közterületek esetében minimum kétoldali fasort kell biztosítani, amely a köz számára átadható területek igénybevételével is lehetséges. A 15 méteres utcák esetében pedig minimum egy oldali fasor kialakítása a tervezett előírás a KÉSZ-ben.



8.18. ábra: Tervezett TSZT által meghatározott zöldfelületi kapcsolat biztosítása



8.19. ábra: Zöldfelületi kapcsolat biztosítása a tervezett KÉSZ-ben

## Szintterületi mutatók szabályozása

A Kerületi Építési Szabályzat az egyes övezetekre a beépíthető bruttó szintterületek meghatározására szintterületi mutató értékeket ad meg. Mivel a tervezett beépítés változatos, és a parkoló szintterületeket is szükséges meghatározni, ezért az építési övezetekben több kategóriájú értéket javasol a terv. Ennek megfelelően a KÉSZ (az FRSZ-hez hasonlóan) megadja az általános rendelkezésekre figyelembe vehető szintterületi mutató értéket, valamint az ezen felül csak parkoló építésére figyelembe vehető szintterületi mutató értéket.

Telek azonosító	Tervezett telekméret	Tervezett szintterületi mutató érték parkoló rendelkezésre	Tervezett szintterületi mutató érték parkoló rendelkezés többletre magasház esetén	Beépíthető bruttó szintterület – parkoló rendelkezés (szintterületi mutató érték alapján)	Tervezett szintterületi mutató érték általános rendelkezésre	Tervezett szintterületi mutató érték általános rendelkezés többletre magasház esetén	Beépíthető bruttó szintterület – általános rendelkezés (szintterületi mutató érték alapján)
	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
<b>BO B</b>	14 389	0,90	1,05	28 059	2,20	1,75	56 836
<b>BO D</b>	9 645	0,90	-	8 681	2,20	-	21 219
<b>BO F</b>	12 473	0,90	-	11 226	2,20	-	27 441
<b>össz.:</b>	<b>36 507</b>	-	-	<b>47 965</b>	-	-	<b>105 496</b>
<i>FRSZ alapján a területfelhasználási egység területén építhető bruttó szintterület</i>			<i>Bsp:</i>	<b>48 031</b>		<i>Bsá:</i>	<b>105 669</b>
<b>BO C</b>	5 201	2,35	0,40	14 302	3,60	0,50	21 323
<b>BO E</b>	6 119	2,35	-	14 379	3,60	-	22 027
<b>BO G</b>	5 372	2,35	-	12 624	3,60	-	19 339
<b>BO H</b>	9 733	2,60	0,10	26 278	4,10	0,80	47 691
<b>BO I</b> <b>BO J</b>	7 703	2,60	-	20 029	4,10	-	31 584
<b>BO K</b>	5 211	2,20	-	11 464	3,40	-	17 717
<b>BO L</b>	5 521	2,20	-	12 147	3,40	-	18 772
<b>BO M</b>	6 843	2,20	-	15 054	3,40	-	23 265
<b>BR C</b>	3 505	1,05	0,50	5 432	2,90	0,70	12 618
<b>BR D</b>	3 600	1,00	0,50	5 401	2,60	1,55	14 942
<b>BR L</b>	3 537	1,00	0,50	5 305	2,60	1,55	14 678
<b>BR A</b>	5 743	1,00	-	5 743	3,25	-	18 665
<b>BR B</b>	6 352	1,00	0,45	9 216	3,25	1,05	27 331
<b>BR E</b>	5 187	1,00	-	5 187	3,25	-	16 858
<b>BR F</b>	6 059	0,95	-	5 756	2,75	-	16 662
<b>BR G</b>	5 364	0,95	-	5 095	2,75	-	14 750
<b>BR H</b>	5 638	0,95	0,25	6 766	2,75	0,65	19 169
<b>BR I</b>	5 167	0,95	-	4 876	3,15	-	16 167
<b>BR J</b>	6 718	0,95	0,25	8 008	3,15	0,65	25 361
<b>BR K</b>	4 360	0,95	-	4 142	3,15	-	13 733
<b>BR M</b>	7 719	0,95	0,25	9 262	2,80	0,60	26 244
<b>BR N</b>	7 100	0,95	-	6 745	2,80	-	19 881
<b>BR O</b>	8 478	0,95	0,25	10 174	2,80	0,60	28 825
<b>4042/109 (alállomás)</b>	9448	-	-	-	0,50	-	4724
<b>össz.:</b>	<b>137 813</b>			<b>223 386</b>			<b>492 326</b>
<i>FRSZ alapján a területfelhasználási egység területén építhető bruttó szintterület</i>			<i>Bsp:</i>	<b>224 135</b>		<i>Bsá:</i>	<b>493 097</b>
<b>BO A</b>	8 027	1,85	-	14 850	2,95	-	23 679
<b>BO A2</b>	3 253	1,85	-	6 018	2,95	-	9 596
<b>30 kV</b>	5 526	0,35	-	1 934	2,95	-	16 302
<b>össz.:</b>	<b>16 806</b>	-	-	<b>22 802</b>	-	-	<b>49 577</b>
<i>FRSZ alapján a területfelhasználási egység területén építhető bruttó szintterület</i>			<i>Bsp:</i>	<b>22 840</b>		<i>Bsá:</i>	<b>50 248</b>

A területen magasházak is elhelyezhetők, amelyek mind az általános-, mind a parkoló szintterületek növekedését jelentik, de csak az adott telkek esetében. Ezért erre külön többletértékek lettek meghatározva. A magasházakra vonatkozó többletértékeket csak azokon a telkeken lehet felhasználni az övezetekben, amelyeken a „tervezett magasházra igénybe vehető terület” jelölés szerepel.

Az FRSZ-hez hasonlóan a parkolásra meghatározott többletérték kizárólag parkoló szintterületek építése esetére vonatkozik, s amennyiben a tervezett elhelyezni kívánt rendeltetésekhez (iroda, lakó..stb.) további parkolófelületek kialakítása szükséges, azt az általános szintterületre meghatározott értékből szükséges biztosítani.

### Zöldfelületi mérték meghatározása – zöldfelületi átlagérték számítása.

A TSZT az egyes területfelhasználási egységek esetében a területfelhasználási egység területére, így a Vi-2 egységre vonatkozóan is legkisebb zöldfelületi átlagértéket (%) határoz meg. A TSZT III. kötet 39. oldala alapján a VI-2 területfelhasználási egységes ez az érték 25%.

A számítás a TSZT III. kötet 77. oldal „A beépítési sűrűség és a zöldfelületi arány összefüggései”-ben foglaltak alapján készült:

*„Mivel a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció egyik fontos célkitűzése a zöldfelületi intenzitás növelése, a terv azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket a közterületekkel csökkent területre vonatkozóan (kivételt képeznek a lakótelepek, ahol a teljes területi egységre vonatkozik), ahol az OTÉK Budapest viszonylatában jelentősen alacsonyabb értéket határoz meg az építési telkekre vonatkozóan.”*

Ennek megfelelően a számítás a közterületekkel csökkent területre vonatkozóan:

Tervezett övezet a KÉSZ-ben	Telek azonosító	Tervezett telekméret	Tervezett legkisebb zöldfelületi arány	Legkisebb zöldfelület mérete (zöldfelületi arány alapján)	Szükséges zöldfelület mértéke a zöldfelületi átlagérték alapján (Vi-2 esetén 25% - közterületekkel csökkentett területre)
		(m <sup>2</sup> )	(%)	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )
Vi-2-XI-ID-01	BO B	14 389	25%	3 151	9 127
	BO D	9 645	25%	2 864	
	BO F	12 473	25%	3 118	
	<b>össz.:</b>	<b>36 507</b>	<b>-</b>	<b>9 127</b>	
Vi-2-XI-ID-02	BO C	5 201	10%	520	36 936
	BO E	6 119	10%	612	
	BO G	5 372	10%	537	
Vi-2-XI-ID-03	BO H	9 733	20%	1 947	
	BO I BO J	7 703	20%	1 541	
Vi-2-XI-ID-04	BO K	5 211	30%	1 563	
	BO L	5 521	30%	1 656	
	BO M	6 843	30%	2 053	
Vi-2-XI-LD-01	BR C	3 505	10%	350	
Vi-2-XI-LD-02	BR D	3 600	35%	1 260	
	BR L	3 537	35%	1 238	
Vi-2-XI-LD-03	BR A	5 743	25%	1 464	
	BR B	6 356	25%	1 660	
	BR E	5 187	25%	1 297	
Vi-2-XI-LD-04	BR F	6 059	25%	1 515	
	BR G	5 364	25%	1 341	
	BR H	5 638	25%	1 410	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA

Vi-2-XI-LD-05	BR I	5 132	20%	1 026		
	BR J	6 674	20%	1 335		
	BR K	4 360	20%	872		
Vi-2-XI-LD-06	BR M	7 719	35%	2 702		
	BR N	7 100	35%	2 485		
	BR O	8 478	35%	2 967		
Vi-2-XI-KM	4042/109 hrsz. (alállomás) és 4042/70 hrsz.	11 589	35%	3 778		
	össz.:	147 744	-	38 885		
Vi-2-XI-ID-05	BO A	8 027	25%	2 007		4 202
	BO A2	3 253	25%	813		
Vi-2-XI-ID-06	30 kV	5 526	25%	1 382		
össz.:	16 806	-	4 202			

A KÉSZ-ben a telkekre vonatkozóan úgy kell meghatározni az építési övezetekre előírt minimális zöldfelület mértékét (%), hogy az összes területfelhasználási egységen belül kialakított zöldfelület TSZT-ben meghatározott értéknél ne legyen kevesebb. Építési igény esetén a minimális zöldfelület mértékének számításánál az OTÉK által meghatározott arányban a tetőkertek és a vízfelületek is beszámíthatóak, de ezt a KÉSZ-ben külön nem tervezett szabályozni. A TSZT a Vi-2 területfelhasználási egységre 25% zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

### Közterületek és köz számára átadható területek szabályozása.

A tervezési területen belül a későbbi végrehajtás érdekében a területet feltáró utak (becsatlakozások és a hurokút) közterületi útként szerepelnek a szabályozási tervben. Az utak szabályozási szélessége a bekötő szakaszokon 18 méter, míg a belső részekben 15 méter. Az épületek előtt 3-3 méter, a telkekhez tartozó előkert, közhasználat céljára átadható terület csatlakozik (a telkek részeként), így a tervezett szabályozás az utca térfalainak egymáshoz mért távolságát kötelezően 21 méterben határozza meg. Az épületek megközelítése és a közművel való kiszolgálása is a központi hurokútról történik.

A beépített területeket jelentős közkert övezet veszi körül. A terv célja, hogy a terület gyalogosan jól átjárható legyen, a rekreációs területek jobb elérhetősége miatt. Az épületek között ezért további, a köz számára átadható magánutak (önálló teleként kialakítva) lettek kijelölve, melyek a tűzoltási felvonulási területeket is biztosítani tudják. Az utcák térfalainak egymáshoz mért távolsága itt kötelezően 18 méter, melyből a külön telekként kialakított magánút céljára kialakított telkek 6 illetve 8 méteresek.

A szabályzatban a köz számára átadható területek (magánút és egyéb) esetében a területek elkeríthetőségének tiltása tervezett, vagyis ezeket a részeket kerítéssel vagy más módon nem lehet elkeríteni.

### Beépítési paraméterek.

A TSZT és az FRSZ által meghatározott területfelhasználási egységek helyi építési övezetekre tagozódnak. Ezen belül a Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Tervben a tervezett építési övezeteket és övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

#### Vi-2-XI-ID-01

9000-SZ-60-65-ém:15,0-35,0-3,15-25

1.		2.		3.		4.
Vi-2	-	XI	-	ID	-	01

1. „Vi-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Gksz-2...stb.)

2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „ID”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen).
4. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlap informatívabbá tétele érdekében az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paraméterek is feltüntetésre kerülnek, kiegészítve az övezeti jelet, de tájékoztató elemként:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.
9000	-	SZ	-	60	-	65	-	ém	:	15,0	-	35,0	-	3,15	-	25

5. „9000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m<sup>2</sup>-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártsorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, I-ikres)
7. „60”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „65”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „15,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „35,0”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „3,15”: az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
13. „25”: az építési övezetben, övezet meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Amennyiben az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik értéket nem kerül szabályozásra, ott az adott szakaszon „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.



## 2.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.

---

### 2.4.1. Közlekedési hálózati kapcsolatok.

A XI. kerület belső területének átmenő közúti forgalom alóli tehermentesítésére a főváros településszerkezeti terve körirányú útvonalak és ezek részeként új Duna hidak létesítését irányozza elő, ezek közül a terület környezetében kijelölt úvonalat:

- A Galvani úti Duna-híd elsősorban Észak-Csepel fejlesztési (olimpiai) területének nyugati kapcsolata, a Soroksári /Ráckevei/ Dunaágon átvető hídja szintén Dél-Pest felé irányuló forgalmat is le fog bonyolítani.
- A Hamzsabégi út, a terület északi határán kívül, a Rákóczi híd és a Budaörsi út közötti közvetlen főúti kapcsolat távlati nyomvonala.

Közösségi közlekedési szempontból a kötöttpályás rendszerek fejlesztései a legjelentősebbek:

- A vasúti fejlesztési tervek a Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar vonalon a városi-elővárosi forgalom és kapcsolatainak növelését irányozzák elő.
- A villamosvasúti fejlesztések közül az 1-es villamos meghosszabbítása az Etele térig az intermodális csomóponti funkciókhoz kapcsolódik.
- A Budai fonódó villamoshálózat II. üteme a Dunapart észak-déli kapcsolatát biztosítja.

### 2.4.2. Közúti közlekedés.

A területet közvetve érintő tervezett elsőrendű főúti kapcsolat a Galvani úti Duna-híd. A híd nyugati hídfőjére készült tanulmányterv szerint a 2x2 forgalmi sávós híd kapacitásának kihasználásához a Budafoki útnál és a Szerémi útnál külön szintű csomópontok kialakítása szükséges.

A Dombóvári úton a Budai fonódó villamoshálózat II. ütemének terve szerint az útpálya tengelyében a közúti forgalomtól elválasztott villamospálya épül. Az átépítésre a Dombóvári út északi útpályájának északabbra helyezésével kerül sor, kivéve a Budafoki úti végállomás környezetét, ahol mindkét pálya átépítendő. A tervezett végállomás középperonos kialakítású, a perontól 50 m-re keletre szükségesszállóhellyel.

A szakaszon közbenső megállóhely, az 1-es villamos Infopark megállójához átszálló kapcsolattal, a Rákóczi hídi felhajtó csomópontnál lesz, az engedélyezési terv szerint, a jelzőlámpás csomópont két oldalán irányonként eltolt középperonnal.

Az útpálya kapacitása a jelenlegi 2x2 sávval megmarad.

A Budafoki úton az útpálya végleges kialakításánál a dél – északi irányban autóbussz sáv kiépítéseivel számoltunk, amely egyben a terület közúti forgalmának lebonyolítását is segíti.

Az egyes **tömbök közúti kapcsolatainak méretezéséhez** a reggeli és délutáni csúcsórai forgalmi igényeket határoztuk meg. A csúcsórai forgalom számítása a fő funkciókhoz tartozó parkolómenyiségen alapul (az irodai és lakótömbök kereskedelmi létesítményeinek parkolóit nem számítottuk be).

A parkolászám alapján más, megvalósult, hasonló projektek forgalmi méréseinek figyelembevételével az irodaépületek reggeli érkező és a lakóépületek reggeli kiinduló forgalma 40 %-os csúcsóra tényezővel lehet számolni.

A délutáni csúcsóra kevésbé koncentrált az irodaépületek kiinduló és a lakóépületek érkező forgalma 30 %-a parkolókapacitásnak.

A kereskedelmi központ (a Dombóvári út – Budafoki út sarki épületben) délutáni csúcsidei forgalma a mértékadó, a parkoló kapacitás 50 – 50 %-a irányonként.

A szállodai forgalomnak nincs meghatározott csúcsideje, a délutáni csúcsórában 20 %-os a forgalom.

A Dombóvári úton 4 csomópontban kell biztosítani a kapcsolatokat, mivel a Rákóczi híd felhajtó csomópontjában a jelenlegi kapacitás jelentős csökkenése nélkül minden forgalmi irány nem alakítható ki. A csomópontban a meglévő jelzőlámpás szabályozás a keleti irányból a balra nagyíves kanyarodást is megengedi a területre, a kisíves kapcsolatokon kívül.

A beépítés legnagyobb forgalmat keltő BOB irodaházának kapcsolatait a nyugati oldali be- és kihajtón kívül az épület keleti oldalán is biztosítani kell. A Dombóvári úton a Rákóczi hídi felhajtó csomóponttól 140 méterre keletre tervezett csomópont 3 fázisú, jelzőlámpás szabályozású.

A Dombóvári úton a Budafoki út – Rákóczi hídi felhajtó szakasz beépítése, a csomópontoktól 220 méterre kialakítandó csomópontban közelíthető meg. A csomópont 3 fázisú jelzőlámpás szabályozású. A Dombóvári úti főirány számára 2640 Ejármű/óra/irány kapacitás biztosítható, ez a csúcsidei terhelésnek több mint kétszerese. A csomópontot a szomszédos csomópontokkal összehangolva kell működtetni.

A Dombóvári út menti keleti tömbök kapcsolatait a beépítés keleti határán tervezett csomópontban javasoljuk biztosítani. A meglévő, kedvezőtlen helyzetű Kopaszi gáti csomópont megszüntetésével, új, jelzőlámpás szabályozású csomópontban megoldható az irodaház forgalmán kívül a Kopaszi gát kiszolgáló forgalmának lebonyolítása is.

A Budafoki út – Dombóvári út csomópont menti beépítés kapcsolatait a Budafoki út – Prielle Kornélia utca csomópontba csatlakozó új út biztosítja. A jelenleg 2 fázisú jelzőlámpás szabályozás módosítása szükséges, a Budafoki út északi irányából a területre a behajtás miatt. A reggeli csúcsidőszakban a Budafoki úti 2x2 sáv kapacitása már jelenleg nagy mértékben kihasznál, ezért a 3. fázis csak a főút dél – északi irányában harmadik sáv kiépítésével ad megfelelő többlet – kapacitást. A harmadik sáv a szükséges busz-sáv része.

A Budafoki út – Hauszmann Alajos utca csomópont biztosítja a déli területek főúti kapcsolatát. A csomópontban jelzőlámpás szabályozás szükséges, minden csomóponti irány megadásával. A Hauszmann Alajos utca csomópontához csatlakozó szakasza 2x2 sávra bővül, a közmű kötöttségeknek megfelelő keresztmetszeti elrendezéssel.

#### **A terület belső úthálózatának kialakítása, szabályozása**

A terület belső útja minden tömböt érintve, körbe halad áterületen, 15 m szabályozási szélességgel.

A területen belüli, az épületek kiszolgálását biztosító út 30 km/h megengedett sebességre szabályozott, vegyeshasználatú (kiemelt szegély nélküli) burkolat. A közlekedésre igénybevehető sáv szélessége 7,5 m.

A közterület (beépítési vonalak közötti terület) tengelyében van a 7,5 m széles közlekedési sáv. A leállási lehetőség váltakozva, szakaszosan egyoldali elhelyezéssel alakítható ki. A tűzoltó felállási igényeknek mindenhol megfelel, a garázsokba kanyarodó járművek várakozása esetén is a kétirányú forgalom lebonyolítható.

### **2.4.3. Közösségi közlekedés.**

#### **Kötöttpályás közlekedés.**

##### **Vasúti közlekedés.**

A Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar közötti 2 vágányos vasúti pálya kapacitásának bővítése szükséges, elsősorban a szakasz városi – elővárosi forgalmú rendszerben várható jelentős többlet – terhelése miatt. A 3. vágány a meglévő pálya északi oldalán épül lehetséges átszálló kapcsolati megállókra vonatkozóan döntés még nincs, a terület megközelíthetőségét jelentősen javítaná a Budafoki út – Infopark megálló-elhelyezés.

### Villamos vasút.

Az 1-es villamosvonal meghosszabbítása a Fehérvári úttól az Etele térig 2018-ig megvalósul. A Budai fonódó villamoshálózati fejlesztés a II. üteme a Gellért tér – Dombóvári út irányban az egyetemi és Infopark területek jobb elérhetőségét és a Lágymányosi öböl menti beépítés kapcsolatait biztosítja.

### **Autóbusz közlekedés.**

A Galvani úti Duna híd megvalósulásával a hídon autóbusz közlekedés beindítása várható.

### **Vízi közlekedés**

A Lágymányosi öböl menti fejlesztési területhez kapcsolódóan a Kopaszi gátnál levő hajóállomás városi, dunai hálózatba integrálása szükséges.

## **2.4.4. Kerékpáros – gyalogos kapcsolatok**

A fővárosi kerékpáros hálózat egyik legfontosabb fejlesztési iránya a dunaparti észak-déli kerékpáros útvonal kiépítése a Rákóczi hídtól délre, az öböl parti zöldterületen átvezetve. Javasolt hálózati elem a Budafoki út menti zóldsávban kiépítendő kerékpárút.

A kelet-nyugat irányú hálózat tervezett kerékpáros útvonala a Galvani híd megvalósulása után a Galvani út – Andor utcai irányú.

A terület kerékpáros közlekedését elősegítve a BUBI rendszer 4 állomását javasoljuk az öböl partja és a Dombóvári út mentén kijelölni.

A terület gyalogos kapcsolatainak bővítése észak felé a Dombóvári út – Rákóczi hídi felhajtó csomópontban az aluljáró keresztmetszeti csökkentése mellett, a villamos megállókhöz szintbeni gyalogátkelőhelyek kialakítását tartalmazza. Ennek megfelelően a gyalogos aluljáró műtárgy keresztmetszeti szűkítése szükséges.

A Duna parton a gyalogos átvezetés minőségi javítása szükséges a Rákóczi hídi hídfő alatt.

Dél felé a parti gyalogos-kerékpáros sétány kiépítése a XI. kerület határáig, a területi fejlesztésekkel összefüggésben ütemezetten történik. A Kopaszi gát gyalogos kapcsolatainak fejlesztésére tervezett gyalogos híd épül a gát déli végénél.

A területen belüli a gyalogos rendszer a zöldfelületekhez kapcsolódik, ezen kívül a belső utak kialakítása vegyes használatú, a Tempo 30 övezet része.

## **2.4.5. Parkolási javaslat**

A terület végleges beépítésével a Kopaszi gáthoz kapcsolódó, és a Budafoki út menti jelenlegi parkolási lehetőségek megszűnnek.

A tervezett parkolási rendszer kialakításánál ezért fontos szempont volt, hogy az irodai tömbökben tervezett parkolók olyan módon legyenek üzemeltethetők, amely lehetővé teszi a parkolóállások külön idejű kihasználását (munkaidőn kívüli bérparkolás), illetve napközben is, a parkológarázsok egy része közcélra igénybevehető, elválasztva a dolgozói garázs résztől. Ez lehetővé teszi a Kopaszi gát látogatói forgalmának lebonyolítását. Az irodai funkcióhoz kapcsolódó garázskapacitás a teljes területen 4343 férőhely.

A területen összesen 3120 lakás célú parkoló létesül, a lakóépületek pinceszinti garázsában elhelyezve.

A terület belső útja mentén szakaszosan, időkorlátozásos parkolási lehetőség van.

Jelentősebb kereskedelmi létesítmény csak a Budafoki út – Dombóvári út sarkán levő tömbben létesül, parkolási igénye 312 férőhely.

## 2.5. KÖZMŰ- ÉS ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT.

Budapest XI. kerületben a Lágymányosi öböl és környezetének új területhasznosítását tervezik. A településtervező javaslata alapján a jelenleg döntő hányadában beépítetlen területen új, irodai célú, kereskedelmi célú és lakás célú épületek helyezhetők el, továbbá felszín alatti és feletti parkoló kialakítására nyílik lehetőség. Az új beépítés komfortos ellátásának, a környezet védelmének biztosítására és a jelenleg hatályos helyi építési szabályzat előírásainak megfelelően, a terület teljes közműellátását kell megoldani. A teljes közműellátáshoz ki kell építeni a közüzemű ivóvíz ellátást, tűzvíz ellátását, a szennyvíz elválasztott rendszerű elvezetését, a csapadékvíz elvezetését, a terület vízelöntésének elkerülését szolgáló védelmét, a villamosenergia ellátást, a termikus energiaellátást a beruházó választása alapján távhő, vagy földgáz és/vagy megújuló energiahordozó igénybevételeivel, valamint az elektronikus hírközlési ellátást. Továbbá meg kell oldani a terület gazdaságos üzemeltetését szolgáló nem ivóvíz minőségű vízigényét kielégítő vízellátását, locsolóvíz ellátást és a fenntarthatóságot javító megújuló energiahordozó hasznosítás minél szélesebb körű lehetőségét.

A terület teljes közműellátásának megoldásához a Főváros egységes hálózati rendszeréhez tartozó, a vizsgált területet határoló utak alatt üzemelő hálózati kapcsolatok, illetve a területen belül, illetve a közelben üzemelő bázisok (132/10 kV-os Kelenföldi alállomás, Kelenföldi Hőerőmű) vehetők igénybe.

A településrendezési terv alapján a terület megengedett beépítésének teljes megvalósítása esetén, annak teljes közműellátásához prognosztizálható közműigényeket a KMT-T1. sz. táblázat tartalmazza.

A várható közműigények alapján a szolgáltatók előzetes tájékoztatása megtörtént, az előzetes véleményük megkérése folyamatban van, bár a szolgáltatók pontosan csak a tényleges beruházói igénybejelentésre nyilatkoznak az adott beruházás közműellátásának műszaki-gazdasági feltételeiről. A településrendezési eszközökhöz csak annyiban szükséges a válaszuk, hogy igény esetén az ellátást biztosítani tudják, mert nem lehet olyan területfejlesztést javasolni, amelynek az előírások szerinti közművesítését nem lehet biztosítani.

Előzetesen várhatóan a fejlesztési terület térségében üzemelő hálózatokról, azok szükséges kapacitásbővítésével és megfelelő műszaki jókarba tételükkel az ellátáshoz szükséges műszaki kapcsolat kiépíthető. A prognosztizált közműigények kielégítésének feltétele közművenként a közhálózati csatlakozások kiépítése, a területen belüli elosztóhálózatok kiépítése, továbbá vízi közműveknél (víz, szennyvíz, csapadékvízre és rétegvizekre vonatkozóan is) az alpbázisok fejlesztésére közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energia közműveknél és elektronikus hírközlésnél a szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések-megállapodások megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit, benne a meglévő hálózati rendszer fejlesztési igényeit is rögzíthetik.

A fejlesztésre tervezett terület belső feltárását közforgalmú úthálózat kialakításával tervezik, de lesznek olyan útszakaszok, amelyek a terven csak, mint közterület számára átadható útként szerepelnek. A közművek tervezésénél és engedélyezésénél ezek az útszakaszok amíg a tényleges átadás és annak földhivatali bejegyzése nem történik meg, magán úttal azonosként kezelhetők, mivel az engedélyezési eljáráshoz szükséges tulajdonosi hozzájárulást a földhivatali tulajdoni lapon jegyzet tulajdonosnak kell adni. A városi közüzemű hálózat kiépítése a közterület magánterület határáig terjedhet. A magánterületre érkezve ki kell alakítani a fogadó-mérőhelyeket, amely a közműszolgáltatókkal az elszámolás alapjául szolgál. Ezekről a fogadóhelyektől induló belső elosztóhálózat magán vezeték hálózatként építhető. Bérüzemeltetésben, külön szerződéssel a szolgáltatók ezeknek az üzemeltetését is vállalhatják, de a belső elosztóhálózatként táplált ingatlanonként elhelyezett mérők csak almérőknek tekinthetők, az elszámolás a főmérőre történik, az almérők a belső elosztás arányát határozzák meg.

Azoknál a belső feltáró magánút hálózati szakaszoknál, amely alatt belső elosztóhálózat is halad, azokat célszerű a közhálózatokra vonatkozó előírásoknak megfelelően kivitelezni, hogy a magánút között történő átminősítését az alatta haladó közművek ne akadályozzák, azokat a közműszolgáltatók átépítési igény nélkül át tudják venni és azok a közhálózatok részévé válhassanak. A belső magánút szakaszoknak is ki kell építeni a víztelenítését, a csapadékvíz elvezetését és a megvilágítását. A telken belüli megvilágításra térvilágítást kell létesíteni.

Az új beépítésre tervezett területen jelenleg közműhálózatok haladnak keresztül. Az új beépítés megvalósításának feltétele a területen áthaladó közművek felülvizsgálata. A korábban már funkciót veszített, de még fel nem számolt,

vagy az új beépítés kapcsán funkciót veszítő közművek felszámolása szükséges. A továbbra is fenntartandó közművek védelmét kell biztosítani a beépítés során. Amennyiben a meglévő, de üzemben tartandó közmű ütközik a tervezett beépítéssel, akkor annak terület előkészítés keretében a kiváltását az érintett hálózat tulajdonosával, a szolgáltatóval egyeztetve, a szükséges engedélyek előírásainak megfelelően meg kell oldani.

Az egyes tervezett új épületek használatba vételéhez közműves szempontból a teljes közműellátásának és tűzivíz ellátásának a megoldása szükséges.

A fejlesztésre tervezett terület Duna menti elhelyezkedése egyrészt nagyon kedvező természeti adottság, de egyben korlátozást okozó is. A Dunán levonuló árhullámok mederben tartása időnként árvízvédelmi feladatokkal oldható meg. A terület Duna menti sávja a Duna nagyvízi medréhez tartozik, amelynek hasznosításánál a nagyvízi meder kezelési tervet is figyelembe kell venni.

## Közművenkénti közműfejlesztési javaslat.

### 2.5.1. Vízellátás.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a kerület és benne a vizsgált terület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik, amelynek üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A vízellátás bázisaiból táplált jelentős gerinc- és főelosztó hálózati elemek haladnak a vizsgált területen keresztül. Közülük a legjelentősebb a Budafoki út felől érkező NÁ 400-as átmérőjű 20-as zónához tartozó göv vezeték, amely a Dombóvári úttól három irányba ágazva halad tovább. A gerince a Budafoki úton déli irányba NÁ 300-as ac vezetékként halad tovább. A Budafoki út-Dombóvári út kereszteződésétől a Dombóvári úton keleti irányban NÁ 200-as göv vezeték üzemel, nyugati irányba NÁ 150-es rövid szakaszon göv, majd KPE anyagú vezetékként halad tovább. Ezek a gerincvezetékek vehetők figyelembe a vizsgált terület ellátásánál.

A vizsgált területet épen csak érinti a Budafoki út-Dombóvári út keresztezésénél a szolgáltató másik jelentős gerinchálózati rendszerének, a Kelenföldi lakótelep ellátására létesített 43-as zónához tartozó gerincvezetése is, amely a Hadak útjai gépház felől, a Dombóvári úton, nyugati irányból érkezik a területre NÁ 400-as ac vezetékként, majd a Budafoki út-Dombóvári út kereszteződésétől a Budafoki úton északi irányba halad tovább NÁ 400-as paraméterrel, göv vezetékként.

A főváros változatos topográfiai adottsága, valamint beépítési módja miatt a szolgáltató a vízellátást zónákra osztva építette ki. A vizsgált terület a 20-as számú un Pesti alapzóna nyomásövezetéről ellátott. Az egyes nyomásövezetek ellennyomó tárolói biztosítják az övezethez tartozó elosztó hálózatban a megfelelő hálózati nyomást.

Ellennyomó medencéi Budán a Gellérthegyi Sánc utcai medence rendszer túlfolyó szintje 149,3 mBf. Ez biztosítja a 20-as Pesti alapzóna budai oldali hálózati rendszerben a megfelelő víznyomást.

A tervezési terület észak-nyugati sarkát érinti a magasabb hálózati nyomást biztosító 43-as számú Kelenföldi lakótelepi nyomásövezethez tartozó hálózat. Az NÁ 400-as ac ill göv anyagú vezeték szintén figyelembe vehető a tervezett magasabb épületek ellátásához.

A vizsgált terület terepszintje miatt az egyes tervezett, különösen a 10 szintet meghaladó építmények vízellátásának megoldásánál a hálózati rendszerekhez való csatlakozásnál a hálózati nyomásviszonyokat fokozottan figyelembe kell venni.

A vizsgált területen belüli és a területhez kapcsolódó területeken levő fogyasztók közvetlen ellátása a 20-as számú zóna gerincvezetékéről táplált elosztóhálózatról megoldott. A Budafoki úton a tervezési terület mentén, az út nyugati oldalán végighalad az NÁ 300-as ac gerincvezeték, a keleti oldalán a Kelenföldi Hőerőmű telkétől induló és déli irányba továbbhaladó NÁ 200-as ac elosztóvezeték biztosítja a mellette fekvő telkek ivóvíz ellátását. A Dombóvári úton és a Hauszmann Alajos utcában NÁ 200-as göv elosztóvezeték, a Hengermalom utcában NÁ 125-ös öv vezeték üzemel. A vizsgált terület vízelosztó hálózatában a göv anyagú vezeték-szakaszok újabb építésűek, fiatal,

műszaki szempontból jó állapotúak, az ac és különösen az NÁ 125-ös öv vezetékek öreg vezetékek, műszaki állapotuk bizonytalan. Az ac anyagú vezetékek ma már anyaguk miatt sem tekinthetők korszerűnek.

A Kopaszi gát mentén levő fogyasztók vízellátása magán vízvezetékekkel megoldott a Dombóvári út felől kiépített bekötéssel.

A javasolt beépítés megvalósításához a terület-előkészítés keretében a jelenlegi Hauszmann Alajos utcában üzemelő NÁ 200-as ac, majd göv vezeték helyben megtartási lehetőségének vizsgálata szükséges.

A tervezett fejlesztések prognosztizált vízigényének a kielégítésére egyrészt közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni és a hálózati csatlakozást kell kiépíteni. Az épületek vízellátására a közútként szabályozott utcákban körvezetékesen lehetőleg NÁ 200-as paraméterű közhálózathoz tartozó vezetékek építése javasolt a Budafoki úton haladó NÁ 300-as 20-as zónához tartozó vezetékről kiépített leágazással. A magasabb épületek ellátására célszerű a 43-as zónához tartozó vezetékről a Dombóvári utca-Budafoki út keresztezésétől a Dombóvári úton kiépíteni egy ágvezeték a Kopaszi-gátig. Az egyes épületek továbbtervezésénél a megfelelő nyomás biztosításához, amennyiben a közhálózatról a megfelelő hálózati nyomás nem biztosítható, szükség esetén helyi nyomásfokozó létesítésével kell a hálózati nyomást biztosítani.

Meg kell említeni, hogy a fenntartható fejlődés, a takarékoság ki fogja kényszeríteni, hogy az ivóvíz minőségű vizet csak arra a célra használjanak, amely megköveteli az ivóvíz minőséget. A nem ivóvíz minőségű vízellátásra az egyedi házi kutak létesítésén túl, illetve helyett a Duna mentén iparivíz vízminőségnek megfelelő vízkivételre van lehetőség. Igénybevétele nem kötelező, azt a beruházó döntheti el.

#### Tűzvíz ellátás.

A vizsgált terület tűzvíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes régebbi beépítésű, nagyobb tűzvíz igényű telkek (Kelenföldi Hőerőmű) tűzvíz ellátása a már korábban kiépített telken belüli megoldással biztosított. Újabb, nagyobb beruházásoknál is a megfelelő tűzvíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

A tervezett új beépítés tűzvíz ellátását elsődlegesen a közhálózatról kell biztosítani, ezért javasolt legalább NÁ 200-as paraméterű hálózatépítés, amelyről nagyobb a vételezhető tűzvíz mennyisége. Az építendő vezetékekre az előírások szerinti sűrűségben tűzcsapok felszerelése szükséges. Az egyes épületek továbbtervezésekor a pontosabb tűzvíz igény ismerete alapján lehet meghatározni a tűzvíz ellátást. A közhálózatról vételezhető tűzvíz mennyiség feletti igény kielégítésére helyi tűzvíz tároló medence létesítési igényével kell számolni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az épületek, különösen a toronyházak esetén, az egymástól való távolságtartás is fontos, hogy tűz esetén a tűzoltó az épületeket meg tudja közelíteni, szükség esetén körül tudja járni és a tűzoltó berendezését üzemeltetni tudja.

Meg kell jegyezni, hogy igényként szokott megjelenni, hogy a tűzvíz igényt jó lenne iparivízzel kielégíteni, de jelentős lebegőszennyezése miatt nem alkalmas.

#### Iparivíz ellátás.

A helyzetfeltárásban rögzítésre került, hogy korábban a Duna jelenlétét hasznosítva üzemelt a kerületben közszolgáltatásként iparivíz ellátás, de ez már felszámolásra került. A fejlesztésre tervezett területtel szomszédos telken üzemelő Kelenföldi Hőerőmű technológiai vízigényének a kielégítésére saját dunai vízkivétellel rendelkezik.

A fejlesztésre tervezett terület nem ivóvíz minőségű vízellátására a Duna elméletileg vízkivételi lehetőséget kínál, de a változó vízszint, a nagyvízi meder érintettség miatt célszerűbb a nem ivóvíz minőségű vízellátásra inkább helyi fúrt kutat létesíteni.

#### Karszt- és hévizek.

A vizsgált területen a Kopaszi-gát által leválasztott öbölben keserűvíz források vannak, melynek vize erősen keményíti az öböl vizét. A keserűvíz források langyos vize temperálta az öböl vizét is, így az öböl főveny-strandként

üzemelt az 50-es évekig, a főváros szennyvízkezelésének megoldási hiánya a Duna szennyezettségét okozta, ezért a nyílt vízi fürdőzést be kellett tiltani. A közelmúltban megvalósított közcsatorna fejlesztésekkel és a szennyvíztisztító telep üzembe helyezésével a szennyezés lényegesen csökkent. A Duna víz minőségének javulása lehetővé fogja tenni a főveny-strandolást is.

### 2.5.2. **Vízvezetés.**

A vizsgált terület, döntő hányadán egyesített rendszerű vízvezetés üzemel, csak a Dombóvári út mentén és a Budafoki út egy rövid szakaszán üzemel elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna, de az is az egyesített rendszerű csatornához csatlakozik. Kivételként csak a Duna és a Lágymányosi öböl mentén a parti területről vezetnek a csapadékvíz közvetlen a Dunába.

#### Szennyvízvezetés.

A vizsgált fejlesztésre tervezett terület térségében a keletkező szennyvizek közcsatornás elvezetésével kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A tervezési területen belül kiépített egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózat gyűjti össze a vizsgált területen keletkező szenny- és csapadékvizeket és szállítják a Budafoki úti főgyűjtőbe, amelyen keresztül jut a Kelenföldi szivattyútelepre és onnan a szennyvíztisztító telepre.

A XI. kerület főgyűjtő- és gyűjtő csatornáinak kapacitását, a jelenleg érvényes általános csatornázási tervének, ill. a csatornázottság mértékének figyelembevételével megállapítható, hogy a meglévő hálózat gyakorlatilag telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni.

A fejlesztésre javasolt területen jelenleg nyomócsatorna, és gravitációs elválasztott és egyesített szennyvízcsatorna is üzemel, ezek megőrzését, illetve kiváltását-felszámolását a továbbtervezés során kell vizsgálni. Előzetesen a Kopaszi-gát felől érkező szennyvízvezeték kiváltására várhatóan szükség lesz és vagy új Budafoki úti csatlakozás kiépítésével, vagy a fejlesztési terület kiépítendő csatornahálózatához csatlakozással kell megoldani a továbbvezetést.

A tervezett fejlesztési területen keletkező szennyvizek elszállítására elválasztott rendszerű szennyvízvezetés kiépítése javasolt. Befogadóként a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. nyilatkozata alapján a Budafoki úti főgyűjtő használható.

A fejlesztési területen belül gravitációs csatornahálózat építése javasolt, de a terület közel síkföldrajzi adottságára tekintettel a továbbszállításra átemelő műtárgyak elhelyezésére lesz szükség. Az átemelőket búzzárral és zajvédelemmel ellátva kell építeni.

#### Csapadékvíz elvezetés, felszíni vízrendezés, árvízvédelem.

A helyzetfeltáró vizsgálatban is kiemelésre került, hogy a vizsgált területen áthaladó Duna nagyon kedvező adottsága a területnek, mivel a Duna menti területekről a csapadékvizek közvetlen befogadója, valamint a környezetének látványát alakítja és kínálja a terület szabadidős hasznosítását, de a rajta levonuló árhullámok, mint veszélyforrások, vízelöntéssel veszélyeztetik is a part menti területeket.

A vizsgált területről, annak Duna menti részéről a csapadékvizeket elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetéssel közvetlen a Dunába vezetnek. A főváros teljes területén, így a vizsgált terület térségében is, az egyesített rendszerű csatornahálózat, a zárt elválasztott rendszerű csapadékvíz csatornák üzemeltetését, valamint a Dunán levonuló árhullámok mederben tartását szolgáló árvízvédelmi feladatokat a Budapest Főpolgármesteri Hivatal megbízásával a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el.

A Duna a 1643 fkm-nél lép a vizsgált területre és 1641,2 fkm-nél hagyja el a területet. A Duna a vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyeknek mederben tartása időnként gondot okoz és a nagyobb árhullámok a mélyebben fekvő part menti sávot, a Lágymányosi öböl környezetét el is önthetik. A víz kiterülése a magas-partig terjed.

A víz kiterülési területe a nagyvízi meder, amely magasabb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet. A vizsgált területből a Duna nagyvízi medrébe eső terület a Lágymányosi öböltől északra és nyugatra eső part menti területek, valamint a Kopaszi gát területe, amely nagyobb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet.

A főváros területének, védettnek tekinthető biztonságot a mértékadó árvízszint felett 1,3 m biztonsági magasítással növelt védvonal, magas part él nyújt. A levonuló árhullámok mértéke alapján meghatározott mértékadó árvízszintet a 74/2014 (XII.23.) BM rendelet rögzíti, amely a korábban hatályos rendeletben rögzítetteket 34 cm-rel haladja meg. Az 1642,2 fkm-nél a régi rendelet a mértékadó árvízszintet 103,10 mBf határozta meg, az új mértékadó árvízszint 103,44 mBf.

A vizsgált terület védelmét a mértékadó árvízszintet 1,3 m-es biztonsági magasítású védmű, illetve magas parti elhelyezkedés biztosítja. A vizsgált területen, az 1642,2 fkm-nél 104,74 mBf a magasság igénye a védelmet biztosító védvonalnak.

A 83/2014. (III.14.) Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően a vízügyi ágazat elkészítette a nagyvízi mederkezelési tervet, amelynek jelenleg az egyeztetése zajlik. A terv részletes információt ad az ingatlanok nagyvízi mederrel való érintettségéről, a zonációról, s az egyes zonációban fekvő érintett ingatlanok beépíthetőségéről, hasznosítási lehetőségéről. A mederkezelési terv jóváhagyása 2016 szeptemberére várható, de a fejlesztési terület beépítésének tervezésénél a már rendelkezésre álló zonációkat és az azokra vonatkozó, a 83/2014 (III.14.) korm rendelet 3. számú mellékletében rögzítetteket figyelembe kell venni. A nagyvízi mederrel érintett területen, a kijelölt zonációnak megfelelően csak az a területhasznosítás, beépítés javasolható, amelyet a korm rendelet 3. melléklete megenged. Ettől eltérő területhasznosítás csak a vízügyi ágazat hozzájárulásával valósítható meg, amely mint mederkezelő a hozzájárulását akkor adja meg, ha a terület hasznosítója nyilatkozik arról, hogy vízelöntés esetén kártalanítást nem igényel és az önkormányzat vállalja a terület árvízvédelmének biztosítását, vagy vízjogi engedély alapján kéri a terület nagyvízi mederből való kivonását és az ahhoz szükséges védelmet kialakítja, kiépíti.

A Lágymányosi öböl másodlagos, míg az öbölmenti területek átmeneti és áramlási holtér zonaként kerültek lehatárolásra. A megvalósult, vízjogi engedéllyel készített feltöltés következtében fejlesztési területet zonáció nem érint. Hangsúlyozni kell, hogy a nagyvízi mederkezelési terv telkek érintettségével rögzíti a nagyvízi meder jellegét a tulajdoni lapokon. Így a jelölt telkek esetében vagy telekalakítással vagy a területileg illetékes mederkezelővel a 83/2014 (III.14.) kormányrendelet 5. §-a szerinti egyeztetést le kell folytatni.

Árvízvédelem keretében az árvízvédelmi műnél, a fővédvonalnál, annak mentett oldalán az árvízi védekezés számára 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, amelyben semmi építmény, még átmenetileg sem helyezhető el. Továbbá figyelembe kell venni a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, amelyben felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Ugyan úgy a hullámtéri oldalon 60 m-es sávon belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhető.

A Duna meder széle mellett 10 m-es mederkarbantartó sávot kell szabadon hagyni.

A tervlapon a jelenleg hatályos településrendezési eszközökben szereplő védvonal, az átfogó területrendezési tervben rögzített fővédvonal és az egyeztetés alatt álló nagyvízi mederkezelési terv által érintett ingatlan határok kerültek jelölésre. Várhatóan a közeljövőben elfogadásra kerülő nagyvízi mederkezelési tervben rögzített telkesített érintettség lesz a meghatározó, amelyen belül a zonációknak megfelelően lehet a területet hasznosítani.

A beruházó a még jóvá nem hagyott, de várhatóan már változtatást nem megengedő nagyvízi mederkezelési terv módosítását kezdeményezte. Annak elfogadását követően a mentesített terület változik. Már ez irányú módosításra vízjogi engedélyezés alatt áll a Lágymányosi-öböltől északra a Dombóvári útig eső területre hullámtérből való kiemelése. A vízjogi engedély alapján a nagyvízi mederkezelési terv is módosításra kerül.

Sajnálatosan a nagyvízi mederkezelési terv nem foglalja a zonációkban a közműfektetés lehetőségének szabályozásával. A jelenleg hatályos ez irányú tervek a védvonal mentett oldali talpától, a magas part-él vonalától 10 m-es sávon belül a közműfektetést tiltotta. Ez a zonációban az elsődleges zóna terület szélétől lenne értelmezhető, de erre vonatkozó szabályozás nincs. Mivel a közművek engedélyezési eljárásában a vízügyi-



katasztrófavédelem hatósági jogkörrel részt vesz, így egyedi vizsgálattal pontosítható a közműfejlesztés lehetősége. Az FKI-KHO-val lefolytatott egyeztetés alapján közművek fektethetőek a 10 méteres sávban, az itt fektetett közművek az árvízi védekezést nem veszélyeztethetik és a partisáv karbantartását nem akadályozhatják.

A csapadékvíz elvezetés tervezésénél figyelembe kell venni az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely a szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészített egy országos térképet, amely alapján a XI. kerület és benne a Lágymányosi-öböl térsége is a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi kialakítása szükséges.

A jelenleg beépítetlen területre tervezett új beépítéssel érintett területen új elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezető hálózat kiépítése javasolt, amelynek befogadója közvetlenül a Duna. A Dunán levonuló árhullámokra tekintettel a csapadékvíz hálózat befogadásához árvízi átemelők létesítésével kell számolni, ezért a hálózati rendszert úgy kell kialakítani, hogy kevesebb számú dunai bevezetéssel a vízelvezetés biztosítható legyen. A hálózat méretezésénél a megengedett maximális burkoltsági arányt és a prognosztizált intenzívebb csapadékeseményekkel várható csapadékmennyiségeket kell figyelembe venni.

Meg kell említeni, hogy a tervezett beépítés kiszolgálására felszín alatti és felszín feletti parkolók létesítését is tervezik. A felszín feletti parkolókat a felszín alatti vizek és a Duna vízminőségének a védelme érdekében vízzáró burkolattal kell ellátni, a parkolók felszínéről a vizeket össze kell gyűjteni és a csapadékvíz hálózatba CH és hordalékfogó műtárgyon keresztül lehet bevezetni.

A terület talajtani adottsága többnyire hordalékként jellemezhető. Ezért a felszín alatti munkálatoknál számítani kell a magasabb talajvíz állás előfordulására.

### 2.5.3. Energiaellátás.

A vizsgálatok szerint az új beépítésre javasolt terület energiaellátására a villamosenergia ellátás mellett a termikus energiaellátásra a földgázellátás és a távhőellátás lehetősége is rendelkezésre áll. A termikus energiaellátásra így rendelkezésre álló mindkét vezetékes energiahordozó alkalmas a korszerű, környezetbarát, automatikus üzemvitelű ellátás biztosítására. A kettő közül a beruházó döntheti el, hogy melyik hasznosítását szeretné. A választásban való döntés a településrendezési eszközöket nem befolyásolja. Meg kell azonban jegyezni, hogy a távhőszolgáltatás hőbázisa a fejlesztésre tervezett területtel szomszédos területen üzemel, így a hőszállítás távolsága minimális, továbbá a távhőszolgáltatással várhatóan a fűtés és a hűtés is biztosítható lehet, így a távhőszolgáltatás hasznosítása kedvezően javasolható. A termikus igények ellátásának biztosítását a terület kedvező adottságait figyelembe véve megújuló energiaforrásokból is ki lehet elégíteni.

A villamosenergia a világítás és technológiai célú energia igények kielégítését szolgálja.

A fejlesztési terület energiaellátási struktúrájának meghatározásánál alapvető szempont a várható fenntartás kérdése. Az energiaellátással szemben elvárt igény, annak környezetbarát, minél kisebb környezet terhelésű megoldása és az automatikus üzemvitelre való alkalmasságán kívül, hogy a fenntartási költségei kedvezőek legyenek. Ezért meg kell vizsgálni, hogy a közhálózatról történő energiatárolást hogyan lehet takarékosabban megoldani. Az elvárható emberi takarékoságon és a takarékosabb energiatárolású műszaki-háztartási berendezések alkalmazási igényén kívül a költségek csökkenthetők helyi beszerzés, termelés alkalmazásával.

Helyi energia beszerzésre, környezetterhelés növelésének elkerülésével történő energiatermelésre a megújuló energiahordozók alkalmasak. A megújuló energiahordozók közül a fejlesztési területen elméletileg a nap-, a víz és a föld energiájának hasznosítási lehetősége is igénybe vehető.

A megújuló energiahordozók hasznosításának fokozását az Európai Unió Tanácsa 2010/31 EU irányelvként elő is írja, így az új beépítésű területen az épületeket passzív-ház közeli energiatárolásának kell tervezni és az energiatárolás javításához az energiaszükségletének 25 %-át megújuló energiahordozóval javasolt kielégíteni.

### Villamosenergia ellátás.

A főváros és benne a kerület villamosenergia-ellátását az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt Elosztóhálózati Kft biztosítja. A villamosenergiát egyrészt a MAVIR Zrt által üzemeltetett együttműködő országos nagyfeszültségű átviteli hálózati rendszerről vételezik az iparági alállomásoknál, másrészt a kerületben üzemel a villamosenergia termelés egyik ipari bázisa a Kelenföldi Hőerőmű, amelyben termelt villamosenergia 132 kV-os hálózattal csatlakozik a főelosztó hálózati rendszerhez.

A vizsgált területen belül üzemelő és a szomszédos területeken üzemelő alállomásokról induló középvezültségű elosztóhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált terület a szolgáltató 10 kV-os ellátási körzetéhez tartozik, melynek bázisa a Hauszmann Alajos utcai un Kelenföldi 132/10 kV-os alállomás.

A 10 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült és fűzi fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat. A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kismfeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kismfeszültségű elosztóhálózat a vizsgált területen földalatti kivitelezéssel épült.

A vizsgált területen a közvilágítást is kiépítették. Mivel a kismfeszültségű villamosenergia elosztóhálózat földalatti elhelyezésű, a közvilágítás táphálózata is földalatti kivitelezésű és a világításra önálló lámpatestek állnak rendelkezésre.

A tervezett új beépítés várható villamosenergia igénye 36 MW-ra prognosztizált fogyasztói transzformátor kapcsolókra vetítve. A várható fogyasztás egyidejűségét figyelembe véve és a megújuló energiahordozó hasznosítás hálózati villamosenergia igény csökkentését is az alállomás szinten jelentkező egyidejű villamosenergia igény 12-16 MW-ra prognosztizálható. A terület nagyon kedvező adottsága, hogy a várható fogyasztói igény súlypontjában, a fejlesztési területen belül üzemel a 132/10 kV-os alállomás. Így a várható igények ebből az alállomásból annak szükséges fejlesztésével, a fogyasztói körök esetleges más alállomásba történő átcsoportosításával, várhatóan kiszolgálhatók lesznek.

A területen belül üzemelő, Közép-Buda ellátását szolgáló alállomás bár a villamosenergia ellátás szempontjából a fejlesztési terület nagyon kedvező adottsága, jelenléte egyben korlátozást okozó adottság is, mivel betáplálására kiépített 132 kV-os hálózat áthalad a területen és mint a villamosenergiát fogyasztók ellátásának egyik bázisa, az alállomásból induló középvezültségű hálózatok is több irányba áthaladnak a területen. Az alállomás mellett a főelosztó hálózati csatlakozás, valamint a gerincelosztó hálózatok is helyfoglalók a területen.

A fejlesztésre tervezett terület előkészítése során az alállomás helyét biztosítani kell különös tekintettel arra, hogy a terület ellátásának bázisa is lesz egyben. A csatlakozó vezetékek nyomvonalát azonban felül kell vizsgálni és azok helyben tartási lehetőségét, vagy kiváltási igényét a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A 132 kV-os főelosztó vezeték nyomvonala, mivel korábban az erőműhöz tartozó területen belül haladt keresztül a nyomvonala, amiről megfelelő bemért terv nem áll rendelkezésre, így a tervlapon jelölt nyomvonal vélelmezhetően nem pontos. Így annak először a nyomvonalának a pontosítása szükséges, majd vélelmezhetően a kiváltása, tervezett közterületre való áthelyezése szükséges. A Hauszmann Alajos utca közterületi szakaszán kiépített középvezültségű kábelcsorda vélhetően helyben tartható, de a területen áthaladó további kábelkörök kiváltásáról a tervezett beépítés megvalósításának előkészítéseként gondoskodni kell. A hálózat kiváltásokat és a tervezett fejlesztési terület ellátását szolgáló hálózatok kivitelezését célszerű összekapcsolni.

Az előzetesen prognosztizált igények kielégítéséhez 6 új kábelkör létesítési igénye várható. A fogyasztói transzformátor állomásokat épületen belül kell elhelyezni, ezzel a kismfeszültségű elosztás jelentős része épületgépészeti szinten oldható meg. A közép- és kismfeszültségű elosztóhálózatok is a feltáró utak járdáiba, földalatti elhelyezéssel telepíthetők.

Fel kell hívni a figyelmet, hogy a villamosenergia fogyasztás távlati fajlagos növekedésével a takarékosagra törekvés és a megújuló energiahordozó hasznosítás várható növekedése ellenére is számolni kell, így a fogyasztói transzformátor állomások helyét úgy kell kialakítani, hogy az igénynövekedés helyben transzformátor gépcserével biztosítható legyen.

A villamosenergia ellátás keretében a közvilágítás megoldása is szükséges. A feltáró közutak megvilágítására közvilágítási kábelhálózat kiépítése szükséges és világításra önálló lámpatesteket kell elhelyezni. A beruházás megvalósításakor magánútként kezelendő később közterületre átadható utcákban térvilágítást kell kiépíteni, amelynek műszaki megoldásának célszerűen egyeznie kellene a közvilágítás hálózatával, hogy az átadásnál az átvétel, és a térvilágításból a közvilágítássá alakítás minél egyszerűbb legyen.

#### Földgázellátás.

A beruházó szabad választása, hogy a fejlesztési terület termikus energiaellátására vezetékes energiahordozók közül a földgázt, vagy a távhőt választja. Mindkettő rendelkezésre áll.

A vizsgált terület és térségének földgázellátását a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft biztosítja. A Főváros gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki.

A vizsgálatok szerint a kerületben, a vizsgált területen belül a Budafoki út 54-ben üzemel a Közép-Buda ellátásának bázisa, az a gázátadó állomás, amely a Kelenföldi Hőerőmű ellátását és a környék várható igényeinek kielégítését biztosítja. Az átadót betápláló vezeték Százhalmattáról indul, a Szerémi út- Hengermalom utca- Budafoki út nyomvonalon éri el a Budafoki út 54-es telket.

A gázátadó állomásoknál állítják elő az erőmű igényének megfelelő nyomású gázt és a 6 bar-os nagyközép-nyomású gázt, amelynek főelosztó rendszere látja el a térségbe telepített körzeti nyomásszabályozó állomásokat, illetve, amelyről közvetlen bekötéssel látják el a nagyobb fogyasztókat.

Meg kell említeni a kerület a Kelenföldi Hőerőmű tartalék, illetve alternatív üzemanyag ellátását biztosító termékvezeték is, amely a Szerémi út nyomvonalán épült ki a Kelenföldi Hőerőműig, így érinti a tervezési területet.

A fejlesztésre szánt területen a Dombóvári út felől, a Dombóvári úti DN 300-as nagyközép-nyomású vezetékről épült ki a bekötése a Lágymányosi-öböl mentén elhelyezett nyomáscsökkentőnek. Erről a nyomáscsökkentőről látják el a Kopaszi-gát területén már meglévő fogyasztókat. A nyomásszabályozótól déli irányba is indul egy vezeték, amely a Kelenföldi Hőerőmű melletti fogyasztó ellátását biztosítja.

A Kelenföldi Hőerőmű és a Hauszmann Alajos utcai alállomás között halad a földgáz korrózió elleni védelmét szolgáló villamosenergia ellátó földkábel.

A fejlesztésre szánt terület, terület előkészítésének keretében a tervezett beépítés építés helyeivel ütköző létesítmények kiváltását kell megoldani. Ki kell váltani a korrózió elleni védelmét biztosító villamoskábelt, a területen üzemelő nyomáscsökkentőt és annak nagyközép-nyomású bekötését, továbbá a nyomáscsökkentőtől délre haladó vezeték nyomvonalát is. A meglévő nyomáscsökkentő kiváltását úgy kell megoldani, hogy a Kopaszi-gát mentén levő fogyasztók folyamatos ellátása biztosítható legyen.

Ha a beruházó a tervezett új beépítés ellátását földgáz igénybevételével tervezné, arra csatlakozás a Budafoki úti gázfogadótól építendő ki. A nagyközép-nyomású vezeték a Kelenföldi Hőerőmű északi határánál tervezett közparkig kellene kiépíteni. A közpark területén kellene körzeti nyomáscsökkentőt telepíteni. A nyomáscsökkentőtől indulhat a kisnyomású elosztóhálózat, amelyről az egyes épületek bekötése megoldható. A többszintes épületeknél egyedi gázfűtés nem létesíthető, kizárólag épületenkénti kazánház létesítésével lehet a termikus energiaellátást megoldani, amennyiben a beruházó az ellátást földgáz alapon szeretné.

#### Távhőellátás.

A vizsgált területen belül üzemelő Kelenföldi Hőerőmű nemcsak a környék, Budapest, de az ország legnagyobb kiterjedésű hőelosztó rendszerének bázisa. A hőelosztó hálózat forróvizetes rendszerű és a Fővárosi Távhőszolgáltató Zrt üzemelteti.

A régebbi építésű hálózati részek még védőcsatornába fektetéssel épültek, az újabb építésűeket, illetve a rekonstruált szakaszokat már gyári előszigetelésű, közvetlen földbe fektethető vezetékekkel építették.

A fejlesztésre tervezett területet határoló utak, illetve a fejlesztési terület szélén haladnak az Erőműből induló távhőellátás gerinchálózatai. A Budafoki út mentén, de a fejlesztési területen belül halad északi irányba Közép-Buda ellátásának gerince 2\*DN 600/800, illetve 2\*DN 800/1000 paraméterrel. Ennek a vezeték nyomvonalnak a kiváltása irreális beruházási költségű lenne, így a továbbtervezés során az építési helyeket úgy kell kialakítani, hogy ezeknek a vezetékeknek a helyben tartása biztosított lehessen. A helyben tartást a kiváltáshoz szükséges helybiztosítás lehetőségének hiánya is indokolja.

A Lágymányosi-öböl felé is halad gerinc távhővezeték pár 2\*DN 500/670 paraméterrel, amely elérve a Dombóvári utat keleti irányba halad a Duna partig, ahonnan északi irányba halad tovább. Ezeknek a vezetékeknek a Lágymányosi-öböl nyugati oldalánál tervezett építési helyekkel ütköző szakaszát ki kell váltani egész a Dombóvári útig. A Dombóvári út menti szakasznak viszont a helyben tartása lenne indokolt. Ez csak az építési hely csökkentésével érhető el.

A tervezett új épületek termikus energiaellátásának legcélszerűbb megoldását a távhőszolgáltatás igénybe vétele jelentheti. A távhőszolgáltatás nyári és téli üzeme is kialakítható. Nyáron a hűtést szolgáltatná télen a fűtést. Igény szerint egész évben a használati melegvíz ellátást, amelyet mindenképpen célszerű társítani napkollektorok alkalmazásával. Erre hőbázisként szabad kapacitással a Kelenföldi Hőerőmű és a gerinchálózat is rendelkezésre áll. Az ellátásra célszerű lenne önálló új vezetékpárt építeni az erőműtől a közparkon keresztül.

A kiépítendő hálózatról kell az egyes épületekben kialakítandó hőfogadóba a bekötést megépíteni, amelyből az épületen belüli hőelosztás kiépíthető.

#### **Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei.**

A vizsgálatok alapján a fejlesztésre tervezett területen energiatermelésre alkalmas megújuló energiaforrások a napenergia lehet. Hasznosítható lehet még a föld energiája, valamint hulladékhő hasznosítás lehetőségét kínálja a területen keletkező szennyvíz is. Településrendezési eszközök szempontjából a napenergia hasznosítás emelendő ki, mert az aktív hasznosításhoz szükséges berendezések, a napkollektorok és napelemek elhelyezésére elsődlegesen a tetőszerkezeten lenne lehetőség, amely a terület arculatát-látványát érinti.

### **2.5.4. Elektronikus hírközlés.**

#### **Vezetékes elektronikus hírközlés.**

A vizsgált terület térségében a vezetékes távközlési ellátást jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja, de a vizsgálatok szerint a területen további szolgáltatók: az Invitel, a Novotron, a Datanet is, valamint az Antenna Hungária, az ELMŰ iparági céllal üzemeltetnek hálózatokat. A vezetékes távközlési hálózat bázisa a Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest primer központ. A főváros területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A vizsgált területen kiépített vezetékes távközlési hálózatok földalatti elhelyezéssel épültek. A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat is rendelkezésre áll. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan föld alatt helyezték el.

A tervezett beépítés területén több nyomvonal halad keresztül, amelyeknek a kiváltását a terület, terület előkészítése keretében meg kell oldani. A kiváltást közterületre kihelyezéssel kell kivitelezni, a feltáró utak járdájában lehet számukra helyet biztosítani.

A tervezett beépítés is igényes infokommunikációs ellátás biztosítását igényli. Az elektronikus hírközlés műszaki megjelenésében közmű jellegű, de szolgáltatása alanyi jogú, így az egyes ingatlan hasznosítói egyedileg köthetnek szerződést az általuk kiválasztott szolgáltatókkal. A szükséges hálózatfejlesztést mindenkor a szolgáltató intézi.

A vezetékes szolgáltatók közül a szabad választás lehetőségét úgy lehet biztosítani, hogy a járdába csőfektetés történik, amelybe igény szerint a különböző hálózatengedélyes szolgáltatók akár saját részre, akár bérbeadási célra

a szolgáltatási engedéllyel rendelkezőknek a szolgáltatáshoz szükséges hálózatot be tudják húzni, anélkül, hogy burkolatbontási igény jelentkezne.

**Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.**

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. Budapest XI. kerület területén valamennyi vezeték nélküli hírközlési (Telekom, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud már jelenleg is biztosítani. Igényes ellátás érdekében a fejlesztésre tervezett területen belül is újabb vezeték nélküli szolgáltatást segítő építmények telepítési igénye várható. Ezek számára az épületek tetején kell helyet biztosítani, de telepítése a városképet nem ronthatja.

## 2.6. ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI ÉS TÁJRENDEZÉSI JAVASLAT

---

### 2.6.1. A tervezett zöldfelületi rendszer elemei

#### Közpark rendszer

A tervezési terület legnagyobb értéke, a XI. kerület egyik legértékesebb területe, a Kopaszi gát rendezett közparkja, a szabályozási terv szerint továbbra is korlátlan közhasználatú zöldterületként szolgálja a kerület lakosságát. A területből csupán a Dombóvári út melletti, ma jellemzően fizetős parkolóként szolgáló terület és a Dombóvári út melletti elkerített növényzettel fedett sáv kerül beépítésre. A már kiépített és pihenőhelyekkel, játszóhelyekkel és vendéglátó létesítményekkel gazdagon berendezett, közkedvelt park továbbra is változatlanul a lakosság rendelkezésére áll, bár területe a Dombóvári út melletti, a parkolókhöz kapcsolódó parkrészen a kijelölt építési telek létesítése miatt csökken.

A közpark zóna folytatódik a terv szerint a Lágymányosi öböl nyugati partján, észak-déli irányban végig kísérve a teljes Duna-partot, helyet adva a part mellett végig húzódó gyalogos-kerékpáros séta és sportterületek létesítésének. A Lágymányosi öböl észak-nyugati végében a már kiépített parkterület csökken az új beépítésre kijelölt területek szélső keleti tömbjeinek helyigénye miatt. A sétányról leágazóan a Hengermalom út vonalában (a Cafe Rio vendéglátóhely mellett) továbbra is csónakkikötő áll a lakosság vizes sportokat kedvelő részének rendelkezésére.

A meglévő, funkcionáló Kopaszi gát parkterület növényzetének átalakítására-kiegészítésére nincs szükség, csupán a jelenlegi megfelelő kezelési színvonalat kell hosszú távon is megőrizni.

Az öböl nyugati partján végig húzódó Duna menti sétány Hengermalom úti torkolatától délre húzódó túlnyomó része azonban rendezetlen, kiépítetlen. Itt a megmaradt vízparti fűzes-nyáras galéria erdő megtisztítása, rendezése és a növényzet kiegészítése, valamint a sétány rendszer műszaki kiépítése a feladat.

A szabályozási terv szerint az öböl északi végében lévő homokos vízparti pihenő terület, a plázs is megmarad, a park zóna részeként tölt be hosszú távon is fontos szabadidős funkciót.

A jelenlegi szabályozási terv közmű területként őrzi meg a beépítési tömbök közötti meglévő üzemi területet kényszerűségből. Amikor ennek eltávolítására távlatban mód lesz, lehetőség nyílik a masterplan külföldi tervezőinek beépítési tervén szereplő „Central park” kialakítására is. Ennek megvalósulása jelentős ingatlan érték-növelő és környezeti állapot javító intézkedés lesz, míg a közmű terület megőrzése ellenkező hatású.

#### Közterületek kialakítása

A létesülő intézményi zóna túlnyomó részt az egykori, már régen elpusztult történelmi kert, a Nádor kert helyén, un. roncs területen, extenzív fás növényzettel benőtt terület igénybe vételével, a meglévő faállomány és cserjés eltávolítása után létesül.

Az intenzív beépítésű új épülettömböket határoló utcák fásítását tartalmazza a terv.

A közpark terület sétányait az intézményi területen fasorokkal kívánjuk folytatni. A fasorok telepíthetőségét a továbbtervezésnél olyan módon kell biztosítani, hogy a legalább egy oldali, közepes lombkoronát növesztő fajokkal telepített fasorok 8-8 m ültetési távolsággal telepítve kialakíthatók legyenek.

A masterplanon ábrázolt városias, pihenő helyekkel, kiülőkkel berendezett, fásított sétányrendszer megvalósulása esetén a fejlesztési terület fontos arculati értéke, érték-növelő közterületi eleme lesz.

## Intézményterületek zöldfelületei

Az építési telkek telken belüli zöldfelületei a szabályozási előírások szerinti zöldfelületi arányokkal kerülnek kialakításra. Napjainkban az intézményi fejlesztések esetében a kertek túlnyomó része tetőkertként létesül. A tetőkertek engedélyezési tervezéskor történő kialakításánál az OTÉK, valamint a kerületi építési szabályozás előírásait figyelembe véve kell a tetőkertek típusát, a létesülő termőföld vastagságát, a telepítendő növényzet jellegét meghatározni annak érdekében, hogy a szabályozás szerinti minimális zöldfelületi arányok kialakulhassanak.

## A tervezett építési övezetek zöldfelületi szerepe- növényborítottsága

A tervezett építési övezetek telken belüli minimális zöldfelületi borítottságának mértékét a szabályozási tervben meghatározott szabályozási előírások tartalmazzák.

Ezek írják elő a BO és BR jelű építési tömbökön belüli kötelezően telepítendő zöldfelületek mértékét. Mivel az előírások a BO jelű tömbök esetében telkenként változóan 10-25%, a BR jelű tömbök esetében telkenként változóan 10-35% telekterület arányos zöldfelületi mértékét írják elő, látható, hogy az építésre szánt területek növényzetben szerényen ellátott, jellemzően tetőkertekkel dekorált épülettömbök lesznek, melynek környezetében a növényzet környezetállapot javító-humanizáló hatása csak kevésbé fog érvényesülni.

## Védőzöldsávok

A tervezett intézményi zóna közvetlenül a Kelenföldi Hőerőmű mellett létesül. Ezért a szabályozási tervjavaslat szerint a közműterület északi szélén mintegy 25 m szélességű, terepemelkedéssel is hangsúlyozott, intenzíven fásított védőzöldsáv létesül. A zöldsáv mintegy 20m magasságig érvényesülő vizuális takarást hoz létre a közmű terület (erőmű) és az új fejlesztésű intézményterület között a telepített faállomány teljes felnövekedése után, egyben biztonsági elválasztó is.

Hasonló elválasztó-takaró zöldsáv létesítését javasoljuk az új beépítés és a Dombóvári út forgalmi sávjai között. Ennek kialakítására sajnos csak egy fasornyai terület áll rendelkezésre. A védősáv a magasban töltésen haladó vasúti forgalom káros hatásait kevésbé tudja majd mérsékelni.

### 2.6.2. Tájhasználat, tájkép védelem

A tervezési terület a közvetlen Duna-partokat és a Kopaszi gát már meglévő parkterületét zöldfelületként tartja meg. Ezért a Duna és az öböl vízfelületéhez továbbra is zöldfelületek, a tervezési terület észak-déli parti sávján végig ártéri galéria erdő jellegű partterületek csatlakoznak. Mindez tájképi-tájhasználati szempontból kedvező.

A tervezett magasházak a rendeletben rögzített tájkép védelmi övezetbe a Dombóvári út melletti sávban nyúlnak be, itt városképi érdekek sérülnek.

### 2.6.3. Környezetvédelmi javaslat

#### Levegőtisztaságvédelem

A tervezési terület levegőszennyezettség állapotát részletesen a vizsgálati munkarészben mutattuk be. Ennek lényege az alábbiakban összegezhető:

A háttérszennyezés mért adatai szerint a legjelentősebb szennyező anyagokra vonatkozó mért értékek határérték alattiak. Kivételt a por szennyezettség jelent.

A háttérszennyezésen túl a tervezési térség levegőminőségét jelentős mértékben befolyásolja a nagy forgalmú közutak (Budafoki út, Dombóvári út, Rákóczi híd) közúti jármű forgalmának kipufogógáz emissziója. Ennek csökkentésében mind az átszellőzésnek, mind a meglévő és telepítendő faállománynak nagy szerepe van.

A tervezési területnek része a Kelenföldi Hőerőmű üzemi létesítménye, melynek területén számos légszennyező pontforrás található. A Hőerőmű melletti nagy értékű ingatlanfejlesztés eredményességét nagyban befolyásolja, hogy a vele szomszédos üzemi létesítmény korszerűsítése során minél nagyobb mértékben érvényesüljenek a légszennyezési emisszió csökkentésére vonatkozó környezetvédelmi beavatkozások.

A térség fontos átszellőző sávok találkozó területe, ezért mind a Duna vízfelülete és völgyelete feletti légáramlatok, mind a hegy völgyi légáramlatok tisztító hatása a tervezési területen érvényesül, és kedvező levegőminőséget eredményez. Ugyanakkor számolni kell azzal a területen kívüli hatással, hogy a nagy tömegű, magas házakat is tartalmazó épülettömeg az átszellőző hatást a közvetlenül mögötte lévő, de már tervezési területen kívüli területrészekén csökkenti, így ott a levegőminőséget rontja.

## **Zaj és rezgésvédelem**

A tervezési terület zajterhelésének mértékét, akusztikai állapotát a vizsgálati munkarészben adatolva ismertettük.

Összefoglalóan megállapítható, hogy a közúti eredetű zajterhelés a Dombóvári út térségében (eredendően a Rákóczi hídon haladó forgalom hatására) nappal 10 dB, éjszaka 10-15 dB határérték túllépést okoz. Mindez a Budafoki út mellett nappal 10-15 dB, éjszaka 10-15 dB. A területet ezen túlmenően érinti a Déli összekötő vasúti híd vasúti közlekedésből eredő zajterhelése, továbbá a tervezési területen lévő ipari és közmű létesítmények üzemi eredetű zajterhelése.

A zajterhelés elleni javasolt intézkedések a következők:

### **Zajvédő sáv kialakítása**

A terv zajvédő terepalakulatot és sűrű véderdő telepítést tervez a Kelenföldi Hőerőmű északi telekhatára mellett 25 m szélességben. A védősáv az intézményi fejlesztési terület déli szélén létesül, a Lágymányosi öböl vízfelülete és a Budafoki út között létesülő parksáv részeként valósul meg.

### **Épületakusztikai védelem**

A tervezett új épületek homlokzatait oly módon kell kialakítani, hogy a beltéri területhasználatra vonatkozó határértékek teljesüljenek. Ehhez a legkorszerűbb homlokzatszigetelő rendszereket és nyílászáró rendszereket kell alkalmazni.

### **Funkciók korlátozása**

A terület zajterheltsége miatt a határérték túllépési sávokba eső területeken a lakó, az egészségügyi létesítmény és a gyermekintézmény funkciókat mellőzni kell. Az új beépítések kialakítása során a tájolás, az árnyékolás, az egyes épületek egymást levédő hatását kihasználva kell a végleges funkciókat elhelyezni és rögzíteni, figyelembe véve a külső elháríthatatlan zajforrásokat. Így már az elrendezéssel is kiküszöbölhetők vagy mérsékelhetők a zaj túlterhelés okozta ingatlanfejlesztési nehézségek és károk.

## **Hulladékkezelés**

A tervezési területen a tervezett fejlesztések megvalósulása után jelentősen megnő a keletkező kommunális hulladékok mennyisége. Ezért szükséges a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a beruházás során tömbönként biztosítani, megkönnyítve ezzel az FKF Zrt részére a szakszerű és hatékony kommunális hulladékgyűjtést és kezelést.

A kiterjedt parkterület karbantartása során keletkező zöld hulladék helyben komposztálását javasoljuk, csökkentve így az elszállítandó és lerakóban drágán elhelyezhető hulladékmennyiségét, egyben tápanyag utánpótlási anyagot nyerhetünk a zöldfelületek ápolásához.

A tervezési területbe tartozó ipari- raktározási- közmű üzemi területeken a veszélyes és nem veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó általános jogszabályokat és rendelkezéseket be kell tartani. A fejlesztések során a legkevesebb hulladék keletkezésével járó, anyag és energiatakarékos technológiákat kell előtérbe helyezni.



## Talajvédelem

A tervezési terület igénybevételekor végzett földmunkáknál előkerülhetnek szennyezett anyagok, szennyezett talaj. Ezért a földmunkákat fokozott talajminőségi ellenőrzés mellett kell végezni, szennyezett talajt csak az arra érvényes rendeletek szerint alkalmas lerakóhelyre vagy megsemmisítő helyre szabad szállítani. Szennyezett talaj feltöltésre, tereprendezésre nem használható.

## Felszín alatti vizek védelme

A tervezési terület közvetlenül a Duna medre mellett található. A terület a 27/2004(XII.25) KvVM rendelet szerint az érzékeny kategóriába sorolt. A talajvíz a rendelkezésre álló adatok szerint 5-7,5 m mélységben van, a Duna nyugalmi vízszintje esetén a Duna felé gravitál.

Az épülő, mélygarázsokkal ellátott új épülettömbök létesítése során a mélyépítési műtárgyakat úgy kell kialakítani, hogy a rétegvizek akadálytalan mozgása drénrendszerek beépítésével biztonságosan megoldható legyen. A rétegvizek feltorlódása jelentős károkat okozhat, ezt meg kell akadályozni.

Az új fejlesztések a szennyvíz és csapadékvíz biztonságos elvezetését lehetővé tevő csatornahálózat fejlesztésével készülnek, így a felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztetett.

A tervezési területbe tartozó ipari-üzemi területek területén lévő, a talajvíz minőségét potenciálisan veszélyeztető anyagokat tároló tartályok műszaki biztonságát a vonatkozó előírások szerint ellenőrizve kell működtetni.

## Vizuális környezetszennyezés elleni védelem

A tervezési területen magasházak változatos tömbjeiből álló, nagymértékű, a tájképet jelentősen átalakító beruházás készül. A tervezési terület ugyanakkor ma Budapest egyik legattraktívabb Duna melletti, még megmaradt zónája. Ezért a beépítésnek a vízparti táj jellegéhez alkalmazkodó, azt esztétikai értelemben is fejlesztő megoldásokat kell tartalmaznia.

Különösen érzékeny feladat az öböl északi partján létesülő, a híd tövében tervezett, a Fővárosi Szabályozás szerint tájképvédelmi övezetbe is belógó új épülettömbök érzékeny kialakítása.

A tájkép védelme szempontjából kedvező, hogy a Duna mellett végig megmarad a meglévő, a partot kísérő fásított zóna. Kedvező továbbá, hogy a tájképet jelenleg leginkább pozitívan befolyásoló korlátlan közhasználatú, kertészetileg magas színvonalon kiépített és fenntartott park továbbra is megmarad.

A tervezési terület jelentős része meglévő közmű üzemi terület, a Kelenföldi Hőerőmű telephelye. Az erőmű műszaki berendezései, mindenképp messziről is markáns látványt nyújtó kéményei még belátható ideig a városi táj meghatározó részei lesznek.

# TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSA

---

C

FEJEZET

## FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

### A Településszerkezeti Terv leírása (III. kötet)

A Településszerkezeti Terv leírásában a magassági szabályozással foglalkozó részében a „Magasépítmények számára igénybe vehető területek” vonatkozásában szükséges a módosítása. A TSZT magasépítmények elhelyezésére az átmeneti zónában jelöli ki elsődlegesen alkalmas területeket melyeket a 3.b. mellékleten ábrázol is. Ez alapján a területen 65 méter az épület legmagasabb pontja, vagyis magasház már a mai szabályok alapján is elhelyezhető. Toronyház (120 m az épület legmagasabb pontja) létesítésére azonban a TSZT csak Csepel északi részét jelöli ki.

Amennyiben a területen a 120 méteres toronyház elhelyezése támogatott a TSZT III. kötet „A magasépítmények számára igénybe vehető területek” leírásán belül a 97. oldal 5. bekezdését az alábbiak szerint javasolt módosítani:

„A TSZT toronyház létesítése számára igénybe vehető területet csak a nagyobb látószögön kívül eső Csepel északi részén és a Rákóczi híd budai hídfőjének közelében jelöl ki, mivel ott vannak lehetőségek a koordinált és tervezett csoportos kialakításra, illetve egy kiemelt fejlesztési terület építészeti hangsúlyának megteremtésére, továbbá a kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az ekkora magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére.”

### A Településszerkezeti Terv rajzi mellékleteinek módosítása

A területen új beépítésre szánt terület kijelölése nem tervezett, jelenleg is Vi-2 területfelhasználási egységbe sorolódik a területek nagy része. A változtatást a területek egymáshoz viszonyított helyzete, a tervezett beépítésnek megfelelően a területfelhasználási egységek átcsoportosítása jelenti. A területfelhasználás változása során a biológiai aktivitásérték nem változik (számítást lásd. később).

A Településszerkezeti Terv részét képező Szerkezeti Tervlapok közül az alábbiak esetében szükséges a módosítás:

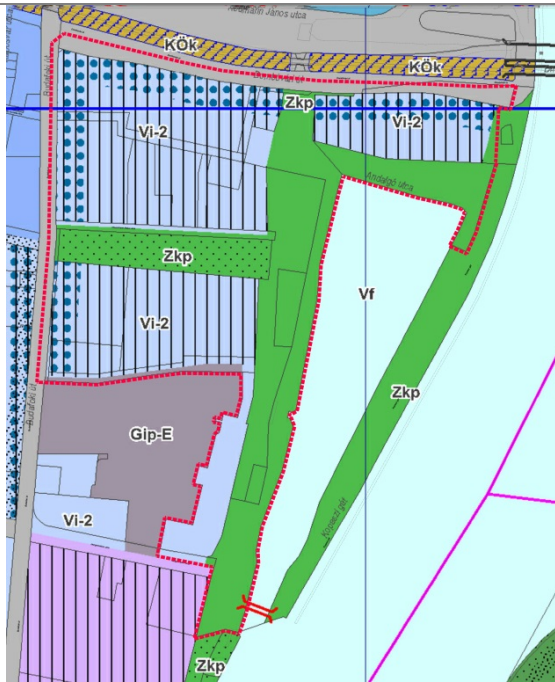
- 1. Területfelhasználás
- 2. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

#### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

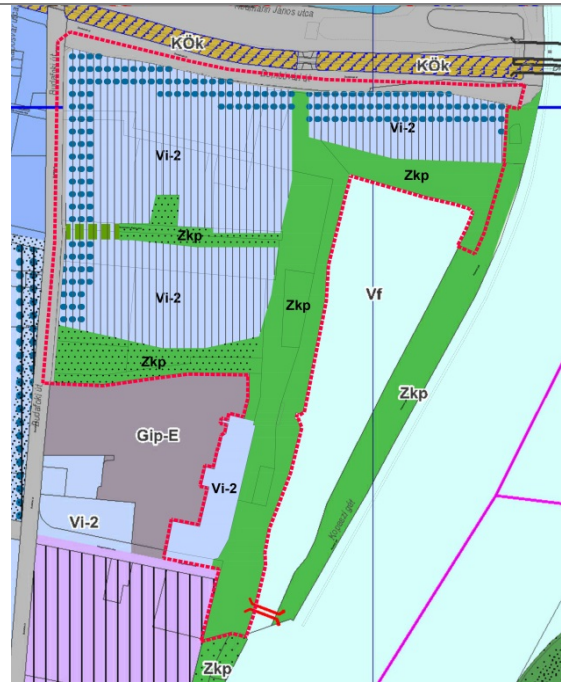
A Lágymányosi öböl környezetében jelentős nagyságú közpark övezetbe (Zkp) sorolt terület helyezkedik el (közel 20 hektár), mely terület jelenlegi geometriája nem minden esetben illeszkedik a fejlesztési elképzelésekhez. A cél az, hogy a területen már kialakult minőségben, és a jelenlegi szabályozás szerinti mérethez képest némiképp nagyobb felületen további közparki funkciók legyenek, ám annak geometriáját az elképzelések mentén módosítani szükséges.

A TSZT és a korábbi szabályozási terv tervezői a Hauszmann utca tengelyében jelölték ki egy jelentős szélességű Zkp övezetbe tartozó területet, amely egy, az előző tulajdonos által javasolt területrendezési koncepció része volt. Egy ilyen irányú „zöldfolyosó” szerepe az, hogy a kerület belsejében elhelyezkedő zöldterületeket a Duna menti zöldterületekkel összekösse. A már kialakult és karbantartott zöldfelületek az öböl környezetében továbbra is megmaradnak, valamint a tervezett beépítések irányába további fejlesztésük a cél. A part és az öböl menti területek megközelítését továbbra is szem előtt tartva a beépített területek között nem egy, hanem (megosztva azt) két helyen tervezzük megnyitni a területet a Budafoki úton keresztül a város irányába. A javaslat egy keskenyebb parksávon át meg kívánja tartani a gyalogos-zöldfelületi kapcsolatot a Hauszmann Alajos utca tengelyében is, a Budafoki útig egy szakaszon szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatként. A nagyobb zöldfelületeket a tervezett beépítés és a Kelenföldi erőmű közötti területre javasolja, ezzel biztosítva a terület déli zónájában is a Duna-part megközelítésére alkalmas kapcsolatot. A tervezett beépítések ezáltal a Budafoki út és a Dombóvári út menti területekre koncentrálnak.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
LÁGYMÁNYOSI-ÖBÖL ÉS KÖRNYEZETE – TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEINEK MÓDOSÍTÁSA



9.1. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás  
(kivágat)  
HATÁLYOS ÁLLAPOT



9.2. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás  
(kivágat)  
TERVEZETT ÁLLAPOT  
(TSZT-1.m/mód tervlap)

A tervezett változás a TSZT esetében a területfelhasználás módosítását igényli, mely során a 9/2007. (IV.3.) ÖTM rendelet 1.§ alapján a biológiai aktivitás értéket szinten kell tartani. A tervezett módosítás során, a rendeletben szabályozott módon számolva a területfelhasználási egységek közti változásokat a biológiai aktivitás értéke nem változik. (számítást lásd alább)

**2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások**

Amint arról már az előzőekben szó volt, a fejlesztési elképzelésekben szerepel egy, a jelenlegi magassági korlátozás mértékét meghaladó (jelenleg a megengedett a 65m maximális magasság) épület megvalósítása is. A szerkezeti terv, ( a TSZT és az FRSZ) csak Csepel-északon engedi meg a 120m magasságot, és nem cél a TSZT/FRSZ-ben új kategória létrehozása. Ugyanakkor a jelenlegi elképzelés alapján ezen a területen a fejlesztők egy 120m magas épületet terveznek megépíteni. Javasolt ezért a terület egy konkrét részén a TSZT „Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” című tervlapján (majd később a kerületi szabályozásban) a maximális magassági korlátot 120 méterben meghatározni.



9.3. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása (kivágat) HATÁLYOS ÁLLAPOT

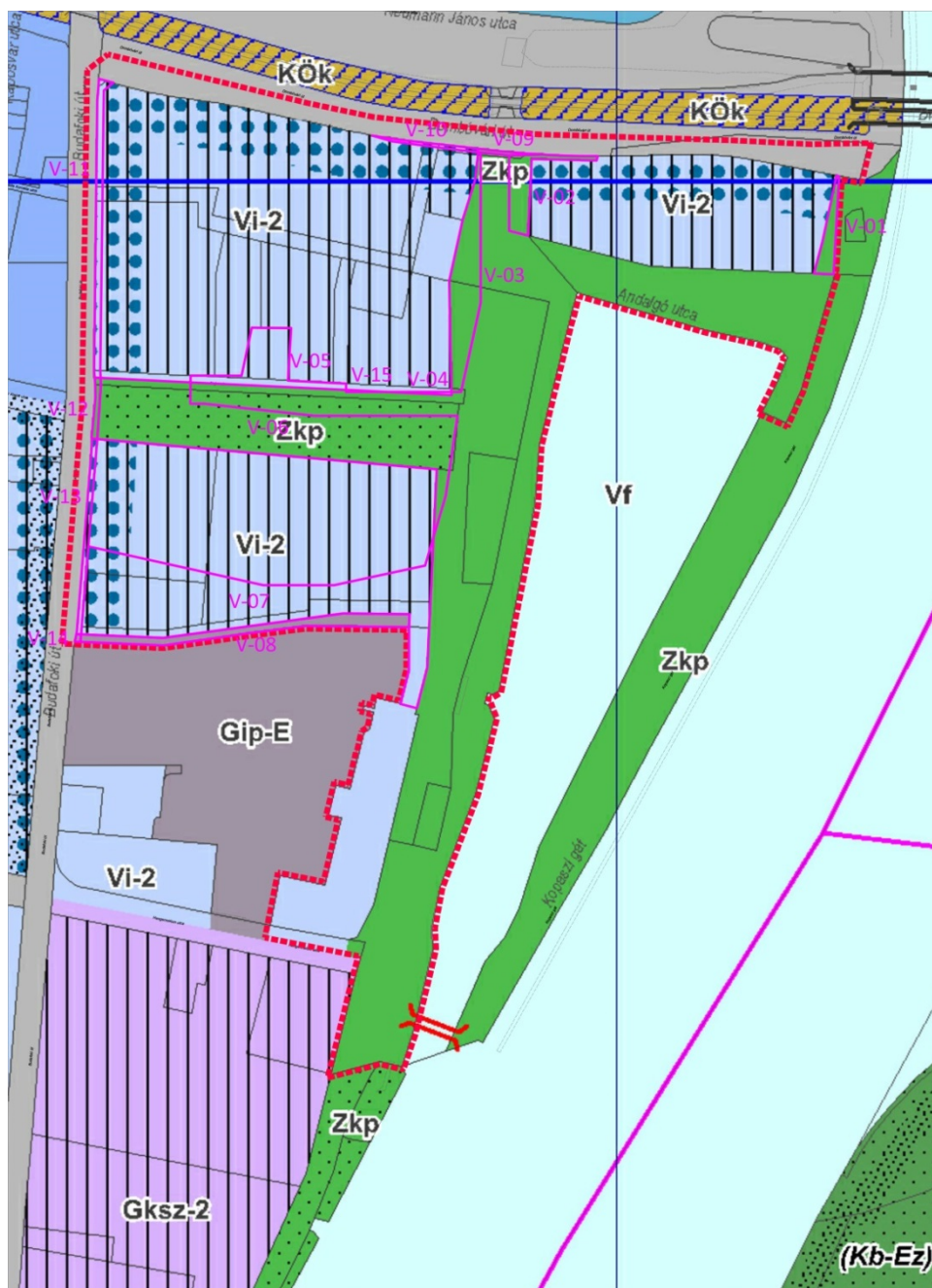
9.4. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása (kivágat) TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

9.5. ábra: TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása (kivágat) TERVEZETT ÁLLAPOT (TSZT-3/b.m./mód tervlap)

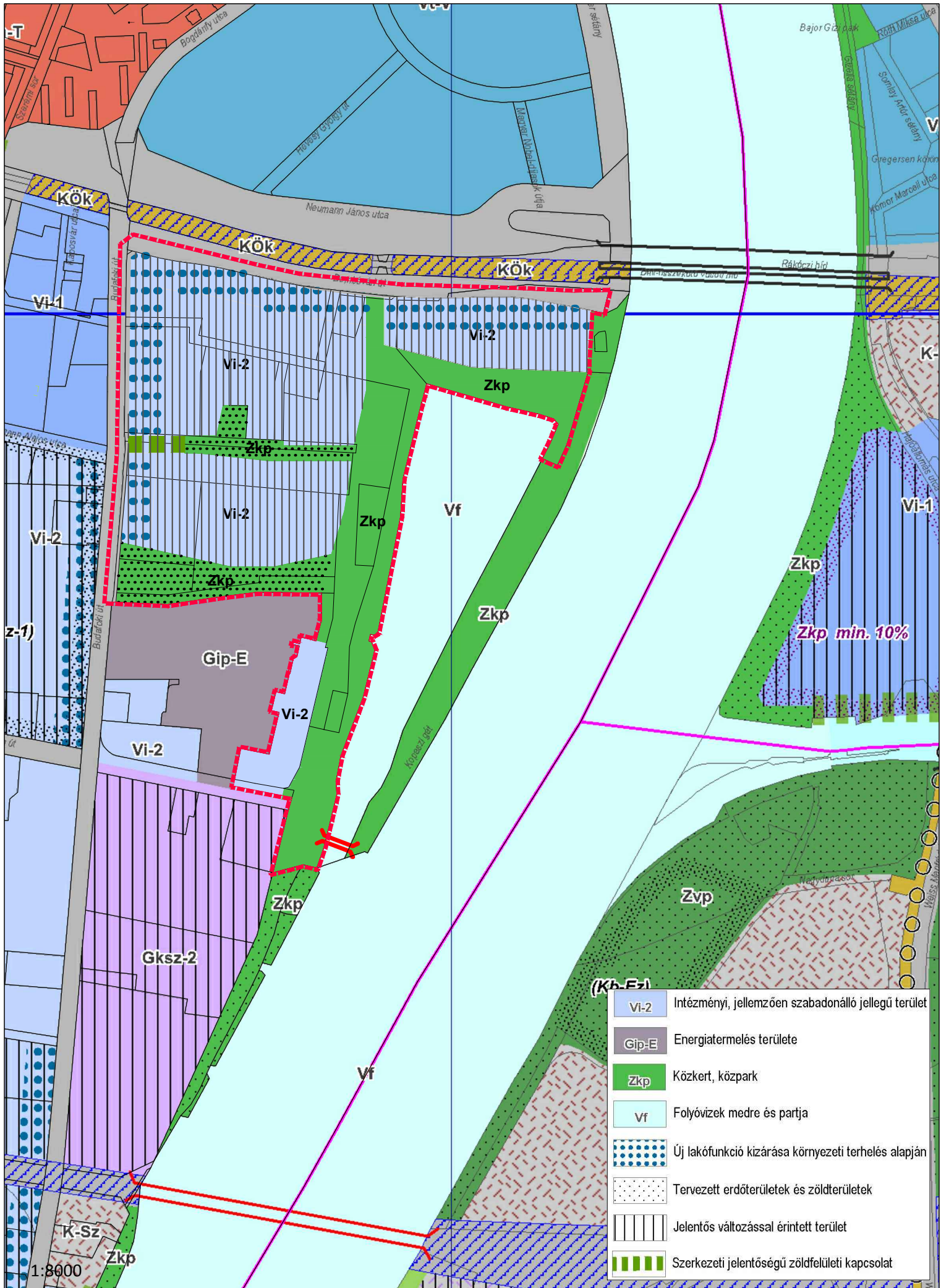
1. Magasház elhelyezhetőségével összefüggő változtatási javaslat területe
2. III. párkánymagassági kategória kontúrjának változása (követve a területfelhasználási egység változását)

A tervlapon további változtatási javaslat nincs, azonban mivel változik a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek kontúrja, ezért a TSZT „Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” c. tervlapja (valamint ezzel összhangban az FRSZ 3. számú melléklete -“Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek”) „egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III.párkánymagassági kategória)” jelölést is szükséges ehhez igazítani.

**Területfelhasználási változások és a biológiai aktivitásérték egyensúlyának számítás:**

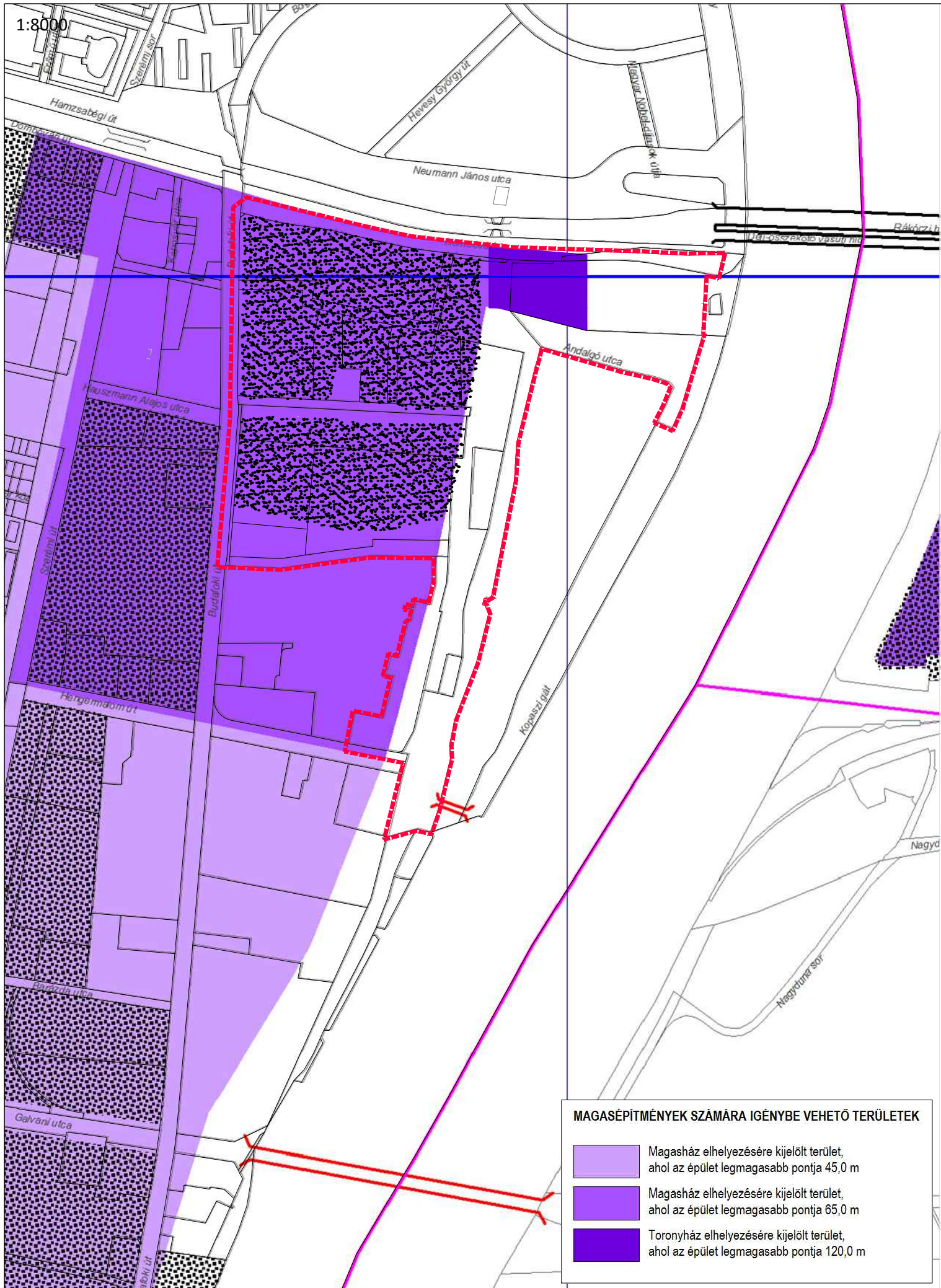


	terület nagysága	jelenlegi területfelhasználás	értékmutató	BAÉ		tervezett területfelhasználás	értékmutató	BAÉ	érték-különbség
V-01	1 193,8	Zkp	6	0,7163	>>	Vi-2	0,5	0,0597	-0,66
V-02	2 191,4	Zkp	6	1,3149	>>	Vi-2	0,5	0,1096	-1,21
V-03	5 284,4	Zkp	6	3,1706	>>	Vi-2	0,5	0,2642	-2,91
V-04	117,7	Vi-2	0,5	0,0059	>>	Zkp	6	0,0706	0,06
V-05	3 786,7	Vi-2	0,5	0,1893	>>	Zkp	6	2,2720	2,08
V-06	21 252,0	Zkp	6	12,7512	>>	Vi-2	0,5	1,0626	-11,69
V-07	23 109,1	Vi-2	0,5	1,1555	>>	Zkp	6	13,8655	12,71
V-08	3 323,7	Gkp-E	0,4	0,1329	>>	Zkp	6	1,9942	1,86
V-09	174,8	Zkp	6	0,1049	>>	Köü	0,6	0,0105	-0,09
V-10	334,5	Vi-2	0,5	0,0167	>>	Köü	0,6	0,0201	0,00
V-11	2 158,3	Vi-2	0,5	0,1079	>>	Köü	0,6	0,1295	0,02
V-12	360,6	Zkp	6	0,2163	>>	Köü	0,6	0,0216	-0,19
V-13	1 032,2	Vi-2	0,5	0,0516	>>	Köü	0,6	0,0619	0,01
V-14	46,2	Gkp-E	0,4	0,0018	>>	Köü	0,6	0,0028	0,00
V-15	45,7	Zkp	6	0,0274	>>	Vi-2	0,5	0,0023	-0,03
									<b>0,0</b>






	Vi-2	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
	Gip-E	Energiatermelés területe
	Zkp	Közkert, közpark
	Vf	Folyóvizek medre és partja
		Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján
		Tervezett erdőterületek és zöldterületek
		Jelentős változással érintett terület
		Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat

1:8000



**MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK**

-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
-  Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 m



**FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA**

---

**D**

**FEJEZET**

## FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

---

A TSZT módosítása során bekövetkezett változásokat a két terv közötti összhang biztosítása érdekében az FRSZ-nek is követnie szükséges.

Az FRSZ a fővárosi tervrendszerben ezen felül az OTÉK és a TSZT előírásainak megfelelően az alábbiakat szabályozza:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

### A Fővárosi Rendezési Szabályzat koncepciójának módosítása

Az FRSZ koncepciójában a „Magasépítmények számára igénybe vehető területek” részen belül a „Toronyház telepíthetősége” részt szükséges módosítani, mivel toronyház (120 m az épület legmagasabb pontja) létesítésére az FRSZ csak Csepel északi részét jelöli ki.

Amennyiben a területen a 120 méteres toronyház elhelyezése támogatott az FRSZ adott pontját az alábbiak szerint javasolt módosítani:

#### „Toronyház telepíthetősége

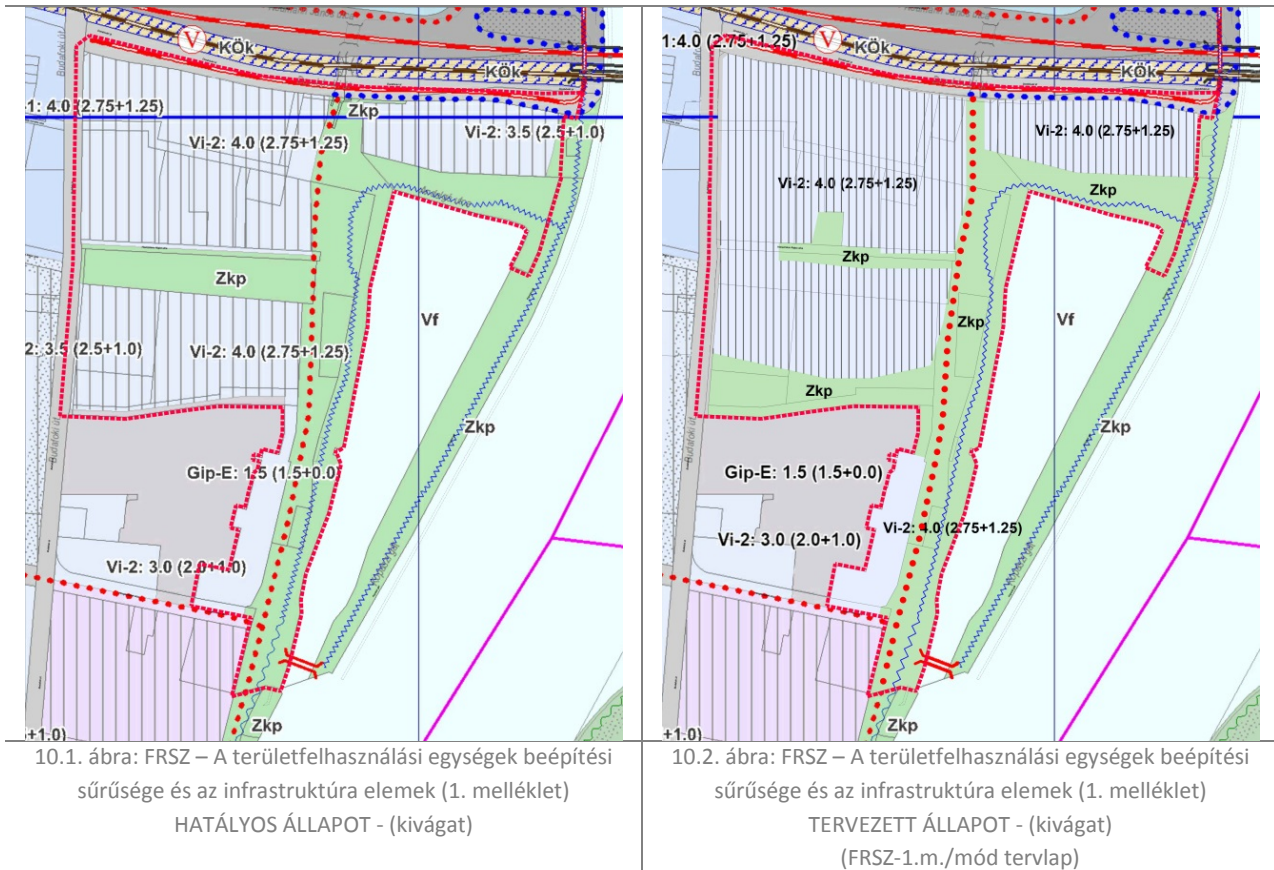
Budapesten a legmagasabbnak számító toronyház létesítésére (M=120 m) két telepítési lehetőséget jelöl ki a koncepció. Egyrészt Csepel északi részén válik lehetővé, mivel ott van adottság a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. A másik lehetőség a toronyház elhelyezésére a Rákóczi híd budai hídfője. A Lágymányosi öböl környezetében épülő épületek Budapest a XXI. század második évtizedének egyik legnagyobb és legfontosabb lakásépítési programja. A területen dinamikus városfejlesztés valósul meg, amelyben különböző magasságú épületek biztosítják a változatos megjelenést. Tekintettel arra, hogy mivel a Lágymányosi öböl környezetében létrejövő projekt mind használati, mind városesztétikai szempontból meghatározó része a Fővárosnak, ebbe a zónába is elhelyezhető egy olyan építészeti hangsúly, amely kijelöli Budapest szerkezeti és funkcionális szempontból is meghatározó területét. Ez Csepel-észak mellett a másik térség, ahol lehetséges 120 méteres toronyház elhelyezése. Az ezen a helyen megvalósuló toronyház – hasonlóan a Csepel-északon megépíthető toronyházakhoz – nem konkurálhat a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem törjék meg.”

## A Fővárosi Rendezési Szabályzat és a rajzi mellékleteinek módosítása

A Fővárosi Rendezési Szabályzat rendeleti szövegének módosítását a tervezett változás nem igényli, a rendelet rajzi mellékletei közül az alábbiak módosítása szükséges:

- 1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek,
- 2. melléklet – Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének Bsá értékei,
- 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek.

### 1-2. melléklet módosítása



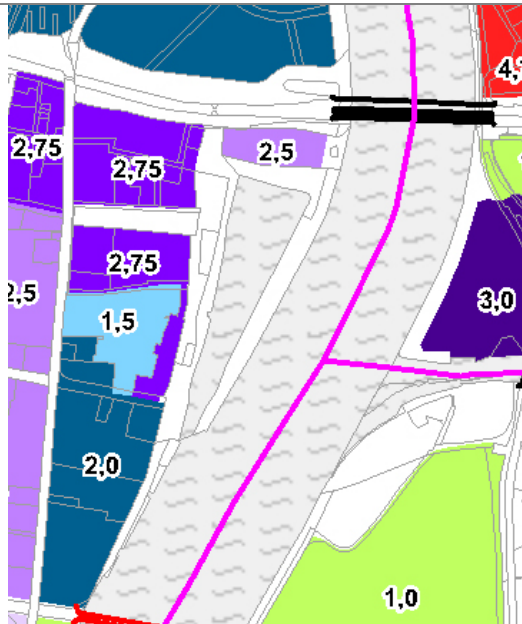
A beépítési sűrűség vonatkozásában az alábbi elemeket tervezett módosítani:

A hatályos TSZT/FRSZ a Dunával közvetlenül határos építési telek (hrsz. 4073/2) egy részét Zkp (közpark) terület felhasználási kategóriába sorolja át. Ugyanakkor a Fővárosi szabályozás szintterület sűrűséget meghatározó tervlapja a fennmaradó telekrészre jelentősen kevesebb beépíthetőséget enged szabályozni, mint a jelenleg hatályban lévő KSZT. A jelenlegi KSZT alapján létrehozható szintterületet most is azon az építési helyen belül lenne megvalósítható, amely kívül esik a Zkp területén. A számítások alapján az építési helyen belül a KSZT szerinti beépíthetőség ma 98.717 m<sup>2</sup> (98.010 m<sup>2</sup> beépítetlen + 707 m<sup>2</sup> hajóállomás teljes szintterülete), míg a TSZT/FRSZ szerint 87.600 m<sup>2</sup>. Továbbá a területfelhasználás változából (és a biológiai aktivitásérték szinten tartásából) következően a Vi területek összes mérete is (bár minimálisan, de) változik.

Az FRSZ a Bsá sűrűségi érték meghatározásánál a Szabályozási Tervhez képest csak viszonylag kevés többlettel számolt, időközben a számítási metodika is megváltozott (korábban a BVKSZ alapján a parkolókat le lehetett vonni). Amennyiben a Bsp érték nem elegendő a szükséges parkolók megépítéséhez a területfelhasználási egységben, úgy a Bsá értékből is szükséges a parkolók számára területet felhasználni. Erre ezen tervezett beruházások esetében is szükség lesz a jelenleg hatályos KVSZ által biztosított beépíthetőség és az ezekhez szükséges parkolók megépítéséhez.

A területfelhasználási egység esetében javasolt tehát a sűrűségi mutatók egységes kialakítása, azaz a jelenlegi Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) és Vi-2: 4.0 (2.75+1.25) helyett az egész területre vonatkozóan Vi-2: 4.00 (2.75+1.25) meghatározása.

A tervezett változás a jelenleg hatályos FRSZ-hez képest a beépíthető bruttó területek méretét nem növeli meg jelentősen, a tervezett beruházások a Bsá értékből is felhasználva a kialakítandó parkolókat is tudja biztosítani, a hatályos szabályozási terv alapján jelenleg megépíthet bruttó területek biztosítása mellett.



10.3. ábra: FRSZ – Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei (2. melléklet) HATÁLYOS ÁLLAPOT - (kivágot)



10.4. ábra: FRSZ – Beépítésre szánt területek beépítési sűrűségének bsá értékei (2. melléklet) TERVEZETT ÁLLAPOT - (kivágot) (FRSZ-2.m./mód tervlap)

**3. melléklet módosítása**

A beépítési magasságok korlátozásának előírásait tartalmazó 3. mellékletét a TSZT Szerkezeti Tervlap – 3. Az épített környezet értékeinek védelme - Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap módosításának megfelelően szükséges átvezetni. (lásd. TSZT módosítási javaslatok)

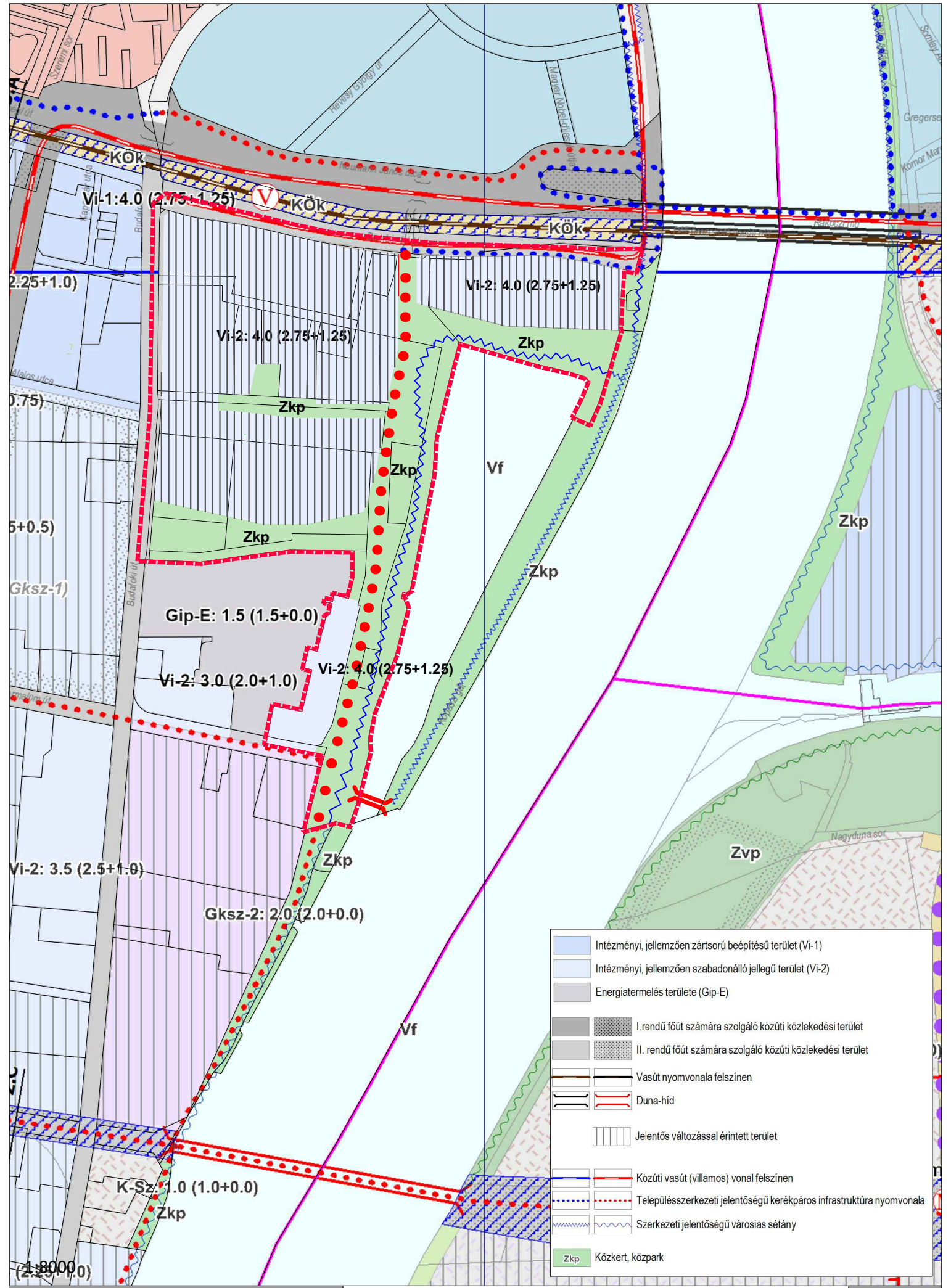


10.5. ábra: FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek (3. melléklet) (kivágat)  
HATÁLYOS ÁLLAPOT

10.6. ábra: FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek (3. melléklet) (kivágat)  
TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

10.7. ábra: FRSZ 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek (3. melléklet) (kivágat)  
TERVEZETT ÁLLAPOT (FRSZ-3.m./mód tervlap)

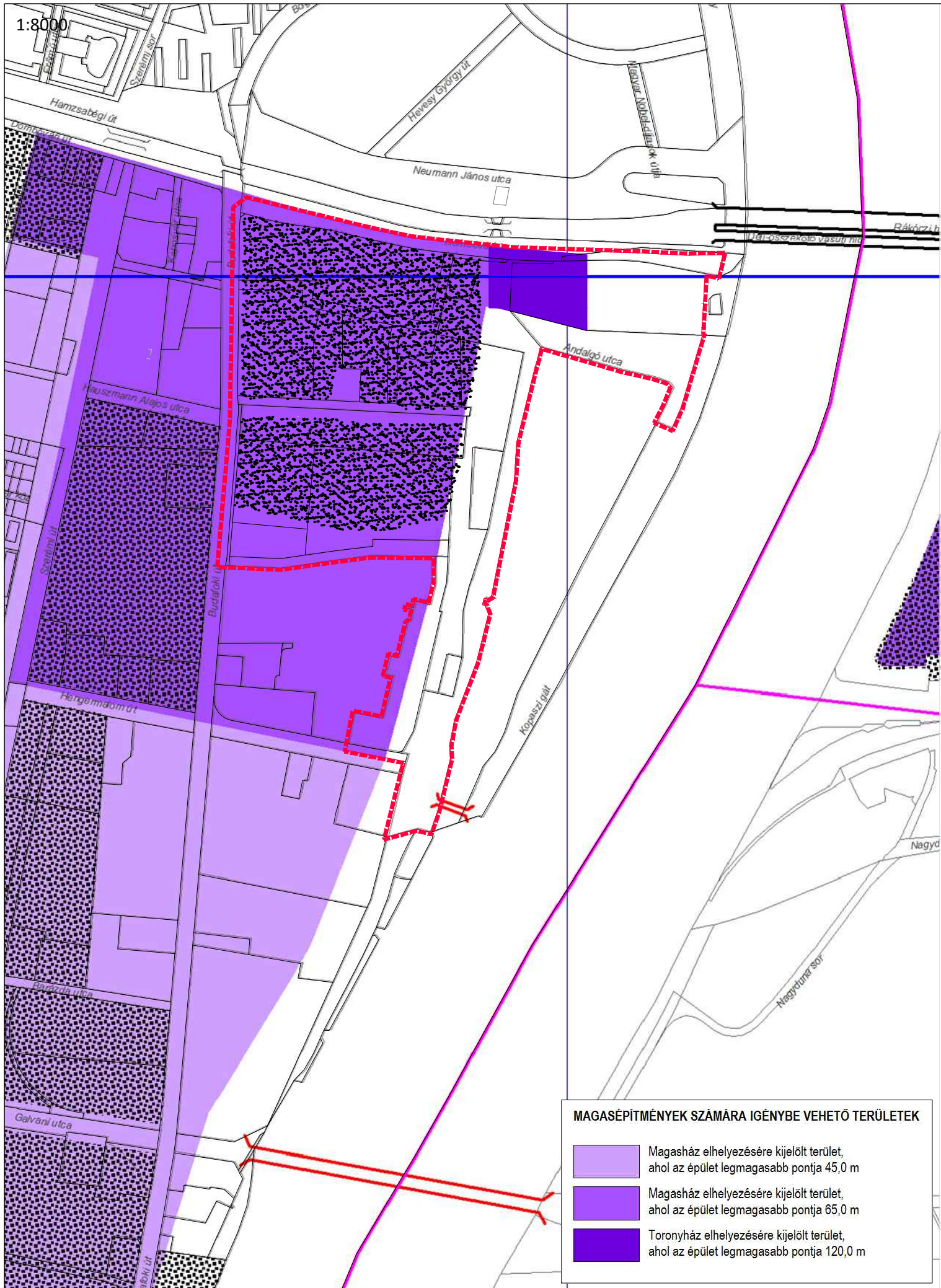
1. Magasépítmények számára igénybe vehető területek módosítási területe
2. III. párkánymagassági kategóriával összefüggő módosítási javaslat területe








1:8000

1:8000



**MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK**

-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
-  Toronyház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 120,0 m



**ÚJ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ)**

---

**E**

**FEJEZET**

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – RENDELETTERVEZET

### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

...../2016. (.....) önkormányzati rendelete

#### **a Budapest XI. kerület, Dombóvári út – Budafoki út – Hengermalom út – Duna folyam által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A § (2) bekezdés c) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében és (5) bekezdésének 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1. §

- (1) Budapest, XI. kerület Lágymányosi-öböl és környezetében, az e rendelet hatálya alá tartozó, Dombóvári út – Budafoki út – Hengermalom út – Duna folyam által határolt területeken területet építmény elhelyezésére felhasználni, telket alakítani, építés alapjául szolgáló tervet elkészíteni, építményt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, elmozdítani vagy lebontani, továbbá az építmény rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt kérni,
  - a) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv),
  - b) az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK),
  - c) a 314/2012.(XI.8.) kormányrendelet rendelkezései,
  - d) a Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ),
  - e) Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Kerületi Építési Szabályzat a Lágymányosi-öböl és környezetére és mellékletei együttes alkalmazásával szabad.
- (2) e rendelet mellékletei:
  - a) 1.a melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (SZT-1A tervlap),
  - b) 1.b melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (SZT-1B tervlap),
  - c) 2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,
  - d) 3. melléklet: Funkciókhoz kötött parkolási előírások.
- (3) Az e rendeletben alkalmazott kötelező szabályozási elemeitől eltérni nem lehet, az elemek megváltoztatása csak a jelen rendelet módosításával lehetséges.

## Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat

### 2. §

(1) E rendelet alkalmazásában:

1. **Funkció:** a fogalom azonos a telken elhelyezhető főépítmény „rendeltetés”-ének fogalmával.
2. **Közhasználat céljára átadható magánút:** Közhasználatra – Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzatával kötött külön szerződésben rögzített feltételekkel – megnyitott, önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott telek.
3. **Közhasználat céljára átadható magánterület:** A telek – Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzatával kötött külön szerződésben rögzített feltételekkel – közhasználatra korlátozás nélkül megnyitott része.
4. **Szabályozási szélesség:** közterületek – meglévő és tervezett – határvonalai közötti távolság.
5. **Szintterületi mutató (szm):** Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékének (szmá) és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók– a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékének (szmp) összege (szm=szmá+szmp).
6. **Építési hely terepszint alatt beépíthető része:** Az építési hely terepszint alatti építmény(rész)ek elhelyezésére kijelölt része, ahol a rendezett terepszint fölé legfeljebb a megközelítéshez és a biztonságos üzemeltetéshez szükséges építmény(rész)ek (lift, lépcső, gépészet, szellőző, katasztrófavédelem), berendezések emelkedhetnek, a megengedett legnagyobb beépítettség keretei között. A térszín alatti építési hely által meghatározott területen kívül nem helyezhető el földalatti épület(rész), csak a metróhoz kapcsolódó műszaki létesítmény (pl. metróalagút)

## II. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÓ, VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### Az építés általános szabályai, a területen elhelyezhető funkciók, építmények

##### 3. §

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen elhelyezhető építményeket a vonatkozó építési övezetek és övezetek előírásai tartalmazzák.
- (2) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával, egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) A Szabályozási terven jelölt építési helyen kívül eső kialakult építmények és építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jó karbantartás körében megengedett.
- (4) Olyan telek esetében, ahol a Szabályozási terv nem jelöl építési helyet, ott az OTÉK előírásait kell figyelembe venni.

#### Az épített környezet alakításának és védelmének szabályai, a városkép alakítása

##### 4. §

- (1) A városképi illeszkedés érdekében új épület építése, vagy meglévő épület átalakítása, bővítése esetén az adott területegység építészeti karakterének megteremtésére, a kialakult karakter megőrzésére kell törekedni, az illeszkedés tekintetében vizsgálni kell különösen az alábbi építészeti elemeket:
  - a) a tetőfelépítmények jellegét, arányát,
  - b) a homlokzatok tagoltságát, architektúráját,
  - c) a tömegképzés jellegét,
  - d) az utcai kerítések és ezek nyílásainak megoldását.
- (2) Új épületben kereskedelmi rendeltetési egység közterületről is látható olyan homlokzatainak, ahonnan az egység a vendégforgalmát bonyolítja, legalább fele nyílászárók, vagy üvegezett felület alkalmazásával, a földszinti homlokzatok legalább 2/3-a kirakatfelületként alakítandó ki.
- (3) Közterületről látható homlokzaton klímaberendezés külső egységei és szellőző, kéménycsövek látható módon nem helyezhetőek el.

#### A táji és természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

##### 5. §

A területen újonnan kialakított Zkp-XI-Kk-01 övezetekbe tartozó zöldfelületek kialakítani a településrendezési szerződésben rögzített feltételek alapján történhet.

#### Környezetvédelmi előírások

##### A felszíni és felszín alatti vizek védelme

##### 6. §

- (1) Terepszint alatti építkezés és föld alatti létesítmények elhelyezése nem akadályozhatja a talajvizek és rétegvizek szabad áramlását, biztonságos elvezetését. Mélyépítési műtárgyakat ezért úgy kell kialakítani, hogy a rétegvizek akadálytalan mozgása drénrendszerek beépítésével biztonságosan megoldható legyen.

- (2) Az e rendelet hatálya alá tartozó terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, ezért a kategóriának megfelelő betartandó határértékek vonatkoznak rá.

### **Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások**

#### **7. §**

- (1) Az árvízvédelmi mű nyomvonalának áthelyezése ütemezetten is végrehajtható, de csak a folyamatos vezetés biztosítása mellett.
- (2) A telekalakítás előtt az érintett szakaszon az árvízvédelmi mű nyomvonalát ki kell tűzni és ki kell alakítani.
- (3) Az árvízvédelmi mű vonalától a mentett oldal felé 10 m széles szabad sávot kell hagyni, melyen belül nem helyezhető el semmilyen oldhatatlanul rögzített építmény, fás növényzet.

### **Közművek elhelyezésének általános szabályai**

#### **8. §**

- (1) Az e rendelet hatálya alá tartozó területen új épületet létesíteni csak teljesen közművesített telken lehet. A közművek kiépítését az épületek létesítésével párhuzamosan lehet végezni.
- (2) A meglévő közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén a kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (3) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetékeket – jogszabály rendelkezése hiányában - föld alatti, a közműlétesítményeket föld alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (4) A rendelet hatálya alá tartozó területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat föld alatt kell elhelyezni.
- (5) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmények (antenna, antenntartó szerkezet) telepítésénél:
  - a) önálló antenna és antenntartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el,
  - b) antenna illetve antena tartó szerkezet kizárólag épület tetőszerkezetén helyezhető el.

### **Parkolóhelyek kialakításának szabályai**

#### **9. §**

Telken belüli felszíni parkoló, átmeneti területhasználatként létesített parkoló kivételével csak fásított formában létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

### **Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének általános szabályai**

#### **10. §**

- (1) Közforgalomra szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó csak KÖu jelű övezetekkel határos építési övezetekben alakíthatóak ki.
- (2) A területen belül közforgalomra szolgáló üzemanyag töltő állomás csak a fő rendeltetéseket magukban foglaló épületeken belül lehet elhelyezni és csak Vi-2-XI-ID építési övezetben, az épület fő rendeltetéseit nem zavaró módon.
- (3) A területen mobil üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

## A közhasználat céljára átadható területekre vonatkozó szabályok

### 11. §

- (1) Közhasználat céljára korlátozás nélkül átadható magánút területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, valamint az ingatlanok kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők és üzemeltethetők.
- (2) A magánút kialakítható legkisebb szélessége a szabályozási terven jelölt méretnél nem lehet kisebb.
- (3) A magánút legkisebb szélességének meghatározása során biztosítani kell:
  - a) a használati módnak – gyalogos, gépkocsi, vegyes – megfelelő burkolt felület-,
  - b) a közvilágítás-,
  - c) legalább az egyik oldalon fasor kihelyezésének-,
  - d) 50m-nél hosszabb zsákutca és egyéb indokolt esetben a gépjárművek visszafordulásának helyigényét.
- (4) A közhasználat céljára korlátozás nélkül átadható magánút esetében az építési övezetre meghatározott paraméterek nem érvényesíthetők, valamint a telekalakításnál a meghatározott minimális telekmérettől el lehet térni.
- (5) A szabályozási terven jelölt közhasználat céljára átadható magánutak területét, közhasználat céljára átadható magánterületeket a közterületek felőli határvonalon elkeríteni nem szabad. A közhasználat céljára átadható magánutak területét és a közhasználat céljára átadható magánterületeket egymástól elkeríteni nem szabad.

## A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

### 12. §

Az e rendelet hatálya alá eső területen nyúlványos telket kialakítani nem lehet.

## A beépítettség meghatározásának szabályai

### 13. §

Abban az esetben, ha az építési hely – a szabályzat vagy a szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti beépítési határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.

## Beépítési módokra vonatkozó szabályok

### Zártsorú beépítési mód

### 14. §

- (1) Zártsorú beépítési módnál új épület létesítése esetén az oldalhatáron álló szomszédos tűzfalhoz oly módon kell csatlakozni, hogy annak közterület felől látható részét takarja.
- (2) Épületek zárt sora legalább 10 m-es épületközzel megszakadhat, ha az épületköz területe két telekre esik és abból legalább 3 m széles rész esik egy telekre. Ilyen esetben az épületeknek a közre néző oldalát homlokzattal kell kialakítani.
- (3) Zártsorú tömbökön belül a telkek alatt, telekhatárokon áthúzódó, szint alatti teremgarázs létesíthető a tűzrendészeti szabályok betartásával.

## A terepszint feletti és terepszint alatti beépítettség és az építési hely meghatározása

### 15. §

- (1) A felszín alatti beépítés az építési helyen belül is csak úgy létesíthető, hogy legalább az oldalsó telekhatárok egyikén a csapadékvíz, vagy rétegvíz elvezetése biztosítható legyen.
- (2) Telken létesített terepszint alatti gépkocsi tároló rámpája közterületen nem alakítható ki.
- (3) Közterületen terepszint alatt:
  - a) szabályozási terven jelölt építési helyen belül,
  - b) a terület tulajdonosával kötött külön megállapodás szerintépíthető gépjárműtároló, közműlétesítmény.

## Zavaró hatású építmények elhelyezésének szabályai

### 16. §

Az 500 négyzetméter eladótérrel rendelkező kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magába foglaló építmény akkor létesíthető, ha a rakodási zaj elleni megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral, vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

## Magasépületek elhelyezésének szabályai

### 17. §

- (1) Magasház, toronyház csak olyan építési helyen belül lehet elhelyezni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet jelöl.
- (2) Az övezetekben ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére kijelölt területet jelöl az épület legmagasabb pontja:
  - a) Vi-2-XI-ID-01 építési övezetben 120 méter,
  - b) Vi-2-XI-ID-2, Vi-2-XI-ID-3, valamint Vi-2-XI-LD-1, Vi-2-XI-LD-2, Vi-2-XI-LD-3, Vi-2-XI-LD-4, Vi-2-XI-LD-6 építési övezetekben 65 méter lehet.
- (3) A magasépületekre vonatkozó szintterületi mutató többletértékeket az építési övezetekben belül (általános és parkoló rendeltetések esetében is) csak olyan telek esetében lehet figyelembe venni, ahol a szabályozási terv magasépület elhelyezésére kijelölt területet jelöl.
- (4) Magasépületek egymással szemben átfedésben lévő homlokzatai nem lehetnek közelebb 30 méternél.

## Szintterületi mutató számítására vonatkozó szabályok

### 18. §

- (1) Az általános rendeltetések elhelyezésére meghatározott szintterületi mutató értékeket (szmá, szmá+) az övezetben elhelyezhető rendeltetések és az ezekhez szükséges parkoló rendeltetések kialakítására is igénybe lehet venni. A parkoló többletértékként megadott értékeket (szmp, szmp+) kizárólag parkoló rendeltetés kialakítására lehet felhasználni.
- (2) Az építési övezetekben meghatározott szintterületi mutató értékeket (szm) a rendezett terepfelszíntől számított 30 méteres padlószint magasságig lehet figyelembe venni. Amennyiben a területen magasépület (magasház illetve toronyház) elhelyezhető az építési övezetekben meghatározott többletértékeket (szm+) a rendezett terepfelszíntől számított 30 méteres magasság felett a szabályozási terven magasépület elhelyezésére kijelölt telkek esetében lehet figyelembe venni.

- (3) A 30 méter alatt (szm) és felett (szm+) meghatározott értékek között egyik vagy másik irányba maximum az szm+ 25%-val el lehet térni, úgy hogy a két érték összege ebben az esetben sem változik.



### III. FEJEZET

## A PARKOLÁS BIZTOSÍTÁSÁNAK MÓDJÁRA, A PARKOLÓHELY-ÉPÍTÉSI KÖTELEZETTSÉGÉRE ÉS ANNAK MEGVÁLTÁSÁRA VONATKOZÓ SZABÁLYOK

### Általános rendelkezések

#### 19. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen a parkolásszabályozás szempontjából a 3. mellékletben rögzített, eltérő területfelhasználás, valamint a különböző építményfajták, rendeltetési egység típusok, illetőleg azok rendeltetési mód változása szerint kell az egyes telkeken biztosítandó parkoló-férőhelyeket számítani.
- (2) A 3. melléklet rögzíti az új építés, bővítés, illetve rendeltetés módosítás esetére az OTÉK alapján számított parkolóhely létesítési kötelezettségtől való eltérés maximális százalékos értékét, a jelen rendeletben meghatározott feltételek figyelembevételével.
- (3) A 3. mellékletben rögzített, az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való százalékos eltérés határértékeit a településrendezési szerződésben rögzített feltételek figyelembevételével lehet alkalmazni.

### Telken kívüli parkolóhely-létesítési kötelezettség

#### 20. §

- (1) A 3. számú mellékletben meghatározott kedvezményekkel figyelembe vett szükséges parkolóhelyek teljes mennyiségének telken belül történő biztosításától kizárólag az alábbi esetekben lehet eltekinteni
  - a) új épület létesítésénél, ha:
    - aa) a gépkocsival a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy
    - ab) a telek megközelítése kizárólag meglévő gyalogos utca, vagy tervezett gyalogos utca felől lenne lehetséges, vagy
    - ac) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a parkolók teljes körű kialakítását nem teszi lehetővé, vagy
    - ad) a telken meglévő értékes növényzet (pl.: védett fa) miatt az épületen kívüli parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárral járna, vagy
    - ae) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé.
  - b) jelen rendelet hatálybalépése előtt már meglévő épület bővítésénél, illetve rendeltetésének megváltozásánál, ha
    - ba) a telekre való behajtást és a parkolást a meglévő épület átalakításával nem lehet műszakilag biztosítani,
    - bb) a gépkocsival a telekre való be- és kihajtás forgalomtechnikai okokból nem engedélyezhető, vagy
    - bc) a telek megközelítése kizárólag meglévő gyalogos utca, vagy tervezett gyalogos utca felől lenne lehetséges, vagy
    - bd) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll és az a parkolók teljes körű kialakítását nem teszi lehetővé, vagy

- be) a telken meglévő értékes növényzet (pl.: védett fa) miatt az épületen kívüli parkoló, vagy mélygarázs építése jelentős növénykárrel járna, vagy
- bf) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé,
- bh) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítésre kerül, illetve a rendeltetési egységek, vagy az épület egészének rendeltetése megváltozik.
- (2) Ha az előírt számú parkoló kialakítása a telken belül megfelelő nagyságú terület hiánya, műemléki védettség vagy egyéb építészeti, városfejlesztési szempont miatt részben vagy egészben nem biztosítható, úgy az építésügyi hatóság a tervezett építkezést akkor is engedélyezheti, ha
- a) az építendő a hiányzó számú parkolóhelyek építését a XI. Kerület Újbuda Önkormányzattal a Rendelet 25. § (2) bekezdésében foglaltak szerint megkötött szerződés alapján - a parkolóhely megváltási díj parkolóalapba történő befizetésével - az Önkormányzatra átruházza, vagy
- b) a XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő vagy az Önkormányzattal együttműködési szerződésben álló, a tervezett létesítmény helyszínétől legfeljebb 500 méteren belül álló parkolóház, mélygarázs tulajdonosával, kezelőjével, üzemeltetőjével a hiányzó számú parkolóhelyre vonatkozóan – minimum 20 évre kötött – kizárólagos bérleti szerződése van, mely más létesítményhez még nem került figyelembe vételre.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt esetekben az épület rendeltetésének, meglévő épület rendeltetése megváltoztatásának, illetőleg bővítésnek megfelelően számított parkolóhelyek számának egésze, vagy annak egy hányada az építés helye szerinti telken kívül is biztosítható a XI. kerület közigazgatási területén. Az így módon engedménnyel érintett épület építetőjét telken kívüli parkolóhely-építési kötelezettség terheli.
- (4) A telken kívüli parkolóhely-építési kötelezettséget:
- a) 500 m-en belül más telken meglévő vagy létesülő parkolóházban, illetőleg mélygarázsban,
- b) 500 m-en belül más telken meglévő vagy létesülő, az épület rendeltetése szerint meghatározott parkolószámon felüli többletparkoló-férőhely igénybevételével,
- c) 500 m-en belül meglévő vagy létesülő közterületi parkolóban,
- d) 500 m-en belül meglévő vagy létesülő közterületi mélygarázsban,

### **Más telken való parkolás biztosításának rendelkezései**

#### **21. §**

- (1) A 20. § (4) bekezdés a), b) és d) pont szerinti esetekben a parkolás más telken lévő üzemeltetett parkolóházban, illetőleg mélygarázsban is biztosítható:
- a) ha a telek 500 m-es körzetében, annak beépítésével, rendeltetésének módosításával, bővítésével egy időben parkolóház, mélygarázs létesül, és
- b) az épület parkolóigényeinek kielégítése az a) pont szerinti parkolóház, mélygarázs révén – az erről szóló külön szerződésben foglaltak alapján – folyamatosan biztosítható, és
- c) a más létesítményben való parkolóhely biztosításának kötelezettségét – a parkolóház, vagy mélygarázs tulajdonosa és az építendő erről szóló egymás közti szerződése alapján – a telekkönyvi nyilvántartásba is bejegyzik.
- (2) Az (1) bekezdés a) és c) pont szerinti feltételek betartása szerint létrejövő épület, épületbővítés esetleges rendeltetismódosítása, bővítése csak akkor engedhető meg, ha az új rendeltetéshez szükséges parkolóhely mennyiség kielégítése – aa (1) bekezdés b) pont szerinti szerződéshez hasonlóan – továbbra is biztosítható.

- (3) Az engedménnyel érintett épület bontása esetén a szerződés felbontásáról és a telekkönyvi nyilvántartásból való törlésről az ingatlan tulajdonosának gondoskodnia kell. Bontás során új épület elhelyezésénél az előírt parkolást a telken belül kell biztosítani.
- (4) Az 20. § (4) bekezdés b) pontja szerinti esetekben a parkolás más telken folyó beruházás során való biztosítása csak akkor megengedett, ha:
  - a) az kizárólag a más telken meglévő, vagy újonnan épülő épület rendeltetéséhez szükséges parkolóhely számon felüli többletparkoló-férőhely terhére történik, és
  - b) a más telken a többletparkoló-férőhely igénybevétele az engedménnyel érintett épület engedélyezését követő 1 éven belül, de legkésőbb annak használatbavételéig biztosított.
- (5) A parkolóhelyet biztosító épület parkolóhely növekedéssel járó rendeltetésének megváltoztatása, bővítése esetén az engedménnyel érintett épület számára biztosított többletparkoló-férőhely nem vehető figyelembe, kivéve, ha arról más módon a tulajdonos jelen rendelet alapján gondoskodik.

### **Parkolóhely építési kötelezettség pénzbeli megváltása**

#### **22. §**

- (1) Építtető a 20. § figyelembevételével, az új épület létesítése, meglévő épület átépítése, illetőleg a rendeltet módosítás helye szerinti telken kívüli parkolóhely építési kötelezettségét – az Önkormányzattal megkötött szerződés alapján – az előírt számú parkolóhelynek megfelelő mértékben, pénzben megváltva átruházhatja az Önkormányzatra.
- (2) A parkolóhely építési kötelezettség átruházásáról és pénzbeli megváltásáról az építtető és az Önkormányzat szerződést kell, hogy kössenek. A szerződésben rögzíteni kell az Önkormányzatra átruházott, megvalósítandó parkolóhelyek számát, kialakításuk módját, tervezett helyét, valamint azok várható megvalósulásának időpontját. A szerződésben rögzíteni kell továbbá, hogy a pénzbeli megváltási díj összegét az Építtetőnek az Önkormányzat letéti számlájára kell befizetnie.
- (3) Az Önkormányzat a parkolóhely létesítését önállóan saját beruházásaként, vagy társulási formában, illetőleg más beruházásban való részvétellel is megvalósíthatja.
- (4) Amennyiben a parkolóhelyek megváltására funkcióváltás, -bővítés, tetőtér-beépítés során kialakuló lakáshoz, lakásokhoz kapcsolódóan kerül sor, a megváltási díjat a kialakított, önálló rendeltetésű egységek között arányosan kell megosztani.

## IV. FEJEZET

### RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

#### VEGYES TERÜLETEK

#### Vi-2-XI építési övezetekre vonatkozó előírások

##### 23. §

- (1) Az **Vi-2-XI** jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Vi-2-XI** építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:
  - a) iroda rendeltetés,
  - b) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
  - c) kereskedelmi, szolgáltatás, vendéglátás, szállás rendeltetés
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
  - e) hitéleti rendeltetés,
  - f) lakó rendeltetés, a 26-28.§ figyelembe vételével.

## Vi-2-XI-ID jelű intézménydomináns építési övezet

### 24. §

- (1) **Vi-2-XI-ID** jelű intézménydomináns építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.
- (2) **Vi-2-XI-ID** jelű intézménydomináns építési övezetben nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális főrendeltetésű épületek nem helyezhetőek el.
- (3) **Vi-2-XI-ID** jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű, intézménydomináns építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
					Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság						
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték (szm+)		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
						összesen (szm)	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték			
(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	
<b>Vi-2-XI-ID-01</b>	<b>9.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>15,0</b>	<b>45,0</b>	<b>3,10</b>	2,20	0,90	1,75	1,05	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-ID-02</b>	<b>5.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>15,0</b>	<b>32,0</b>	<b>5,95</b>	3,60	2,35	0,50	0,40	<b>10</b>
<b>Vi-2-XI-ID-03</b>	<b>5.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>15,0</b>	<b>32,0</b>	<b>6,70</b>	4,10	2,60	0,80	0,10	<b>20</b>
<b>Vi-2-XI-ID-04</b>	<b>5.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>15,0</b>	<b>30,0</b>	<b>5,60</b>	3,40	2,20	0	0	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-ID-05</b>	<b>3.000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>25,0</b>	<b>4,80</b>	2,95	1,85	0	0	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-ID-06</b>	<b>3.000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>6,0</b>	<b>25,0</b>	<b>3,30</b>	2,95	0,35	0	0	<b>25</b>

- (4) A (3) pontban az építési övezetekben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a földszint feletti második teljes irodaszinttől:
  - a) a Vi-2-XI-ID-01 övezetben 45%,
  - b) a Vi-2-XI-ID-02 övezetben 60%,
  - c) a Vi-2-XI-ID-03 övezetben 60%,
  - d) a Vi-2-XI-ID-04 övezetben 60% lehet.

## Vi-2-XI-LD jelű lakódomináns építési övezet

### 25. §

- (1) **Vi-2-XI-LD jelű** lakódomináns építési övezetben a földszintet kivéve lakó rendeltetés is elhelyezhető.
- (2) **Vi-2-XI-LD jelű** lakódomináns építési övezetben a földszinten a 26. § (2) bekezdésben felsorolt rendeltetések, valamint a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakóegység helyezhető el.
- (3) **Vi-2-XI-LD jelű** intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű, lakódomináns építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Vi-2-XI-LD-01</b>	<b>3.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>15,0</b>	<b>32,0</b>	<b>3,95</b>	2,9	1,05	0,7	0,5	<b>10</b>
<b>Vi-2-XI-LD-02</b>	<b>3.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>65</b>	<b>15,0</b>	<b>32,0</b>	<b>3,60</b>	2,6	1,0	1,55	0,5	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-LD-03</b>	<b>4.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>15,0</b>	<b>28,0</b>	<b>4,25</b>	3,25	1,0	1,05	0,45	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-LD-04</b>	<b>4.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>15,0</b>	<b>28,0</b>	<b>3,70</b>	2,75	0,95	0,65	0,25	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-LD-05</b>	<b>4.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>15,0</b>	<b>28,0</b>	<b>4,10</b>	3,15	0,95	0,65	0,25	<b>20</b>
<b>Vi-2-XI-LD-06</b>	<b>4.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>70</b>	<b>70</b>	<b>15,0</b>	<b>28,0</b>	<b>3,75</b>	2,80	0,95	0,6	0,25	<b>35</b>

- (4) A (3) pontban az építési övezetekben meghatározott beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a földszint feletti második teljes lakószinttől:
  - a) a Vi-2-XI-LD-01 övezetben 55%,
  - b) a Vi-2-XI-LD-02 övezetben 45%,
  - c) a Vi-2-XI-LD-03 övezetben 50%,
  - d) a Vi-2-XI-LD-04 övezetben 45%,
  - e) a Vi-2-XI-LD-05 övezetben 50%,
  - f) a Vi-2-XI-LD-06 övezetben 50% lehet.

## Vi-2-XI-KM jelű közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló építési övezet

### 26. §

- (1) **Vi-2-XI-KM** jelű építési övezet a meglévő elektromos alállomás speciális övezete, amely a működéshez szükséges önálló közműlétesítmények elhelyezésére szolgál.
- (2) **Vi-2-XI-KM** jelű építési övezetben kizárólag az elektromos alállomás működtetéséhez szükséges rendeltetések helyezhetők el.
- (3) **Vi-2-XI-KM** jelű közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló építési övezetben lakó rendeltetés nem helyezhető el.
- (4) **Vi-2-XI-KM** jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területen önálló közműlétesítmények elhelyezésére szolgáló építési övezet szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Vi-2-XI-KM</b>	<b>3.000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>65</b>	<b>X</b>	<b>22,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>35</b>

## Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

### KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ TERÜLETEK

#### Közúti közlekedési területek

#### KÖu-XI-3

##### II. rendű főutak területének övezete

##### 27. §

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezet területén szervízút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

#### KÖ-kt-XI

##### Kerületi jelentőségű közlekedési területek övezetei

##### 28. §

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak és kiszolgáló utak útpályáinak-, csomópontjainak-, műtárgyainak-, csapadékvíz elvezető rendszerének-, valamint parkolófelületek-, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek-, közmű- és hírközlési építmények-, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak az (1) pontban felsorolt elemek működtetéséhez szükséges épület, építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben a 15 méter szabályozási szélességű kiszolgálóutak esetében minimum egy oldali fasor telepítése szükséges.
- (4) A 30 méter szabályozási szélességet elérő úttelek esetében minimum két oldali fasor telepítése szükséges. Amennyiben az út kialakításánál az alatta húzódó közművek a kétoldali fasor telepítését a közterületként kiszabályozott területrészen nem teszik lehetővé, akkor azt a csatlakozó közhasználat számára átadható magánterületen is lehet biztosítani.
- (5) Az övezet területén az e rendelet 1.a. mellékletén közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó részeként jelölt sávon, az utak szegélye által közrezárt területet minimum gyp- és cserjeszintet tartalmazó zöldfelületként kell kialakítani.



## ZÖLDTERÜLETEK

### Zkp-XI-Kk

#### Közkertek területének övezetei

#### 29. §

- (1) Az övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgál.
- (2) A közkertek övezetein belül a Zkp-XI-Kk a TSZT által Zkp területfelhasználási egységbe sorolt fővárosi jelentőségű zöldterületek övetei.
- (3) A közkertek építési övezeteinek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendelkezéseket lehet elhelyezni:
  - a) vendéglátó rendeltetés,
  - b) pihenést, testedzést, rekreációt szolgáló rendeltetések,
  - c) a terület fenntartásához szükséges rendeltetések,
  - d) ismeretterjesztő rendeltetések,
  - e) nyilvános illemhely rendeltetés, akár önálló épületként,
  - f) a zöldterület használatát nem zavaró, kiszolgáló és kiegészítő rendeltetések, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a zöldterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket,
  - g) kizárólag a zöldterület forgalmát kiszolgáló parkoló rendeltetés, kizárólag terepszint alatt.
- (4) Zkp-XI-Kk jelű közkertek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zkp-XI-Kk-01</b>	<b>5000</b>	<b>X</b>	<b>SZ</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>X</b>	<b>7,5</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>70</b>	

- (5) Az övezetekben épületet elhelyezni csak az 1.a. mellékleten jelölt helyeken lehet.

- (6) A zöldterületek övezeteinek területét közhasználat elől elzárni, a (6) pontban foglalt esetet kivéve nem lehet, kizárólag időben korlátozni, s azt is csak közbiztonsági okból a sötétedés utáni zárvatartás idejére.
- (7) Az övezetekben óvodai kert céljára külön területet lehet biztosítani. Erre a célra kialakított telek területe eltérhet az övezetekben előírt legkisebb kialakítható telekmérettől, de nem lehet kisebb annál, mint amennyi az intézmény férőhely számához szükséges.
- (8) Az övezetekben tájrendezési és zavaró funkcióktól való védelemi okokból 10 méter magasságig tereprendezés, domb kialakítása engedélyezett.

## V. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

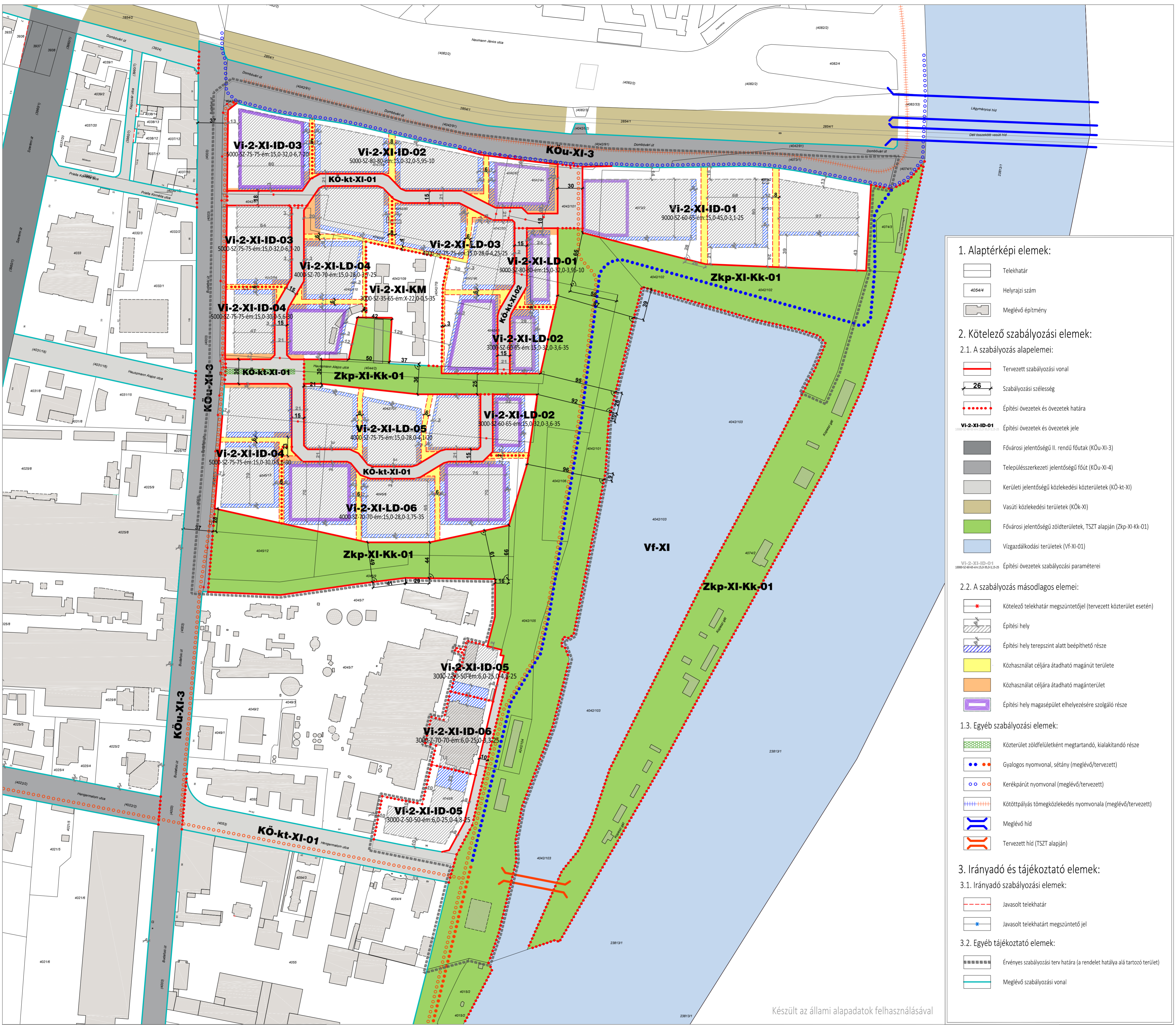
### 30. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti:
  - a) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003 (X.21.) XI. ÖK. Számú rendeletének (továbbiakban: KVSZ) e rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései,
  - b) a KVSZ SZM-11 számú melléklete,
  - c) a KVSZ RM-11 számú melléklete.
  - d) a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 35/2004 (VI. 22.) XI. ÖK. Számú rendeletnek az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései a 11. § és 12. § kivételével.

**1. MELLÉKLET**

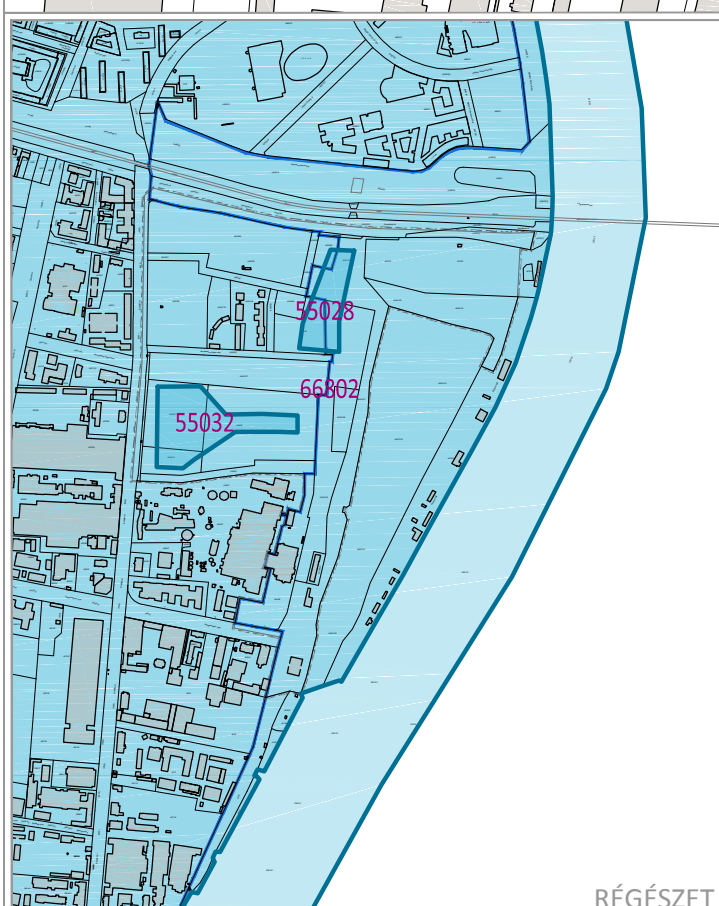
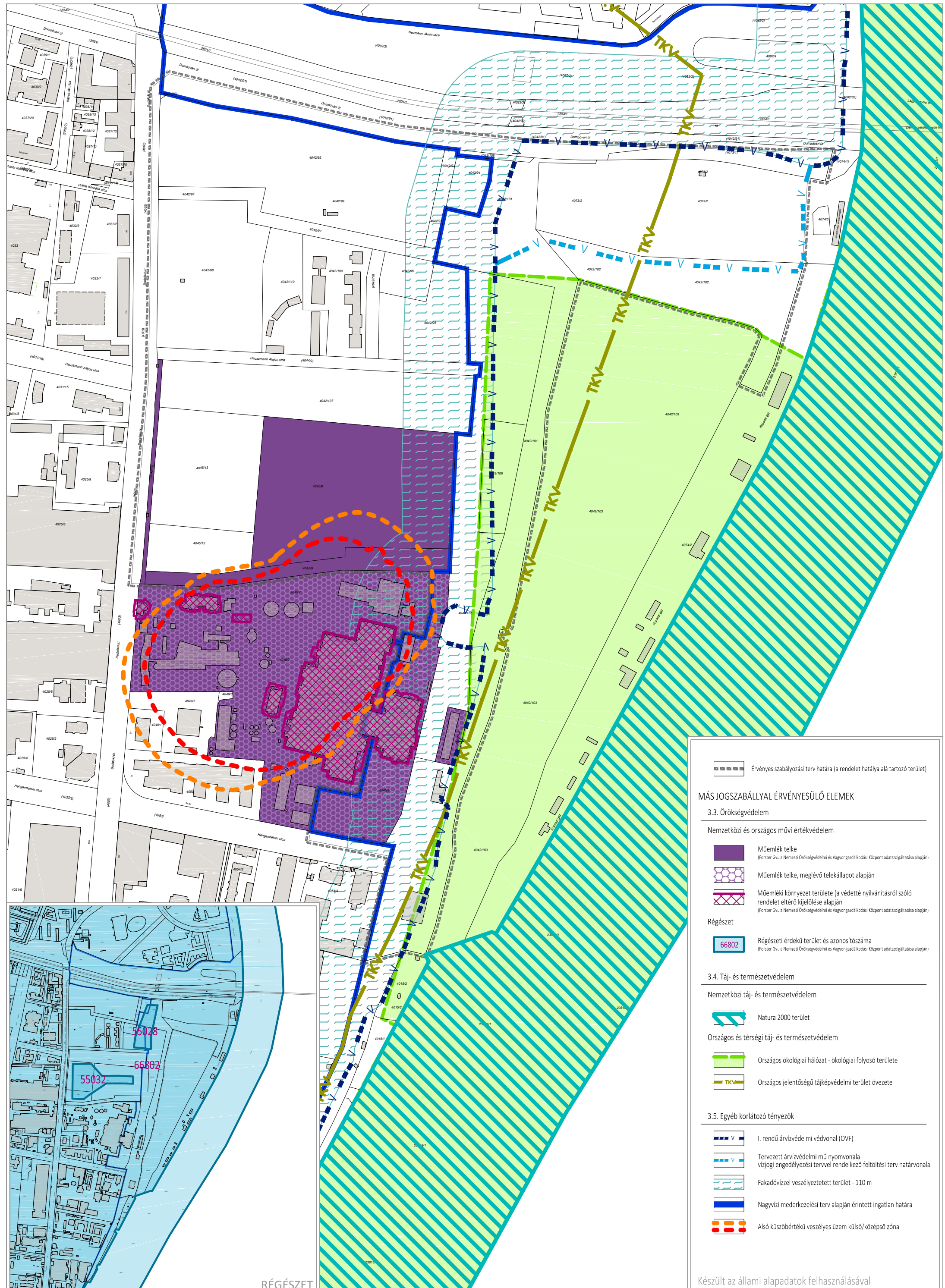
**1.a melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK (SZT-1A)**

**1.b melléklet: SZABÁLYOZÁSI TERV – VÉDELEM, KORLÁZOZÁS, KÖTELEZETTSÉG  
ELEMÉI (SZT-1B)**



- 1. Alaptérképi elemek:**
- Telekhatár
  - Helyrajzi szám
  - Meglévő építmény
- 2. Kötelező szabályozási elemek:**
- 2.1. A szabályozás alapelemei:**
- Tervezett szabályozási vonal
  - Szabályozási szélesség
  - Építési övezetek és övezetek határa
  - Építési övezetek és övezetek jele
  - Fővárosi jelentőségű II. rendű főút (Kőu-XI-3)
  - Településszerkezeti jelentőségű főút (Kőu-XI-4)
  - Kerületi jelentőségű közlekedési közterületek (Kő-kt-XI)
  - Vasúti közlekedési területek (Kő-XI)
  - Fővárosi jelentőségű zöldterületek, TSZT alapján (Zkp-XI-Kk-01)
  - Vízgazdálkodási területek (Vf-XI-01)
- VI-2-XI-ID-01** Építési övezetek szabályozási paramétere
- 2.2. A szabályozás másodlagos elemei:**
- Kötelező telekhatár megszüntetőjel (tervezett közterület esetén)
  - Építési hely
  - Építési hely terepszint alatt beépíthető része
  - Közhasználat céljára átadható magánút területe
  - Közhasználat céljára átadható magánterület
  - Építési hely magasépület elhelyezésére szolgáló része
- 2.3. Egyéb szabályozási elemek:**
- Közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része
  - Gyalogos nyomvonal, sétány (meglévő/tervezett)
  - Kerékpárút nyomvonal (meglévő/tervezett)
  - Kötőpályás tömegközlekedés nyomvonala (meglévő/tervezett)
  - Meglévő híd
  - Tervezett híd (TSZT alapján)
- 3. Irányadó és tájékoztató elemek:**
- 3.1. Irányadó szabályozási elemek:**
- Javasolt telekhatár
  - Javasolt telekhatárt megszüntető jel
- 3.2. Egyéb tájékoztató elemek:**
- Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)
  - Meglévő szabályozási vonal

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)

**MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK**

**3.3. Örökségvédelem**

Nemzetközi és országos művi értékvédelem

- Műemlék telke (Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján)
- Műemlék telke, meglévo telekállapot alapján
- Műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján) (Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján)

Régészeti

- Régészeti érdekű terület és azonosítószáma (Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása alapján)

**3.4. Táj- és természetvédelem**

Nemzetközi táj- és természetvédelem

- Natura 2000 terület

Országos és térségi táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó területe
- Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

**3.5. Egyéb korlátozó tényezők**

- I. rendű árvízvédelmi védvonal (OVF)
- Tervezett árvízvédelmi mű nyomvonala - vízjogi engedélyezési tervvel rendelkező feltöltési terv határvonala
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület - 110 m
- Nagyvízi mederkezeltési terv alapján érintett ingatlan határa
- Alsó küszöbértékű veszélyes üzem külső/középszo zóna

Készült az állami alapadatok felhasználásával

## 2. MELLÉKLET: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

A Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

### Vi-2-XI-ID-01

9000-SZ-60-65-ém:15,0-35,0-3,15-25

1.		2.		3.		4.
<b>Vi-2</b>	-	<b>XI</b>	-	<b>ID</b>	-	<b>01</b>

1. „Vi-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Gksz-2...stb.)
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „ID”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen).
4. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlapon tájékoztató elemeként feltüntetett az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paramétereket az alábbiak szerint kell értelmezni:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.
<b>9000</b>	-	<b>SZ</b>	-	<b>60</b>	-	<b>65</b>	-	<b>ém</b>	:	<b>15,0</b>	-	<b>35,0</b>	-	<b>3,1</b>	-	<b>25</b>

5. „9000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m<sup>2</sup>-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártsorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, I-ikres)
7. „60”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „65”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „15,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „35,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „3,15”: az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató (szm) megengedett legnagyobb mértéke
13. „25”: az építési övezetben, az övezet meghatározott a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték nem kerül szabályozásra, ott az adott szakaszon „X”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

### 3. MELLÉKLET: Funkciókhoz kötött parkolási előírások

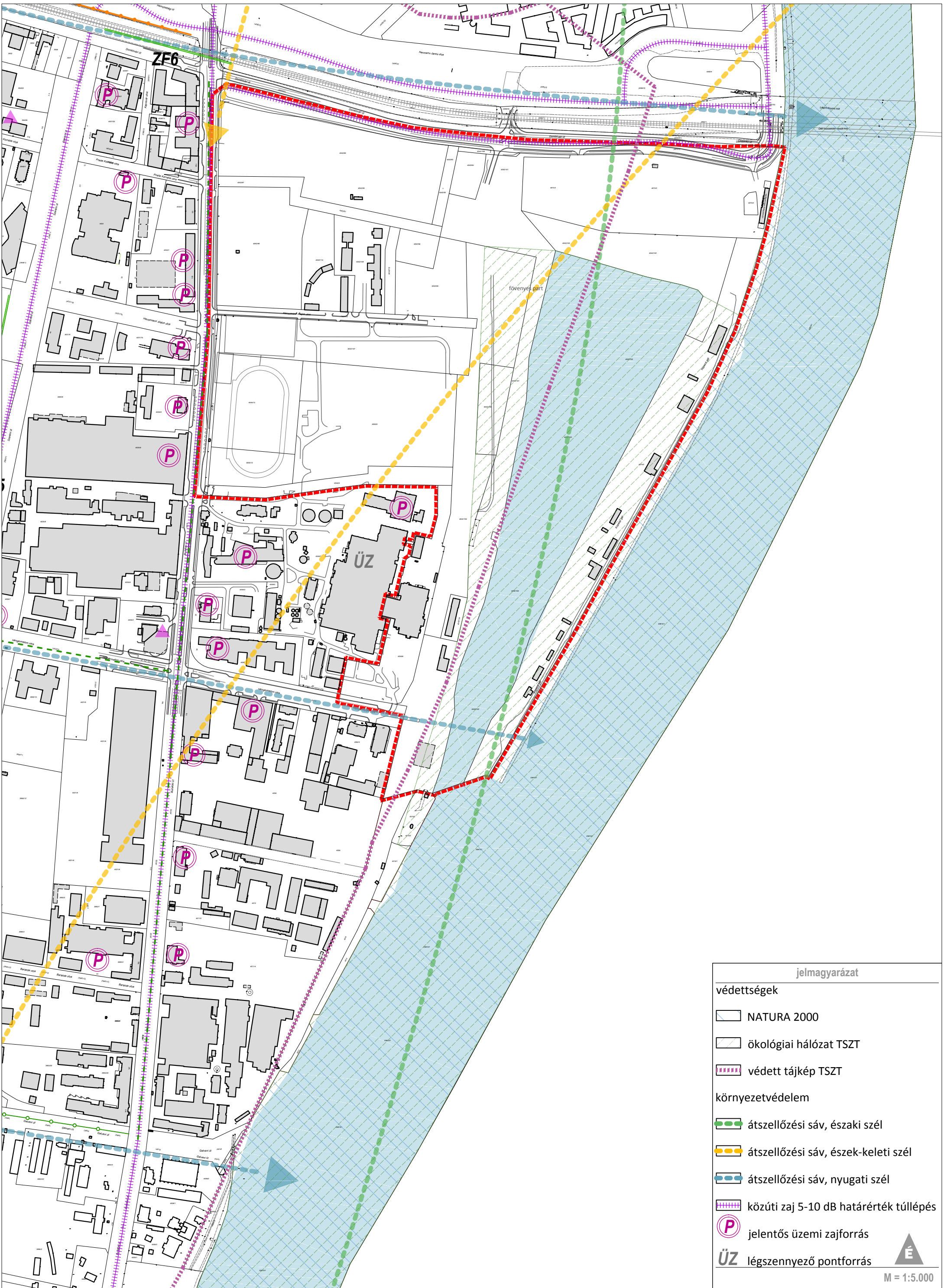
	Funkció - rendeltetés	Kerületi rendeletben az OTÉK alapján számított gépjármű várakozóhely (parkoló) létesítési kötelezettségtől való %-os eltérés határértékei.
		(%)
1 A1.	Legfeljebb 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás	0
1 A2.	Több mint 2 db lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés, funkcióváltás	0
1 C.	Üdülő-egység	0
2 A1.	Kereskedelem VI-2-XI-LD övezetben (1000 m2 bruttó szintterületig) új építés	-100
2.A2.	Kereskedelem VI-2-XI-ID övezetben (1000 m2 bruttó szintterületig) új építés	-50
2 A3.	Kereskedelem VI-2-XI-LD övezetben (1000 m2 bruttó szintterülettől) új építés	-100
2.A4	Kereskedelem VI-2-XI-ID övezetben (1000 m2 bruttó szintterülettől) új építés	-50
2 B1.	Kereskedelem (1000 m2 bruttó szintterületig) funkcióváltás, bővítés	-50
2 B2.	Kereskedelem (1000 m2 bruttó szintterülettől) funkcióváltás, bővítés	-50
3 A1.	Szálláshely – szolgáltatás új építés	-75
3 A2.	Szálláshely – szolgáltatás funkcióváltás, bővítés	-75
3 B.	Különleges szálláshelyidősek és fiatalok háza	-50
4 A.1.	VendéglátásVI-2-XI-LD övezetben új építés	-100
4 A.2.	Vendéglátás VI-2-XI-ID övezetben új építés	-50
4 B.	Vendéglátás funkció váltás, bővítés	-50
5.	Alsó- és közép-fokú nevelés, oktatás	-75
6.	Felsőfokú oktatás	-50
7.	Egyéb közösségi szórakoztatás	-50
8.	Egyéb művelődés	-50
9.	Sport-létesítmény, strand	-25
10.	Igazgatás, ellátás, szolgáltatás, nem fekvő-beteg ellátás	-50
11.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelés	0
12.	Ipar	0
13.	Raktározás	0
14.	Közforgalmú személy-közlekedés	-50
15 A.	Egyéb új építés, Irodaház	-50
15 B.	Egyéb funkcióváltás	-25
16.	Jelentős zöldfelületet igénylő közösségi létesítmény, park	-50
17.	Értékvédelem alatt lévő épület	-100



## VIZSGÁLATI RAJZI MELLÉKLETEK



---



jelmagyarázat	
védeltségek	
	NATURA 2000
	ökológiai hálózat TSZT
	védtett tájkép TSZT
környezetvédelem	
	átszellőzési sáv, északi szél
	átszellőzési sáv, észak-keleti szél
	átszellőzési sáv, nyugati szél
	közúti zaj 5-10 dB határérték túllépés
	jelentős üzemi zajforrás
	légszennyező pontforrás

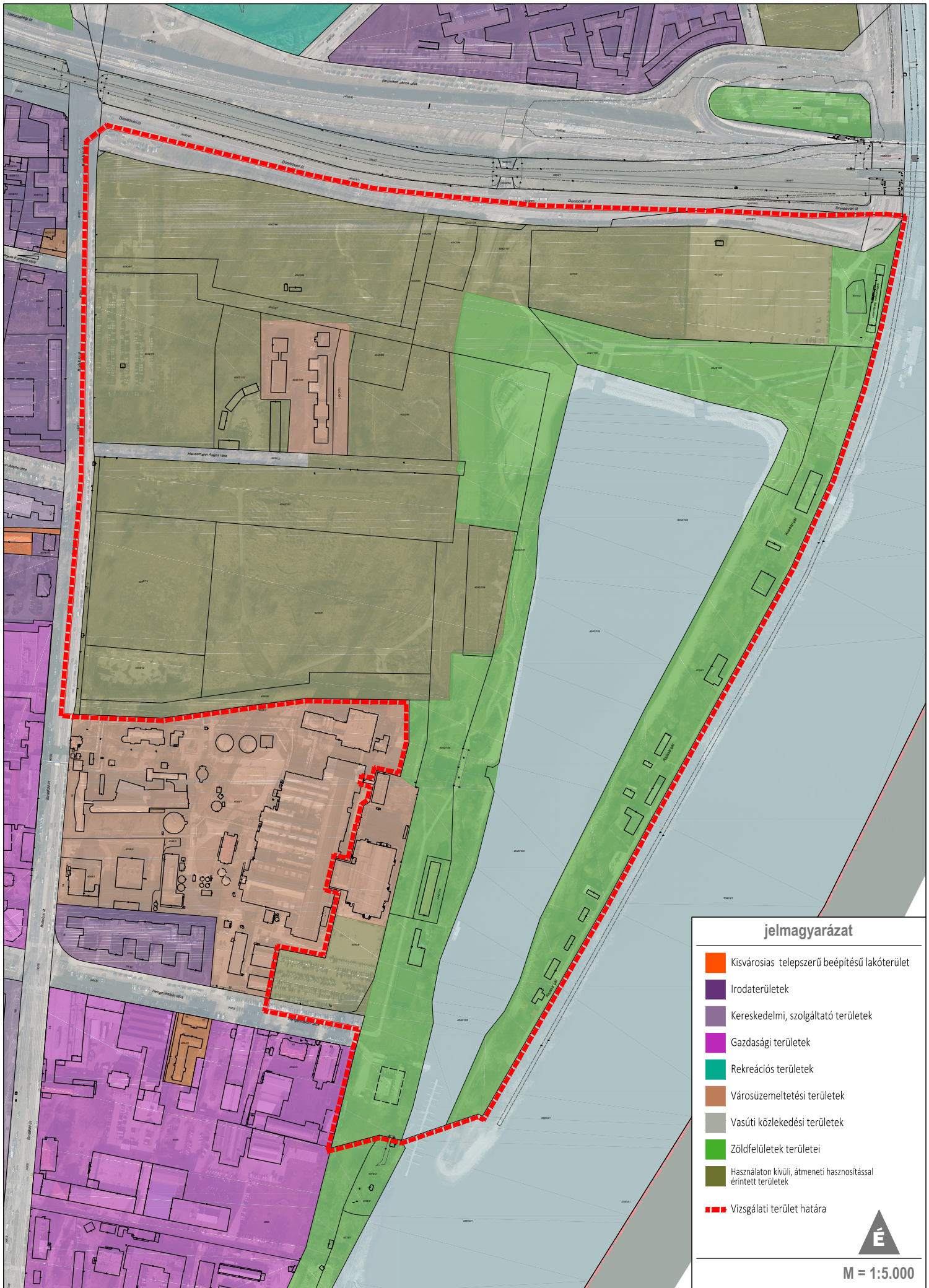
É  
M = 1:5.000



jelmagyarázat	
	ápolat közpark
	extenzív zöldfelület
	vízparti galériaerdő
	sétány
	parkoló
	közmű telephely
	üzemi terület
	roncsolt terület
	vizsgált terület határa



M = 1:5.000

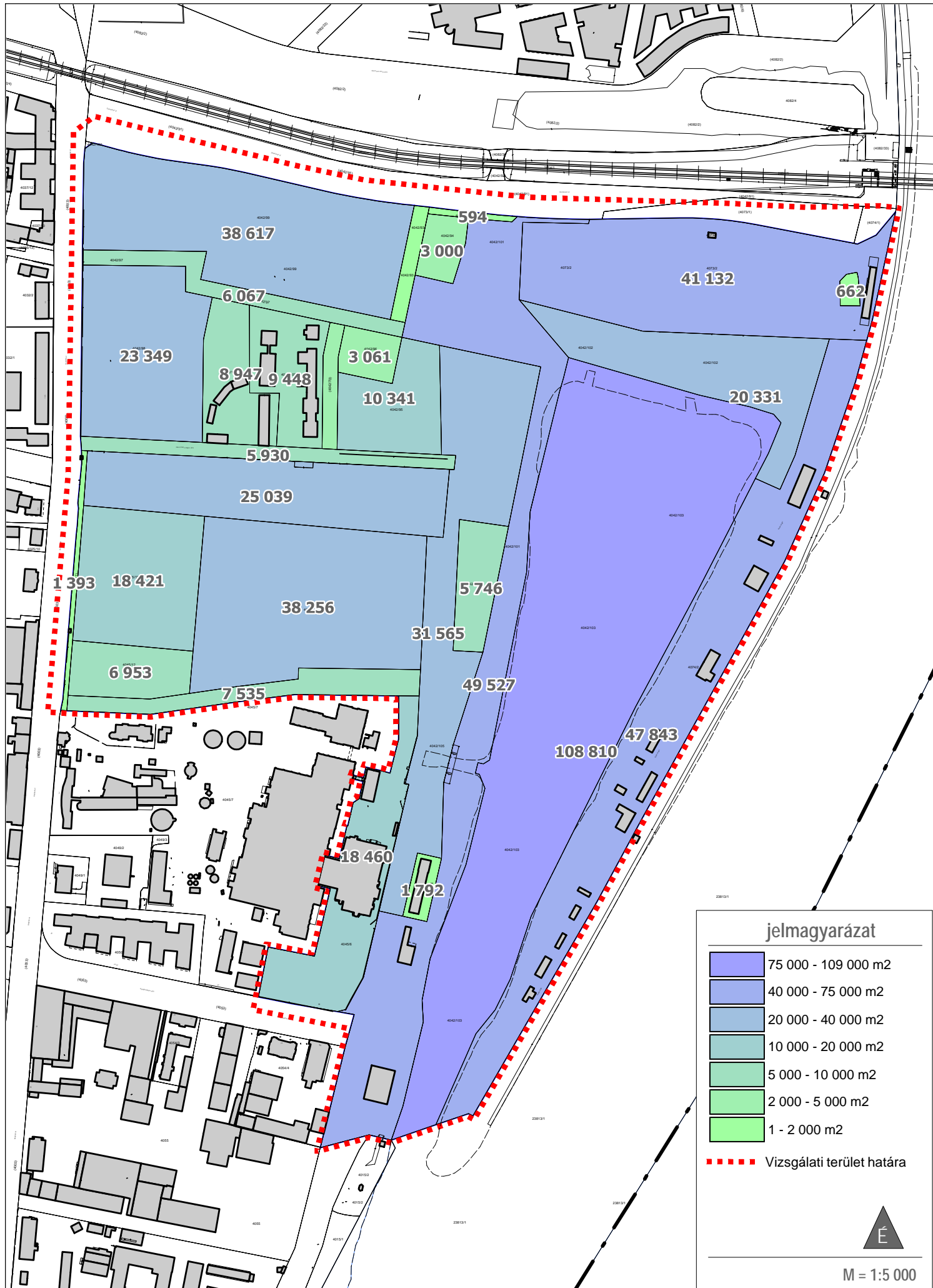


**jelmagyarázat**

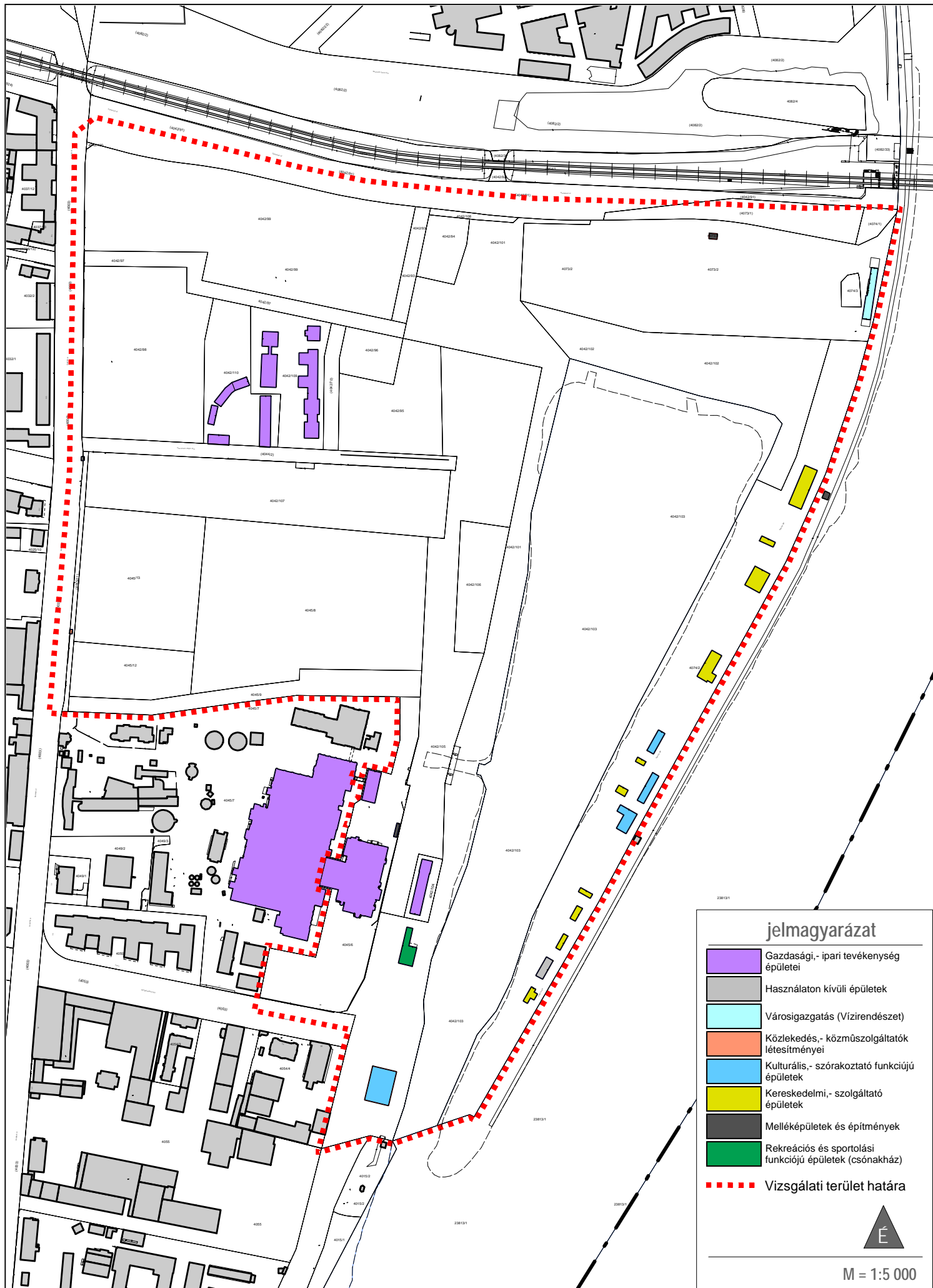
- Kisvárosias teletszerű beépítésű lakóterület
- Irodaterületek
- Kereskedelmi, szolgáltató területek
- Gazdasági területek
- Rekreatációs területek
- Városüzemeltetési területek
- Vasúti közlekedési területek
- Zöldfelületek területei
- Használaton kívüli, átmeneti hasznosítással érintett területek
- Vizsgálati terület határa

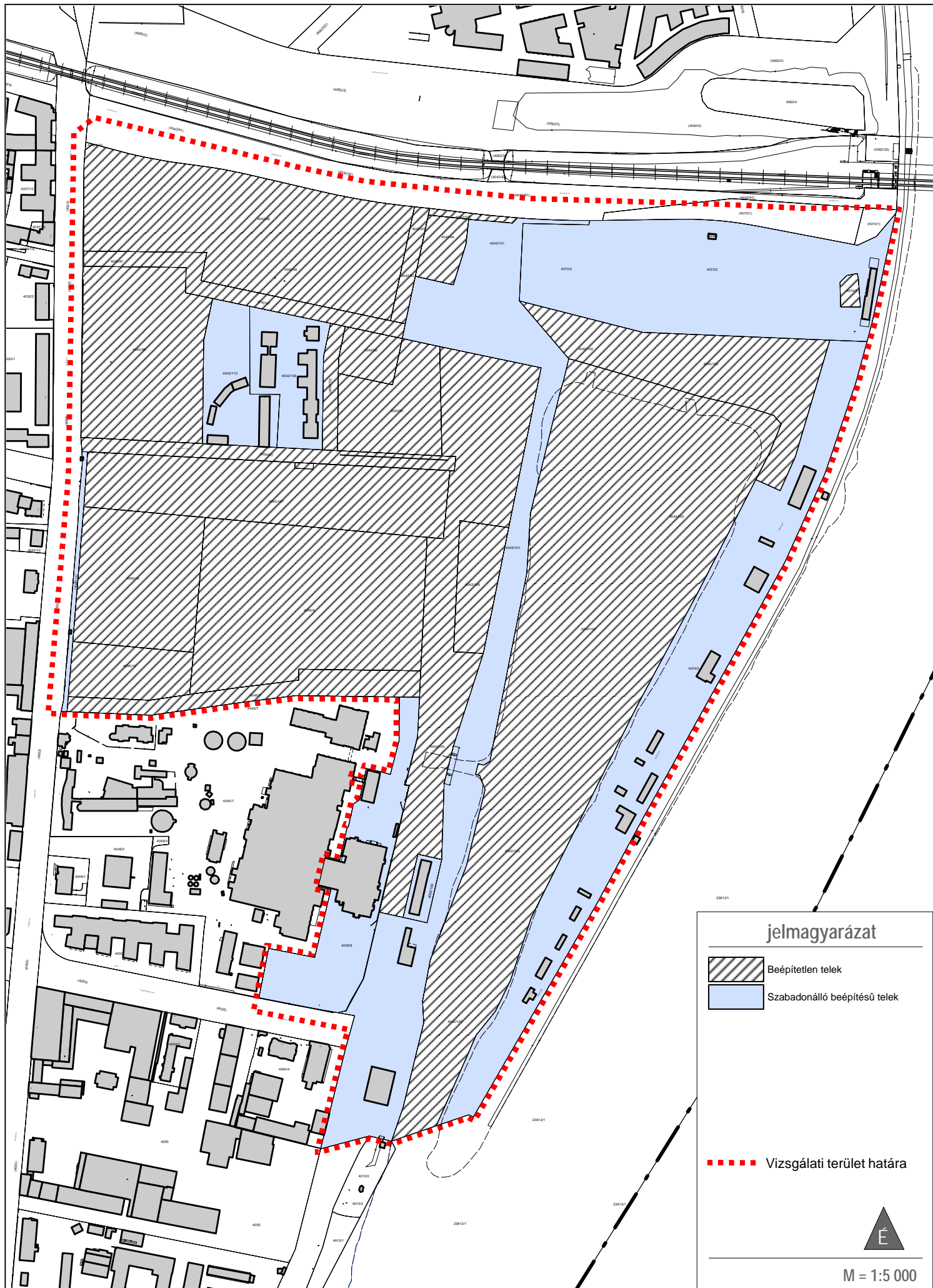


M = 1:5.000











jelmagyarázat

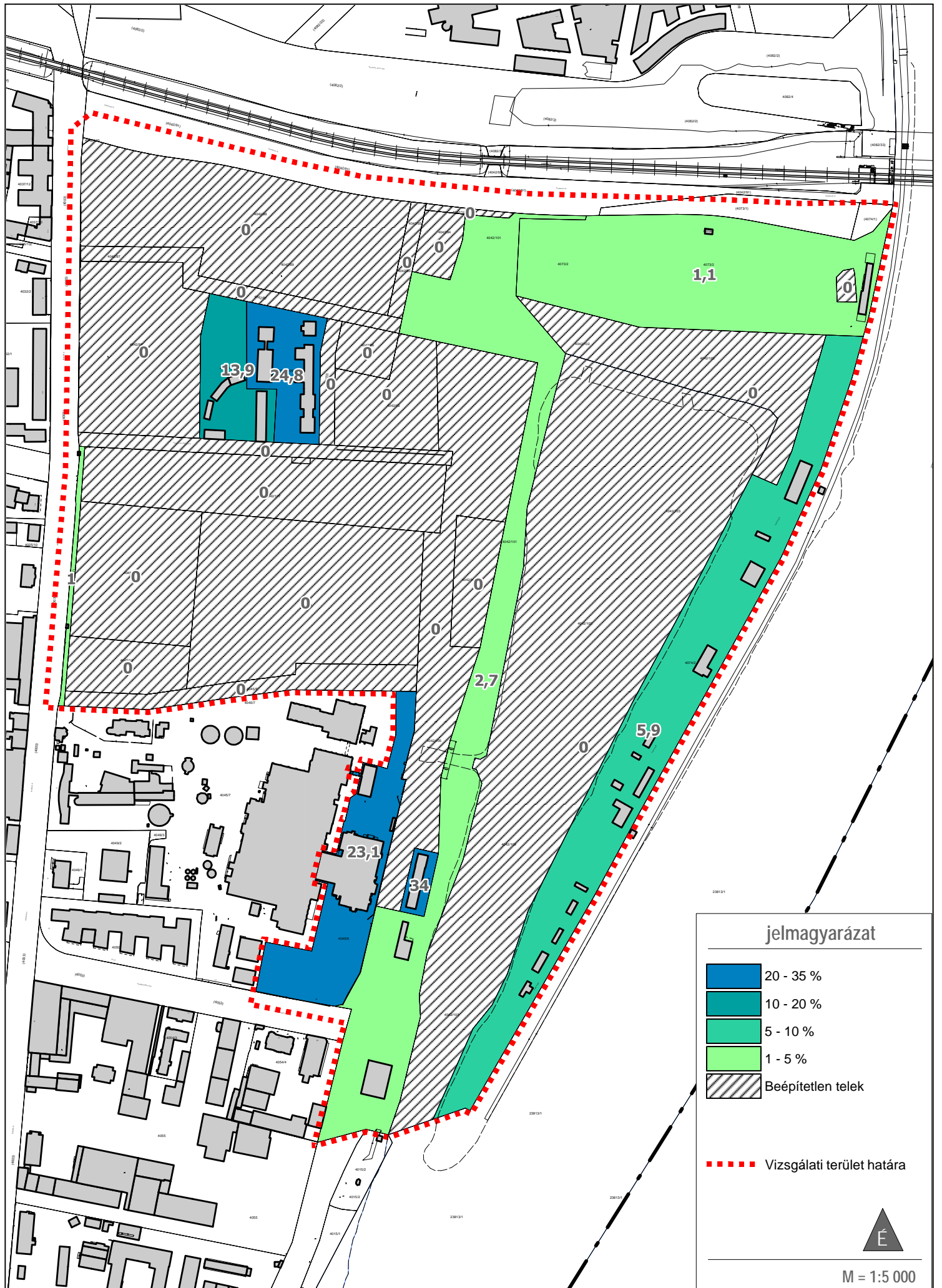
-  Beépítetlen telek
-  Szabadonálló beépítésű telek

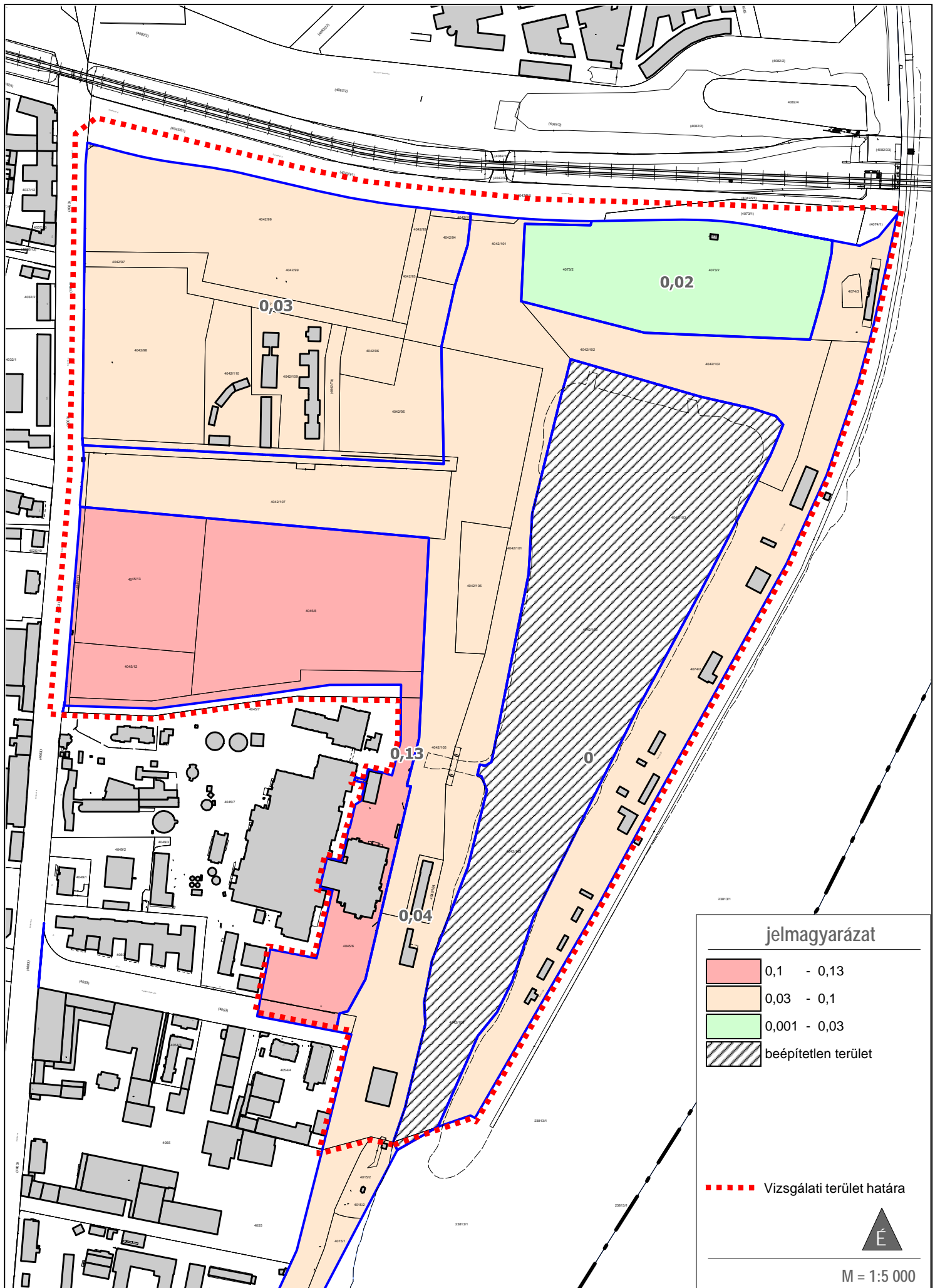
 Vizsgálati terület határa

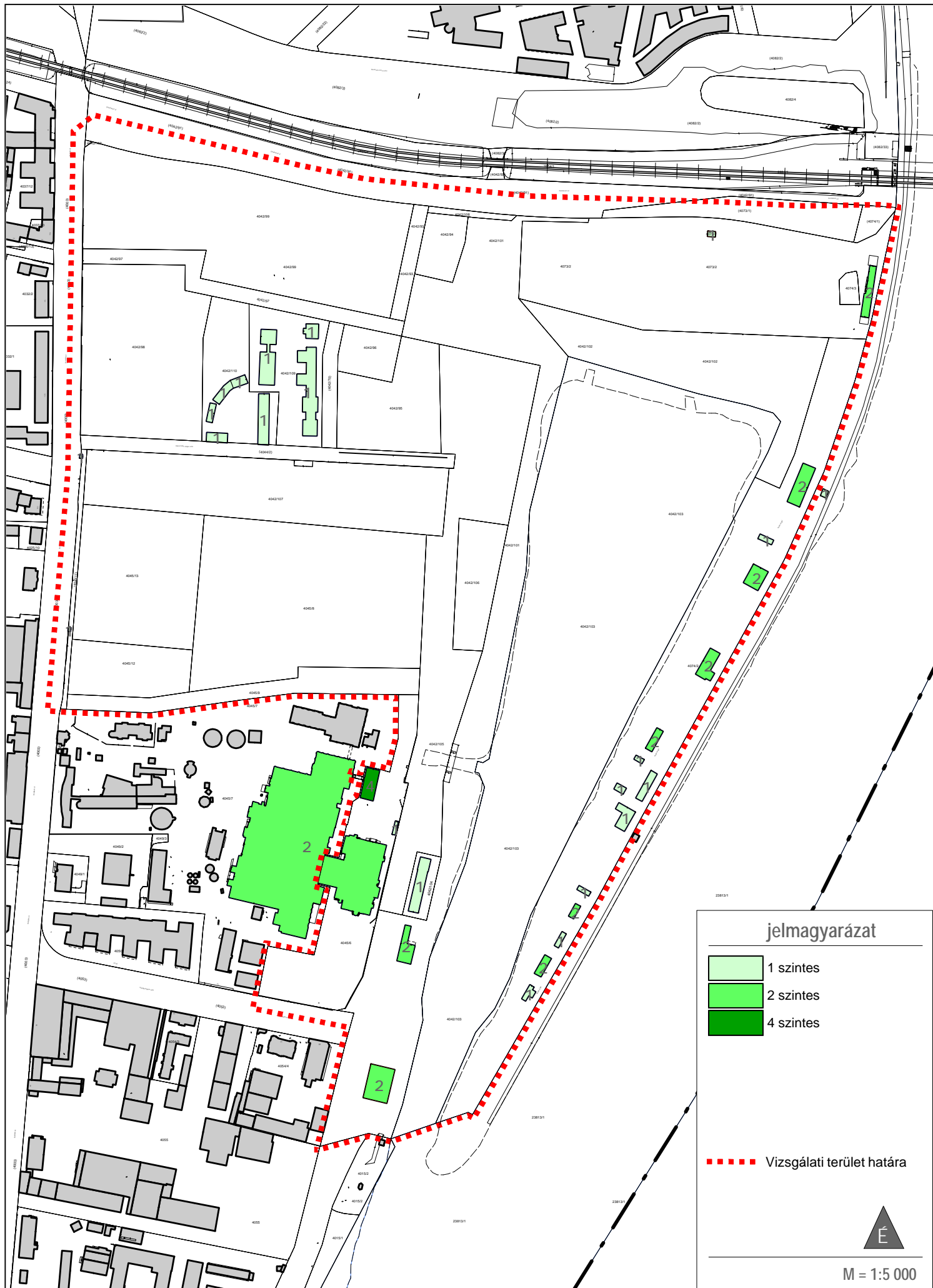


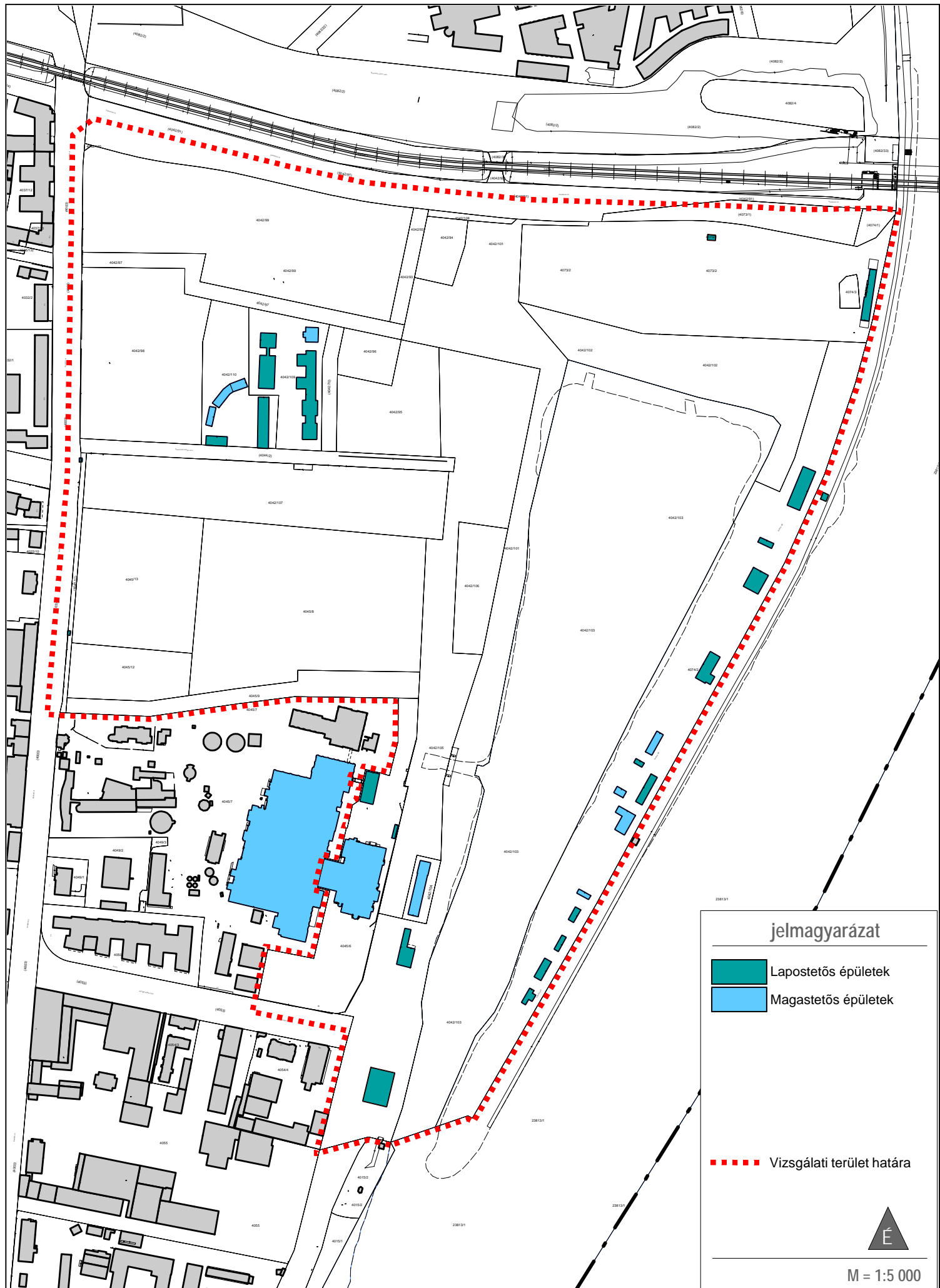
M = 1:5 000

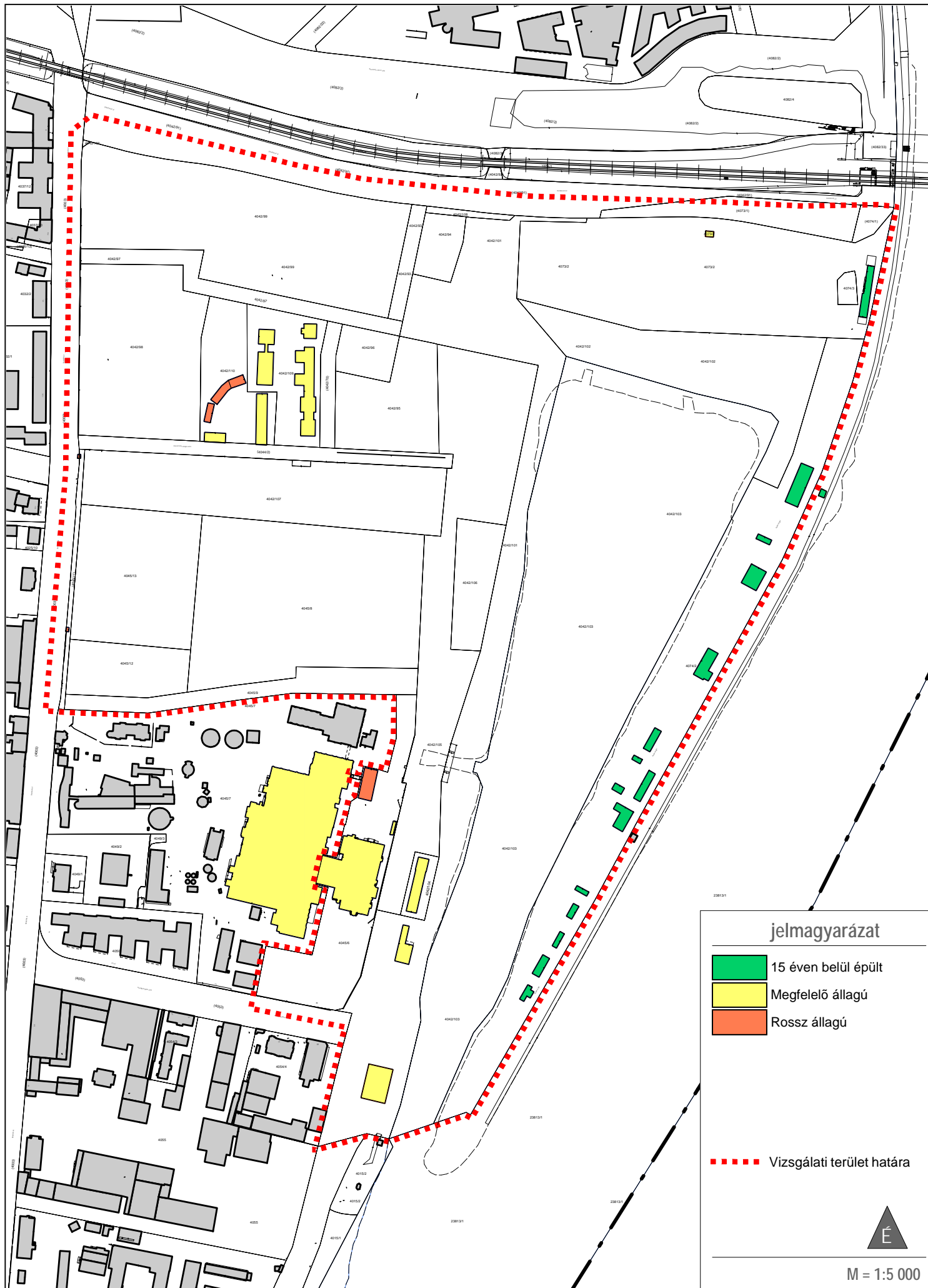


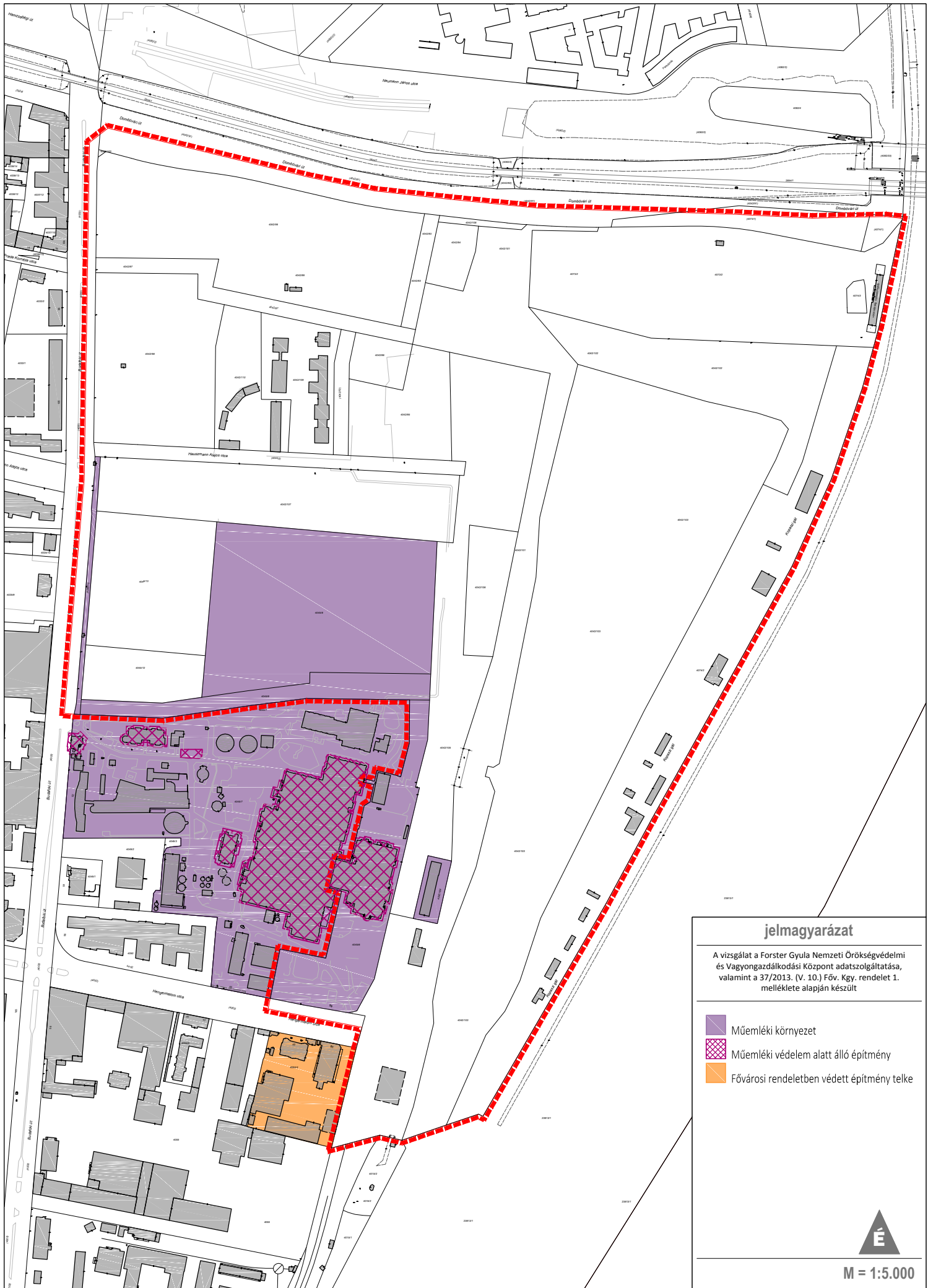












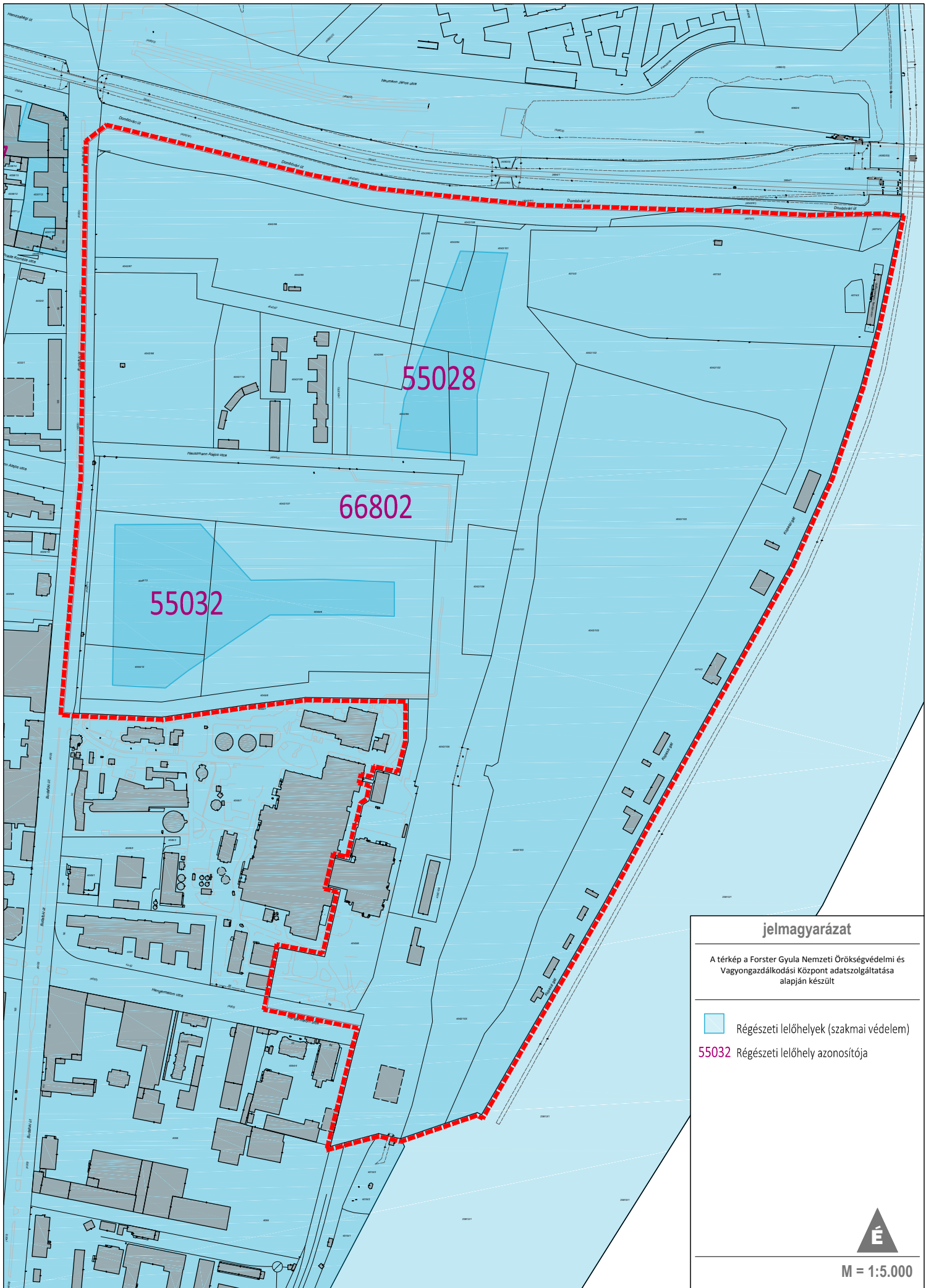
### jelmagyarázat

A vizsgálat a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása, valamint a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklete alapján készült

- Műemléki környezet
- Műemléki védelem alatt álló építmény
- Fővárosi rendeletben védett építmény telke



M = 1:5.000



**jelmagyarázat**

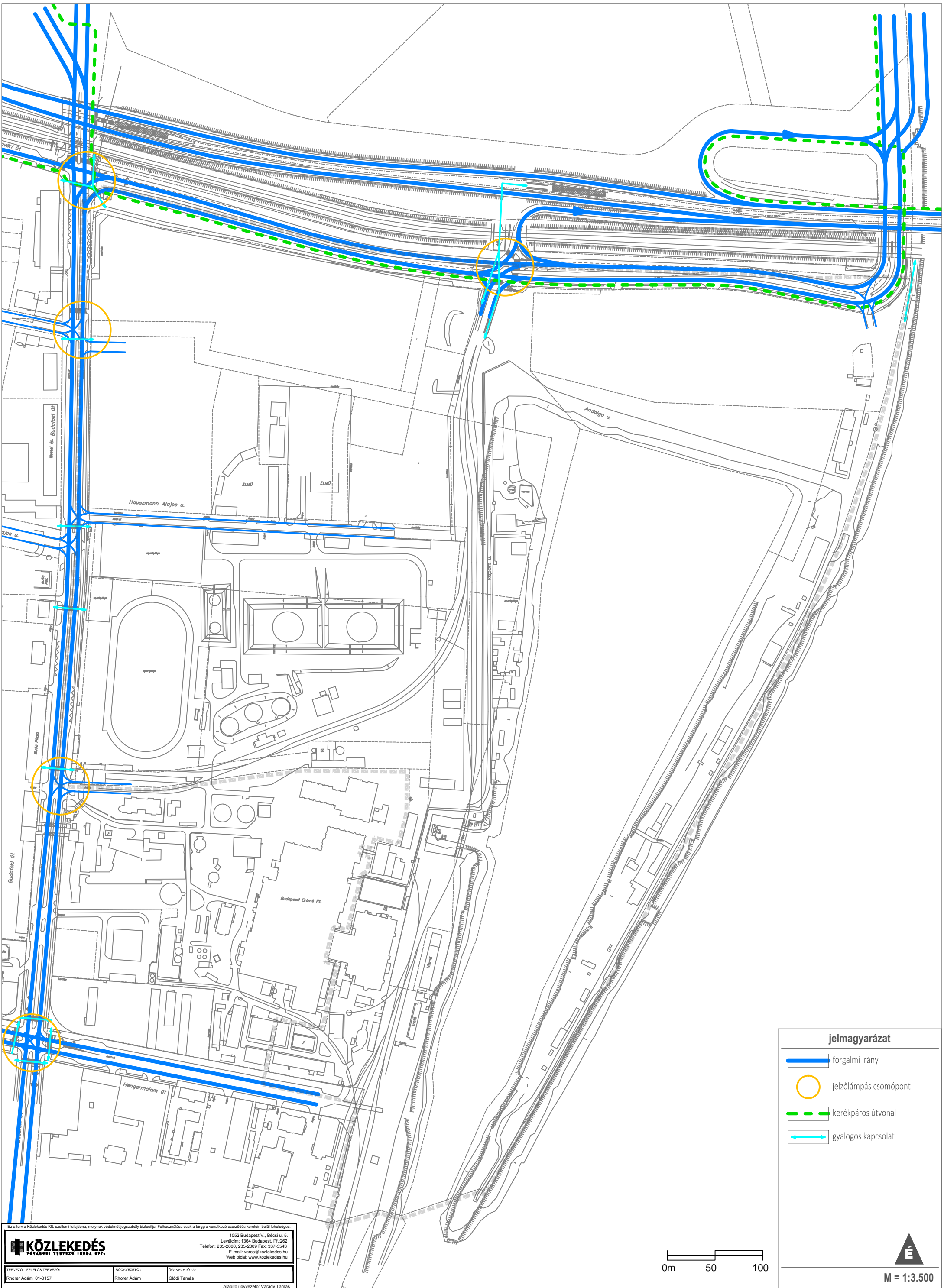
A térkép a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és  
Vagyongazdálkodási Központ adatszolgáltatása  
alján készült

 Régészeti lelőhelyek (szakmai védelem)





**55032** Régészeti lelőhely azonosítója



M = 1:5.000



**jelmagyarázat**

-  forgalmi irány
-  jelzőlámpás csomópont
-  kerékpáros útvonal
-  gyalogos kapcsolat

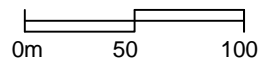
Ez a terv a Közlekedés KR szellemi tulajdon, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

**KÖZLEKEDÉS**  
TERVEZŐI TÁRSASÁG

1052 Budapest V., Bécsi út. 5.  
 Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

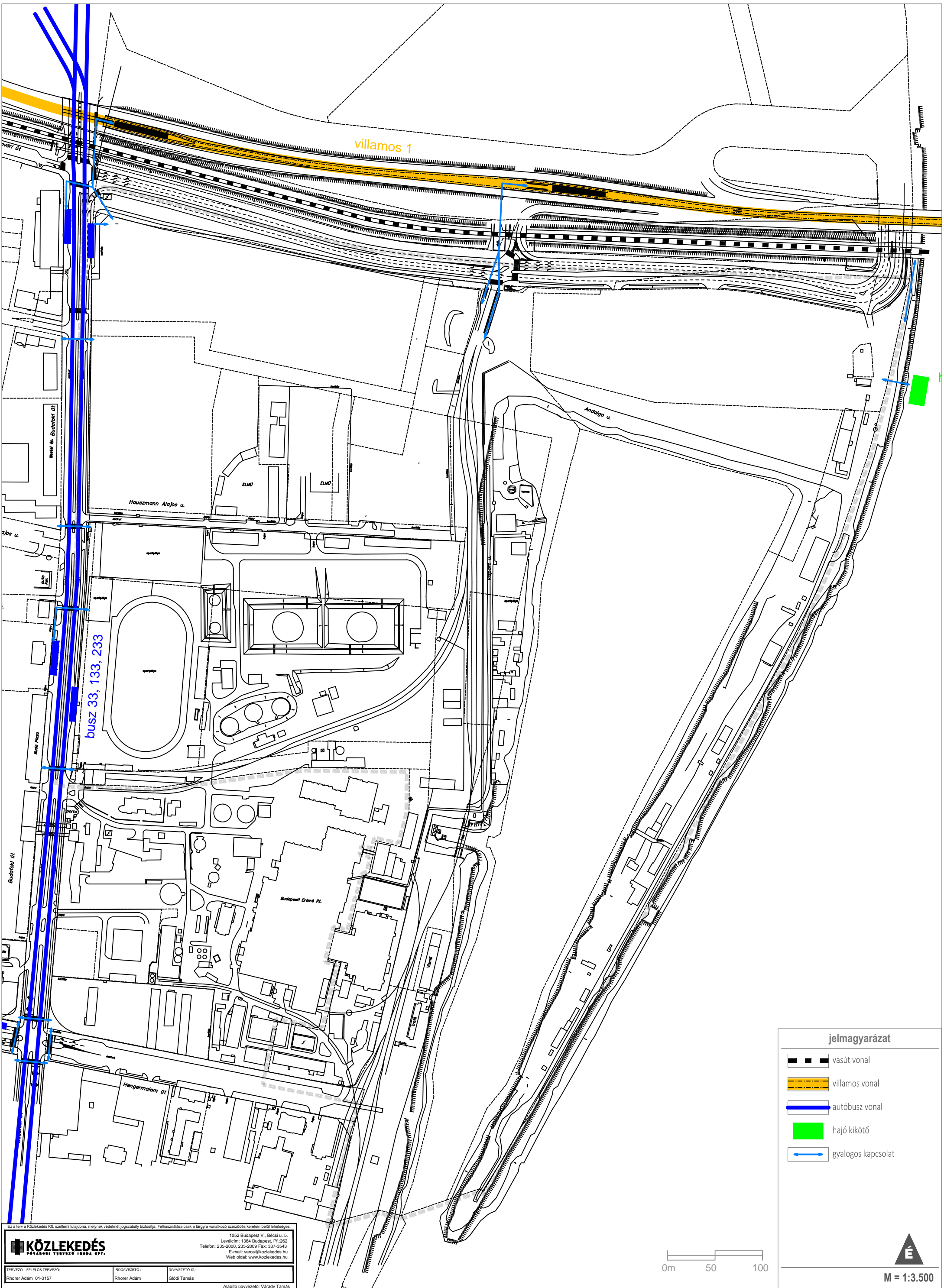
TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ Rhorer Ádám 01-3157	IRÓDIREKTOR Rhorer Ádám	GYŐKEZTŐ KL. Glódi Tamás
--	----------------------------	-----------------------------

Alapító ügyvezető: Várady Tamás



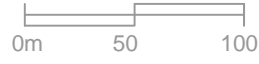
M = 1:3.500





1052 Budapest V., Bécsi u. 5.  
 Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

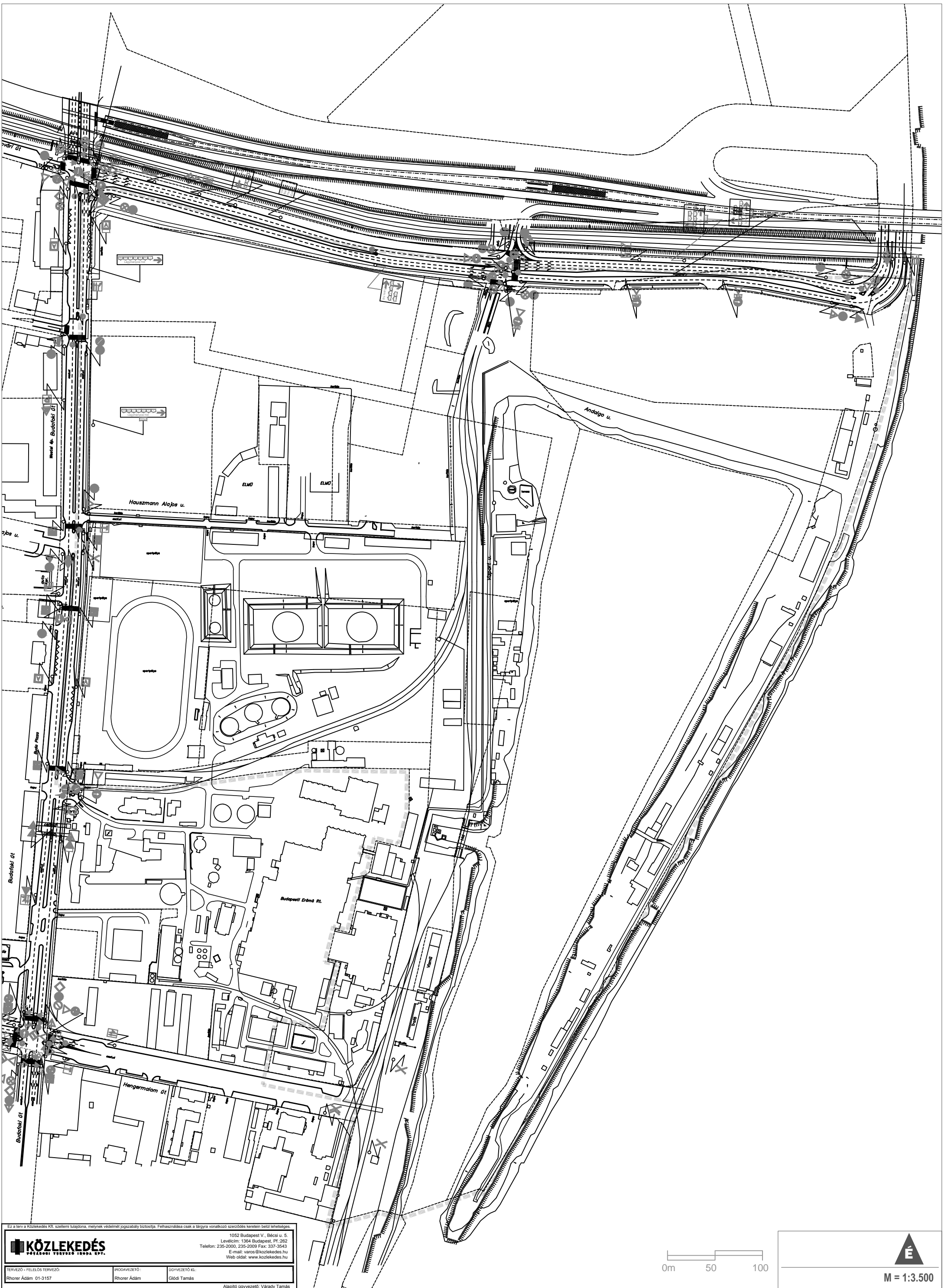
TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ: Rhorer Ádám 01-3157  
 MÓDÁLVIZGATÓ: Rhorer Ádám  
 JOGVEZETŐ KÖL: Glódi Tamás  
 Alapító ügyvezető: Várady Tamás



**jelmagyarázat**

	vasút vonal
	villamos vonal
	autóbusz vonal
	hajó kikötő
	gyalogos kapcsolat

É  
 M = 1:3.500

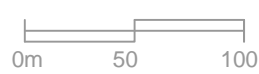


Ez a terv a Közlekedés KR szellemi tulajdon, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

1052 Budapest V., Bécsi u. 5.  
 Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

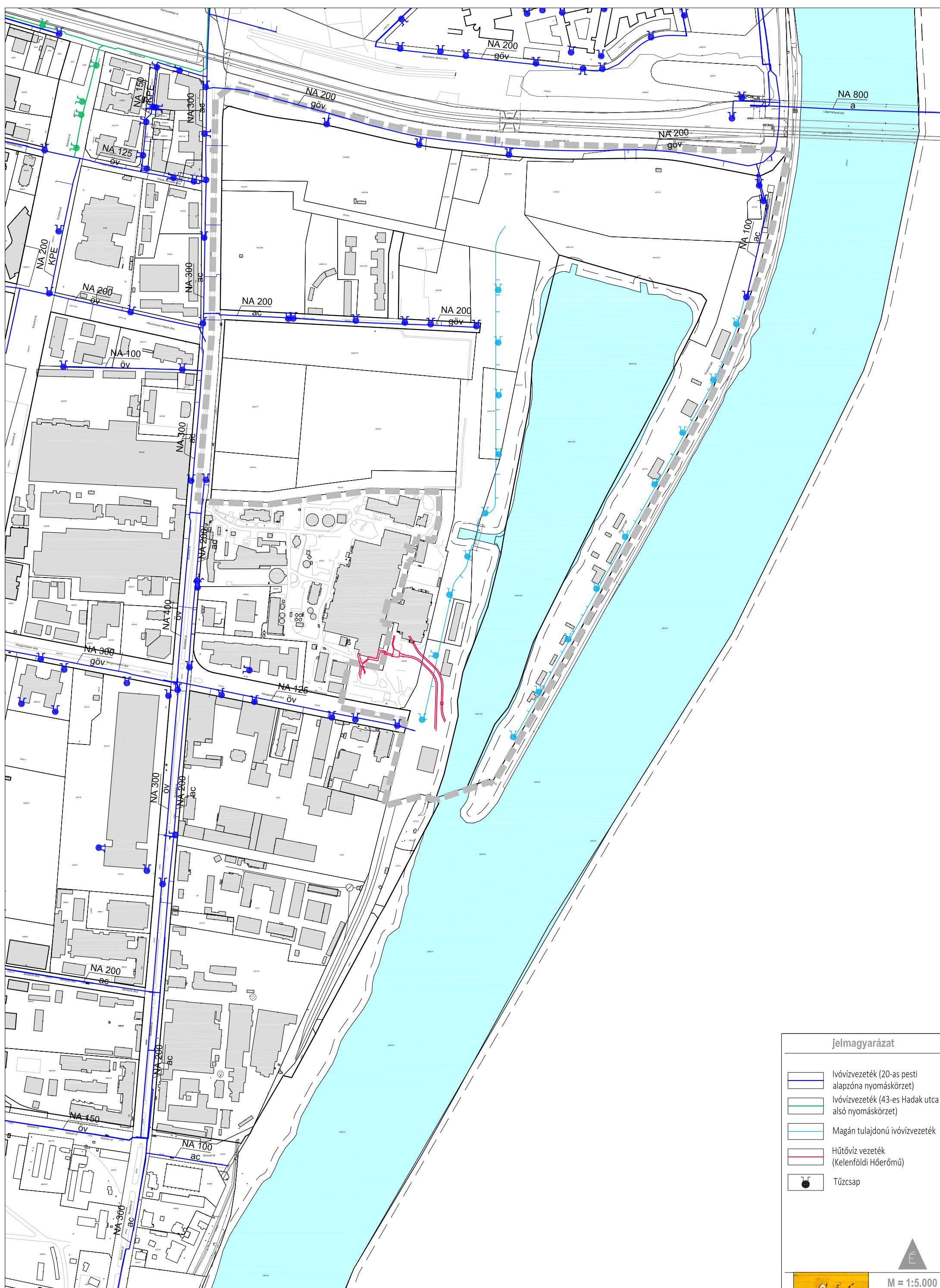
TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ Rhorer Ádám 01-3157	RODÁVIZETŐ Rhorer Ádám	GYÖVEZETŐ KL. Glódi Tamás
--	---------------------------	------------------------------

Alapító gyűvezető: Várady Tamás








É

M = 1:3.500



**jelmagyarázat**

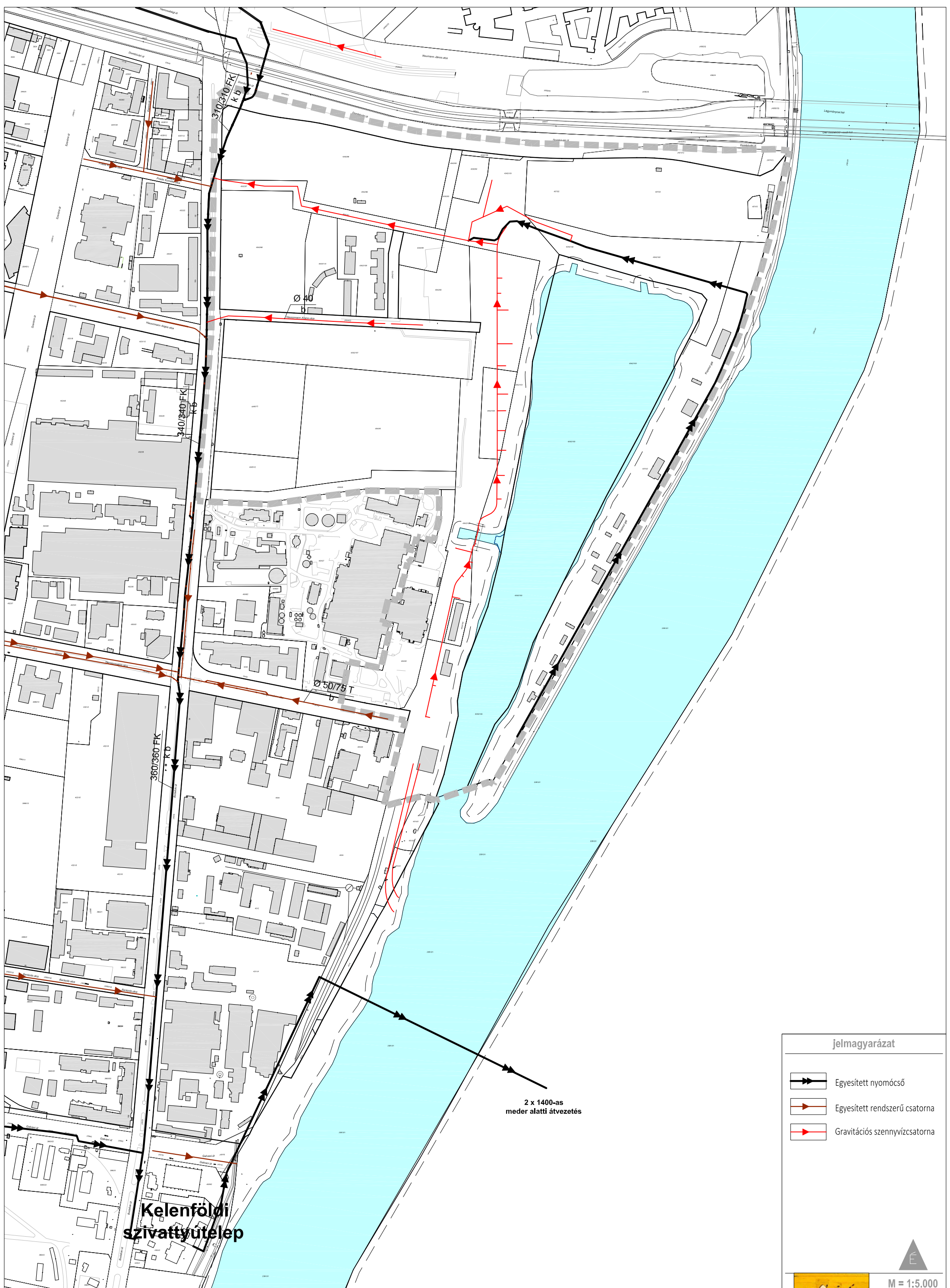
-  Ivóvízvezeték (20-as pesti alappóló nyomáskörzet)
-  Ivóvízvezeték (43-es Hadak utca alsó nyomáskörzet)
-  Magán tulajdonú ivóvízvezeték
-  Hűtővíz vezeték (Kelenföldi Hőerőmű)
-  Tűzcsap






M = 1:5.000



KMV-1



jelmagyarázat

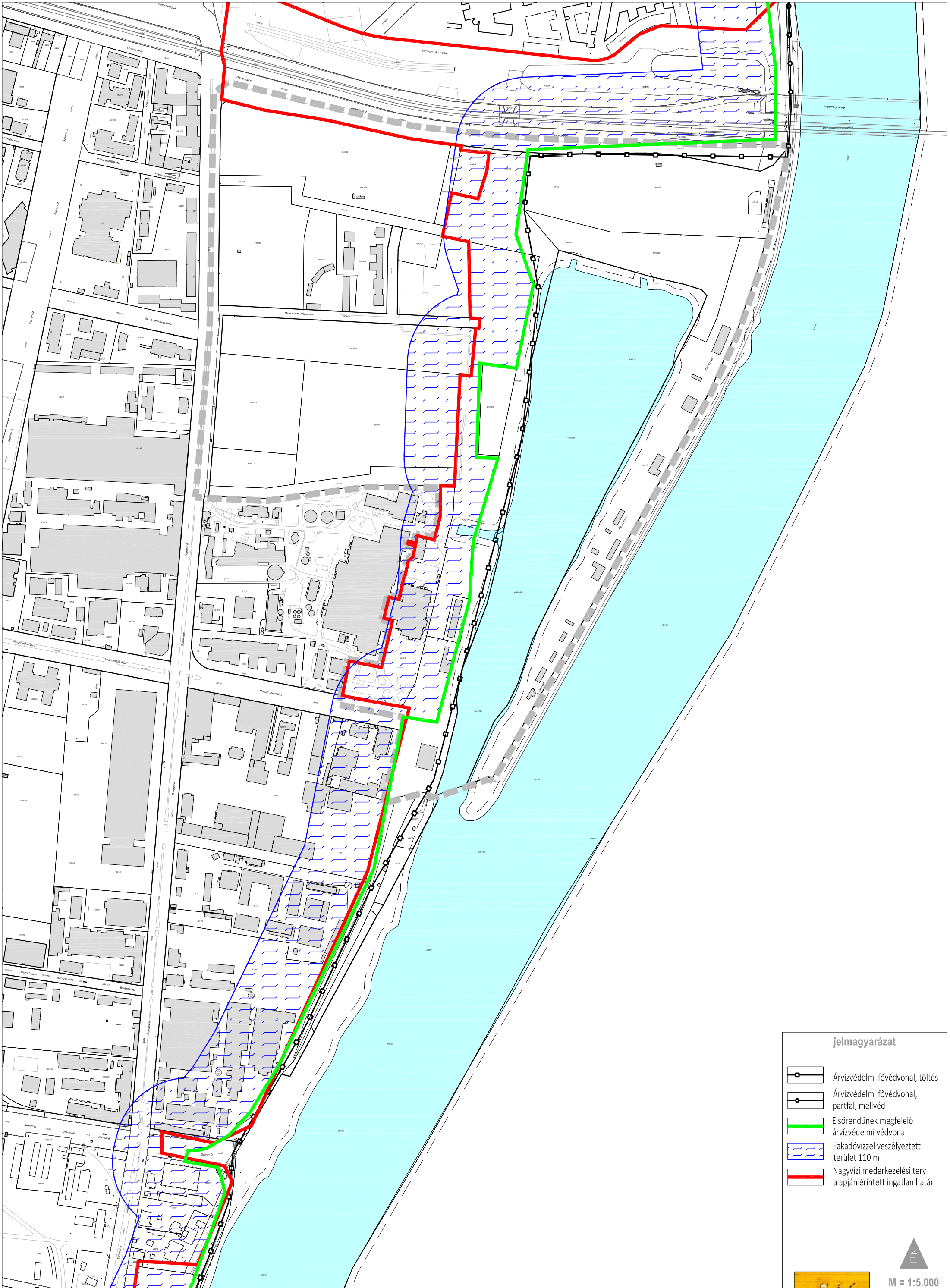
-  Egyesített nyomócső
-  Egyesített rendszerű csatorna
-  Gravitációs szennyvízcatorna








M = 1:5.000



KMV-2



**jelmagyarázat**

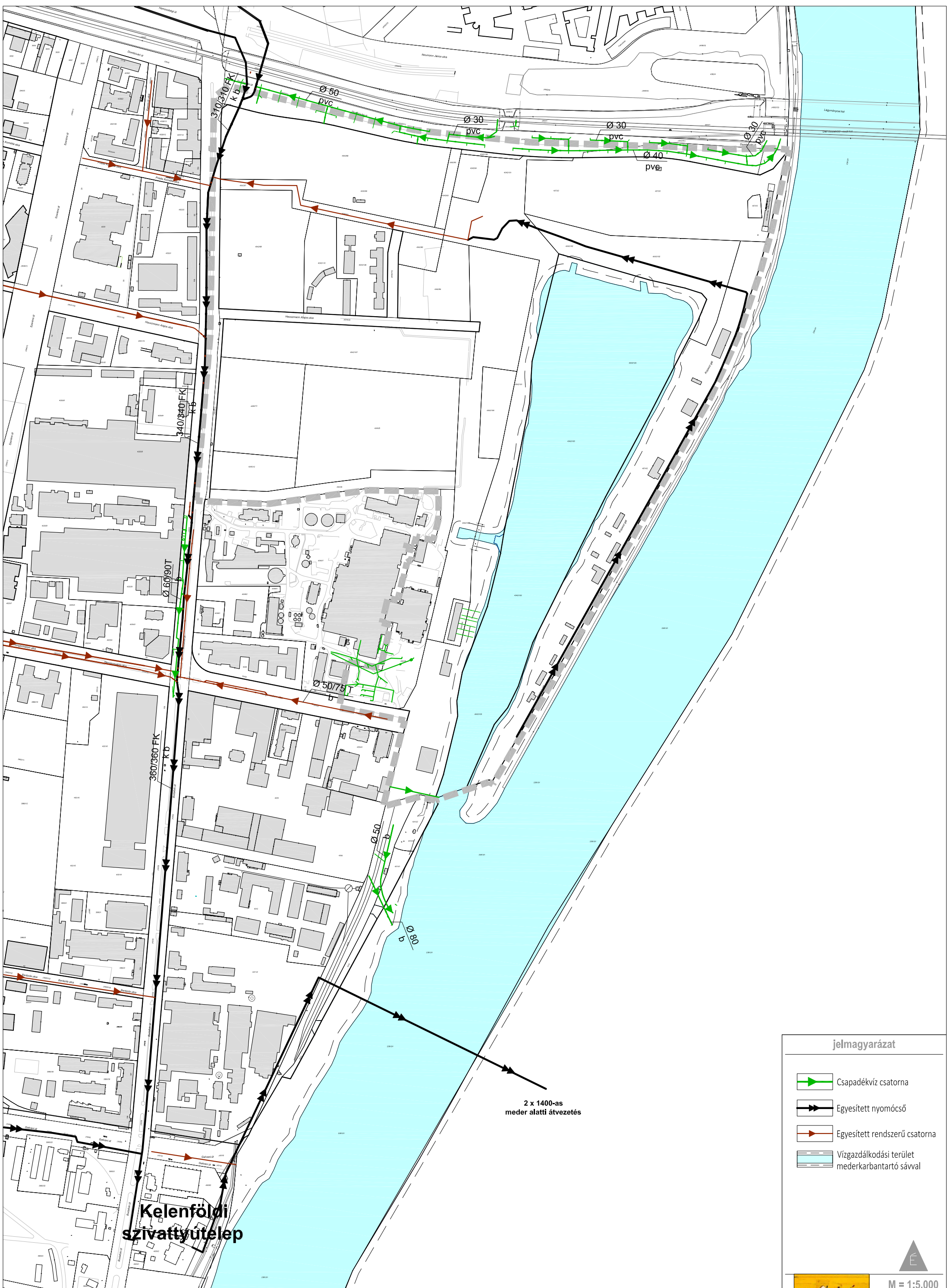
-  Árvízvédelmi fővédvonal, töltés
-  Árvízvédelmi fővédvonal, partfal, mellvéd
-  Elsőrendűnek megfelelő árvízvédelmi védvonal
-  Fakadóvízzel veszélyeztett terület 110 m
-  Nagyvízi mederkezelési terv alapján érintett ingatlan határ



M = 1:5.000



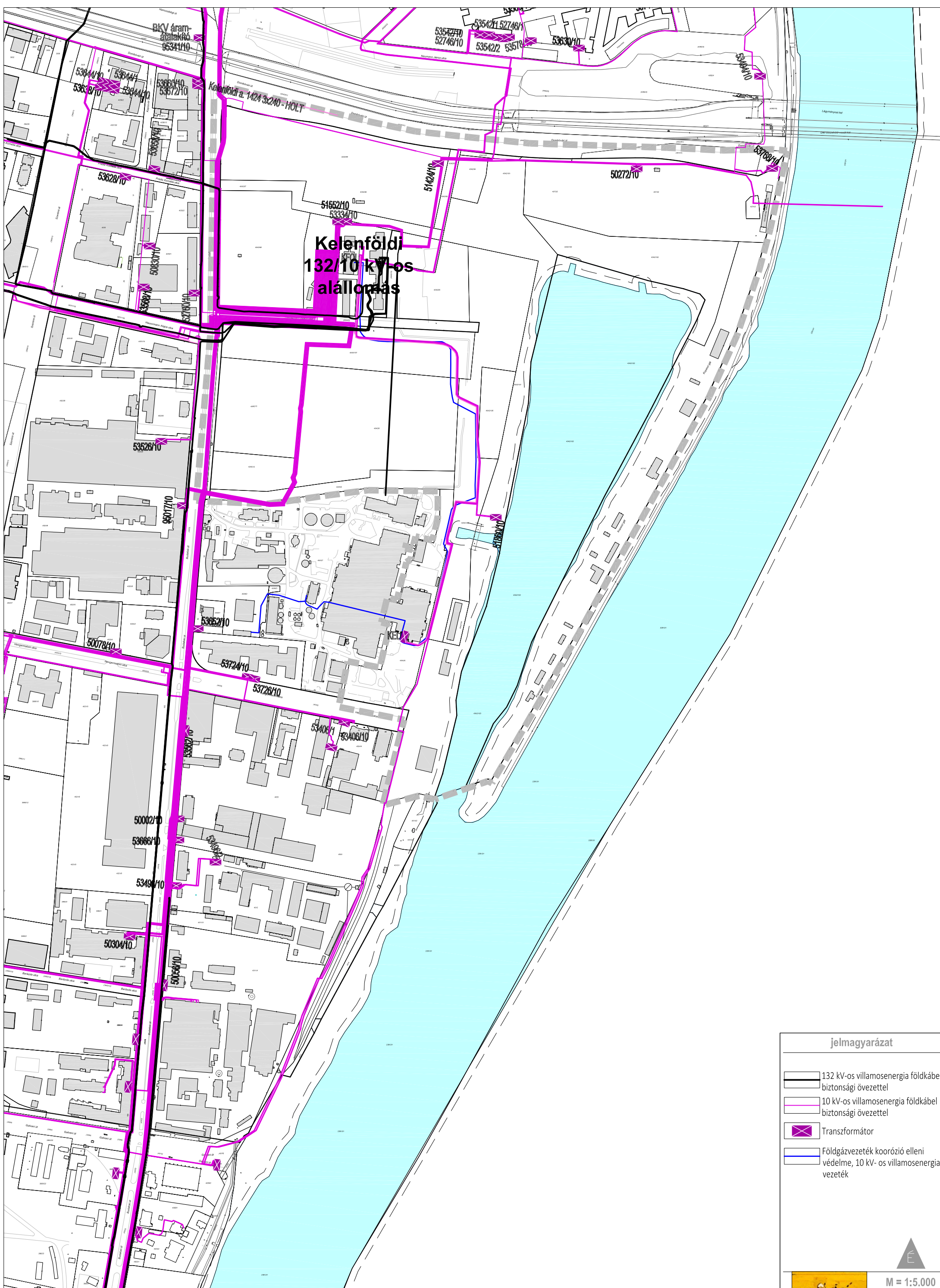
KMV-3



jelmagyarázat	
	Csapadékvíz csatorna
	Egyesített nyomócső
	Egyesített rendszerű csatorna
	Vízgyűjtési terület mederkarbantartó sávval

**Kelenföldi szivattyútelep**

2 x 1400-as meder alatti átvezetés



**Kelenföldi  
132/10 kV-os  
állomás**

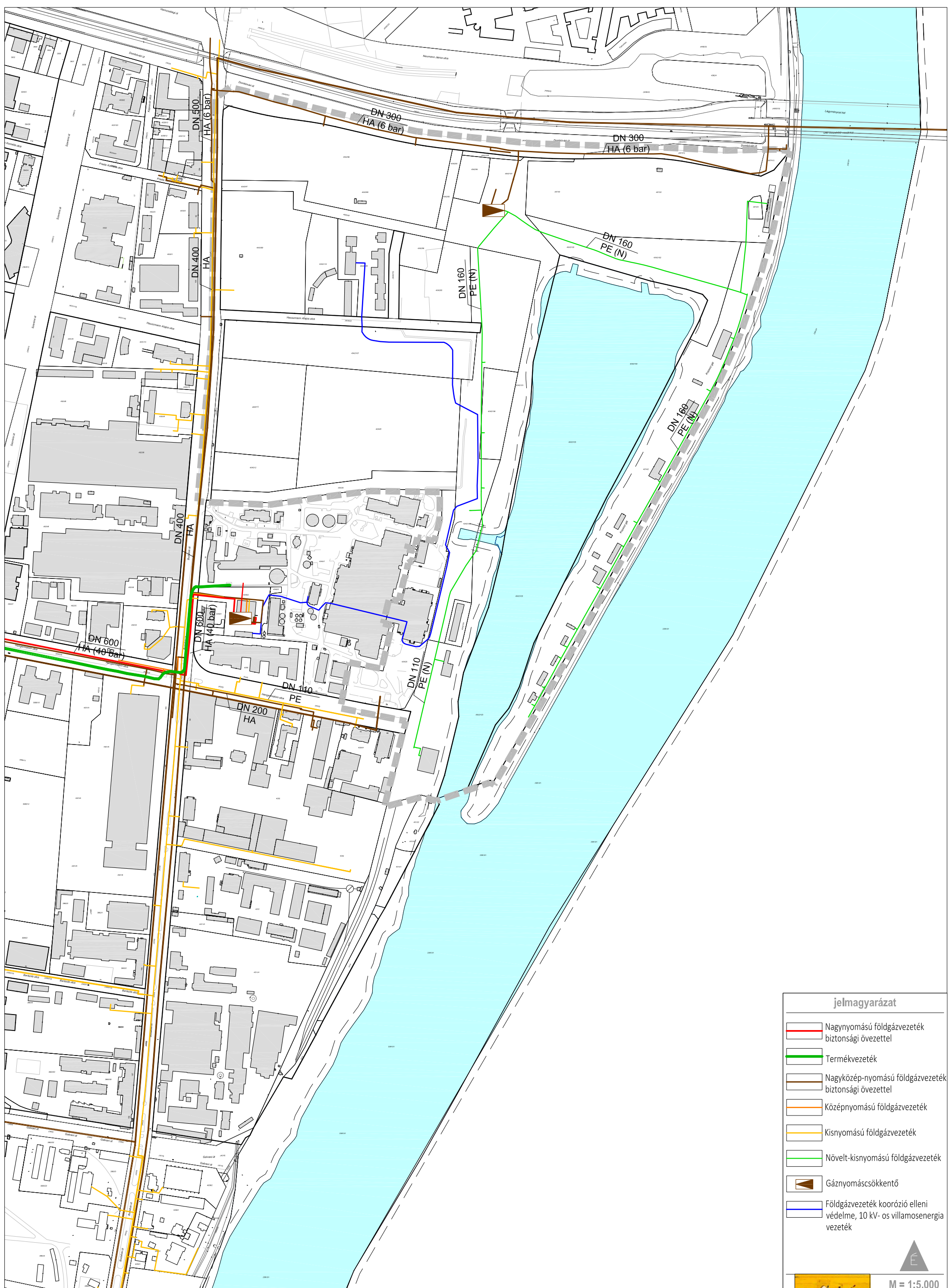
jelmagyarázat	
	132 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel
	10 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel
	Transzformátor
	Földgázvezeték korrózió elleni védelme, 10 kV- os villamosenergia vezeték



M = 1:5.000



KMV-5

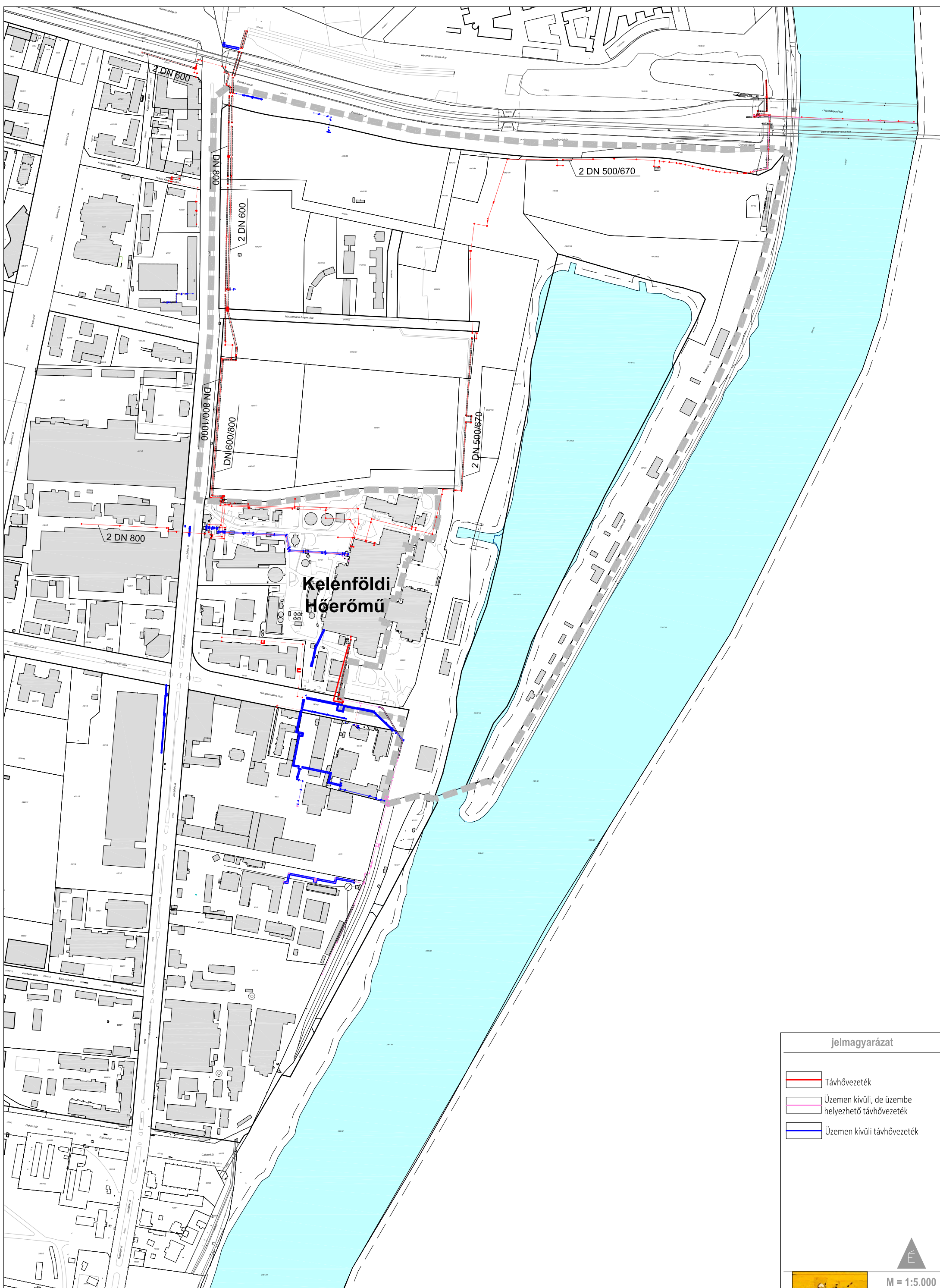


jelmagyarázat	
	Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Termékvezeték
	Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
	Középnomású földgázvezeték
	Kisnyomású földgázvezeték
	Növelt-kisnyomású földgázvezeték
	Gáznyomáscsökkentő
	Földgázvezeték korrózió elleni védelme, 10 kV- os villamosenergia vezeték



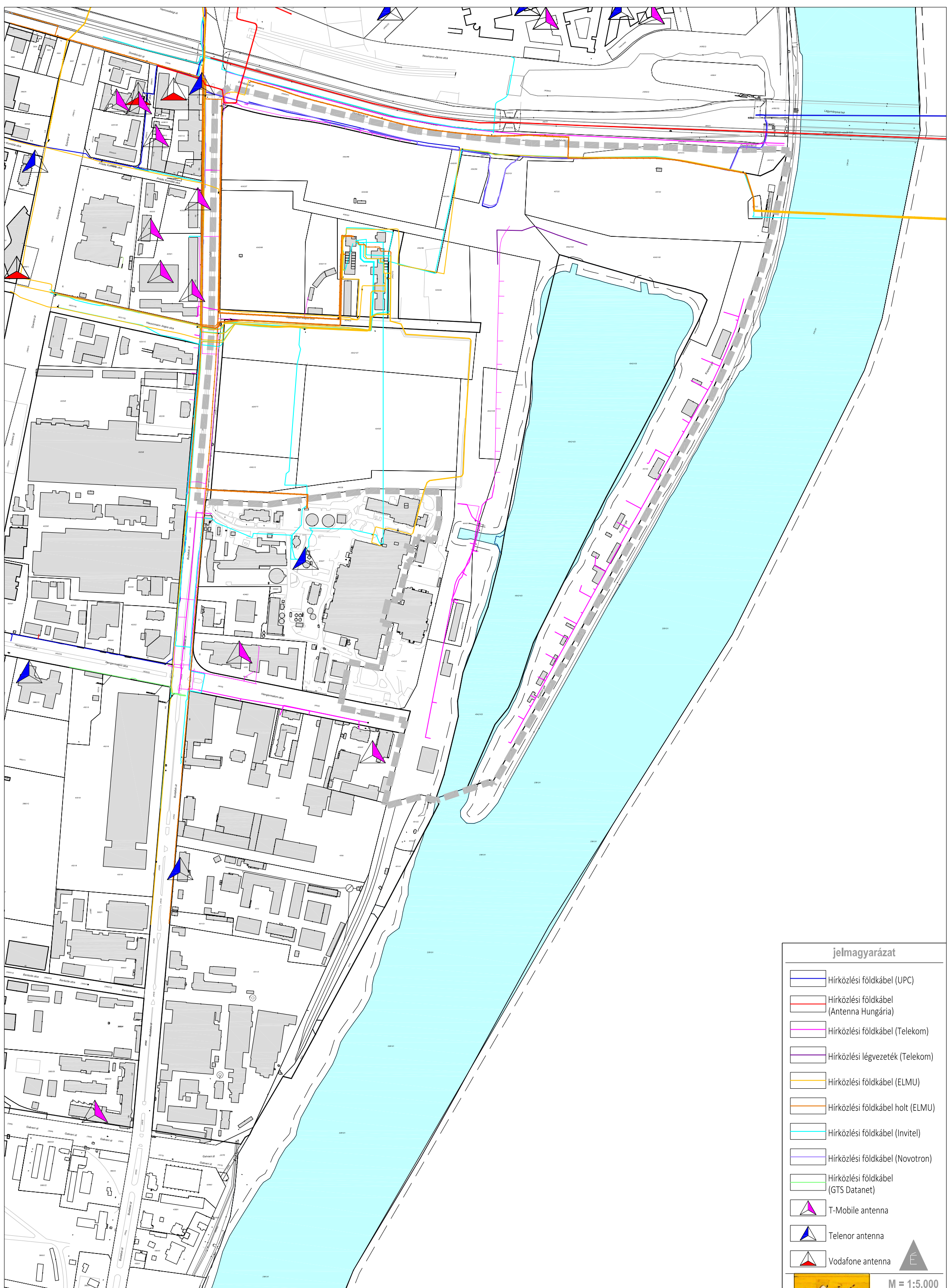
M = 1:5.000





jelmagyarázat	
	Távhővezeték
	Üzemen kívüli, de üzembe helyezhető távhővezeték
	Üzemen kívüli távhővezeték

É  
M = 1:5.000



**jelmagyarázat**

	Hírközlési földkábel (UPC)
	Hírközlési földkábel (Antenna Hungária)
	Hírközlési földkábel (Telekom)
	Hírközlési légvezeték (Telekom)
	Hírközlési földkábel (ELMU)
	Hírközlési földkábel holt (ELMU)
	Hírközlési földkábel (Invitel)
	Hírközlési földkábel (Novotron)
	Hírközlési földkábel (GTS Datanet)
	T-Mobile antenna
	Telenor antenna
	Vodafone antenna

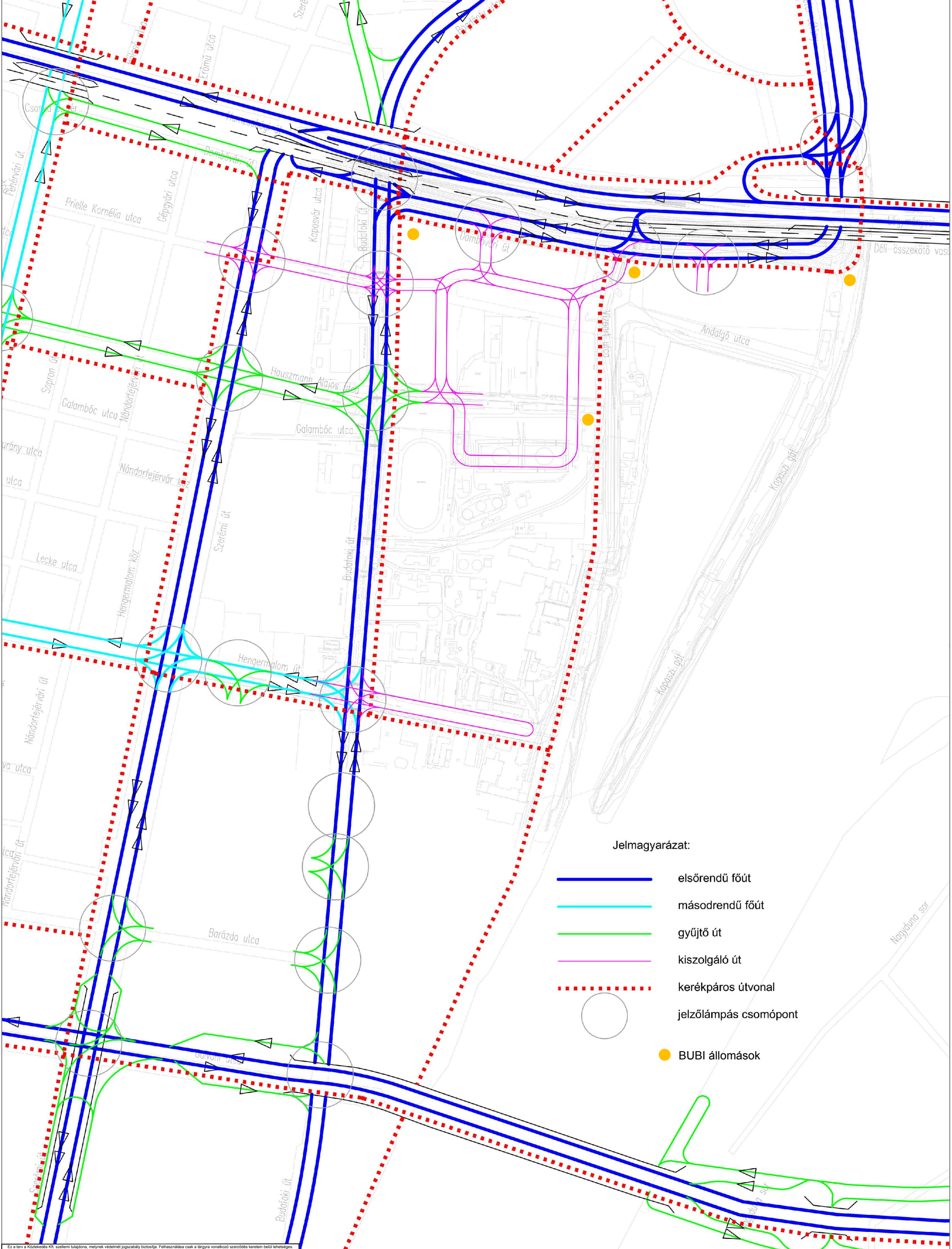


M = 1:5.000

**TERVI ALÁTÁMASZTÓ RAJZI MELLÉKLETEK**



---



Jelmagyarázat:

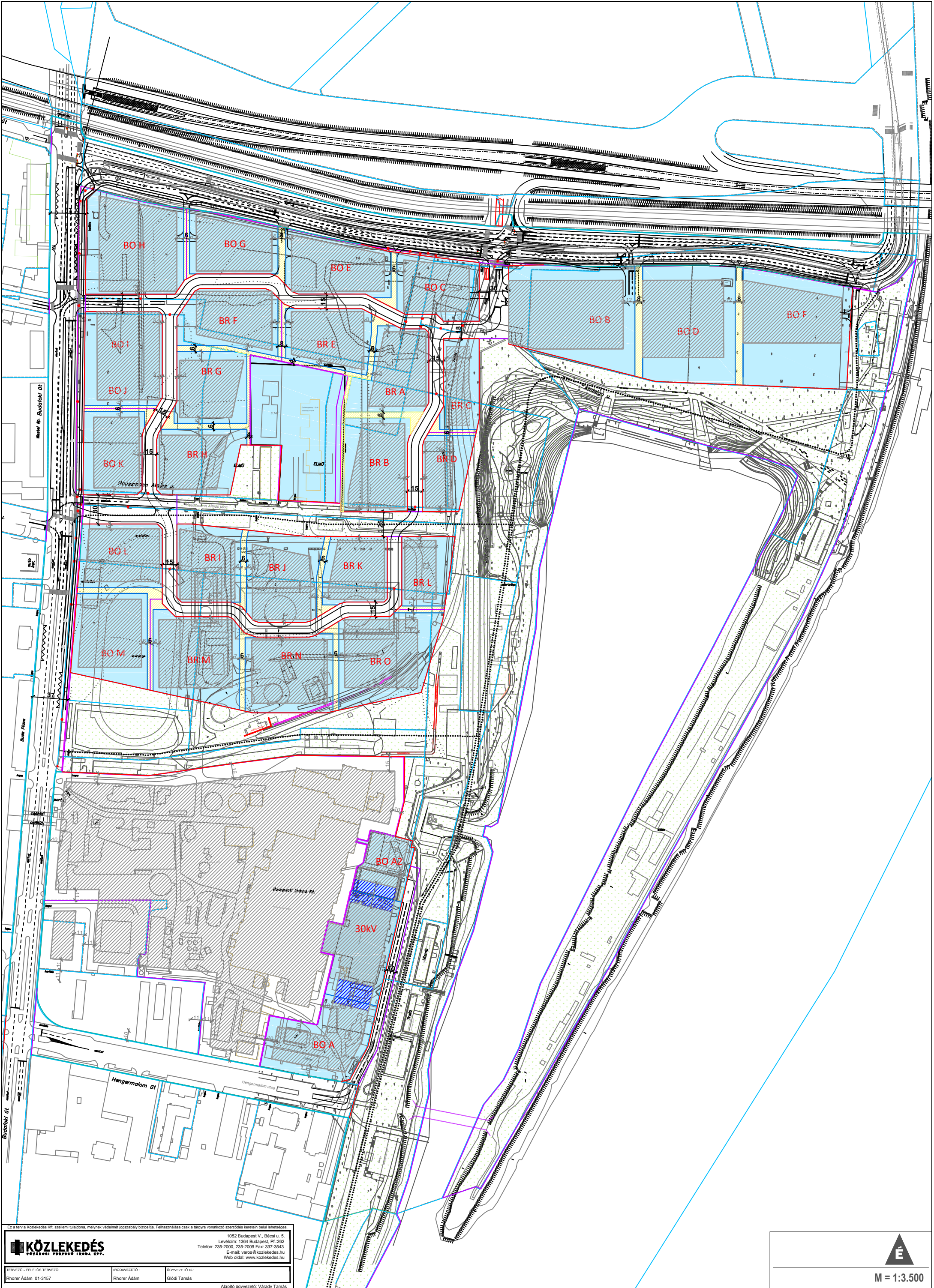
- elsőrendű főút
- másodrendű főút
- gyűjtő út
- kiszolgáló út
- - - kerékpáros útvonal
- jelzőlámpás csomópont
- BUBI állomások

Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdon, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

**KÖZLEKEDÉS**  
 PÁLYÁZATI TERVEZŐ IRODA KFT.  
 1052 Budapest V., Bécsi u. 5.  
 Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ Rhorer Ádám 01-3157	DOKUMENTÁCIÓ Rhorer Ádám	GYÖVEZETŐ KL. Glódi Tamás
--	-----------------------------	------------------------------

Alapító ügyvezető: Várady Tamás



Ez a terv a Közlekedés KR szellemi tulajdon, melynek védelmi jogszabály biztosítja. Felhasználás csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

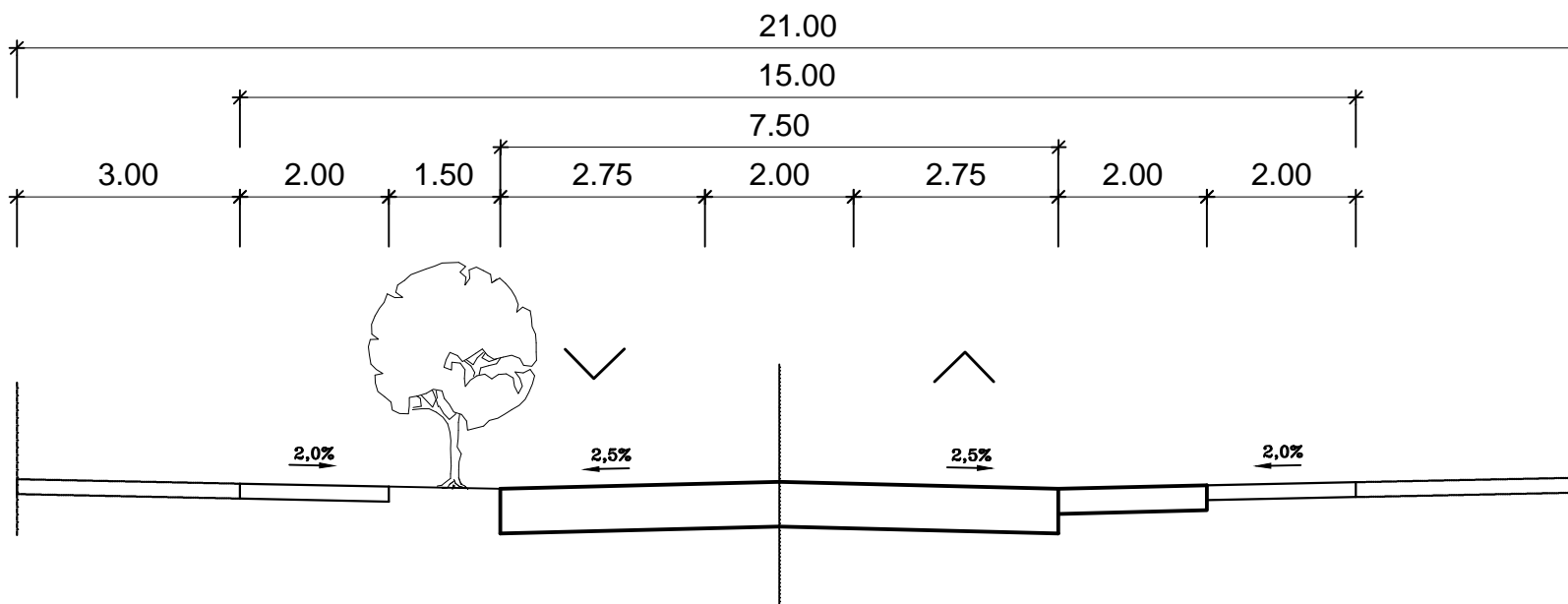
1052 Budapest V., Bécsi út 5.  
 Levélcím: 1384 Budapest, Pf. 262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

TERVEZŐ - FELELŐS TERVEZŐ Rhorer Ádám 01-3157	MOGÁRVEZETŐ Rhorer Ádám	GYŐZVEZETŐ KL. Glódi Tamás
--	----------------------------	-------------------------------

Alapító ügyvezető: Várady Tamás

  
 M = 1:3.500

### Tervezett Belső út mintakeresztelvény



Ez a terv a Közlekedés Kft. szellemi tulajdona, melynek védelmét jogszabály biztosítja. Felhasználása csak a tárgyra vonatkozó szerződés keretén belül lehetséges.

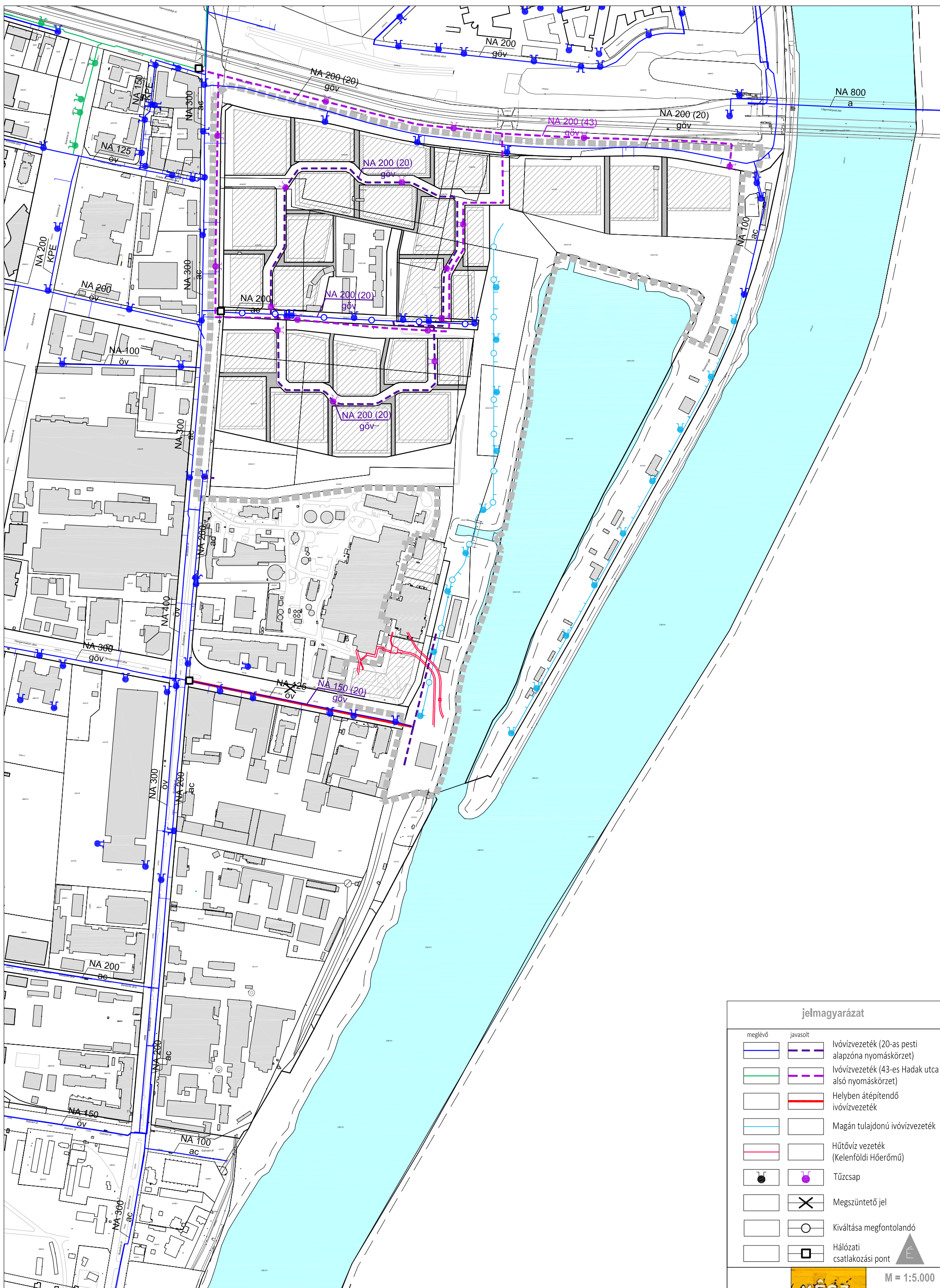
**KÖZLEKEDÉS**  
 KÖZLEKEDÉSI TERVEZŐ IRODA KFT.

1052 Budapest V., Bácsai u. 5.  
 Levélcím: 1364 Budapest, Pf.:262  
 Telefon: 235-2000, 235-2009 Fax: 337-3543  
 E-mail: varos@kozlekedes.hu  
 Web oldal: www.kozlekedes.hu

TERVEZŐ - FELÜLVÉNY TERVEZŐ: Rhorer Ádám 01-3157	KÖRBEVEZETŐ: Rhorer Ádám	ÜGYVEZETŐ IG.: Glódi Tamás
---	-----------------------------	-------------------------------

Alapító ügyvezető: Várady Tamás

M = 1:100



**jelmagyarázat**

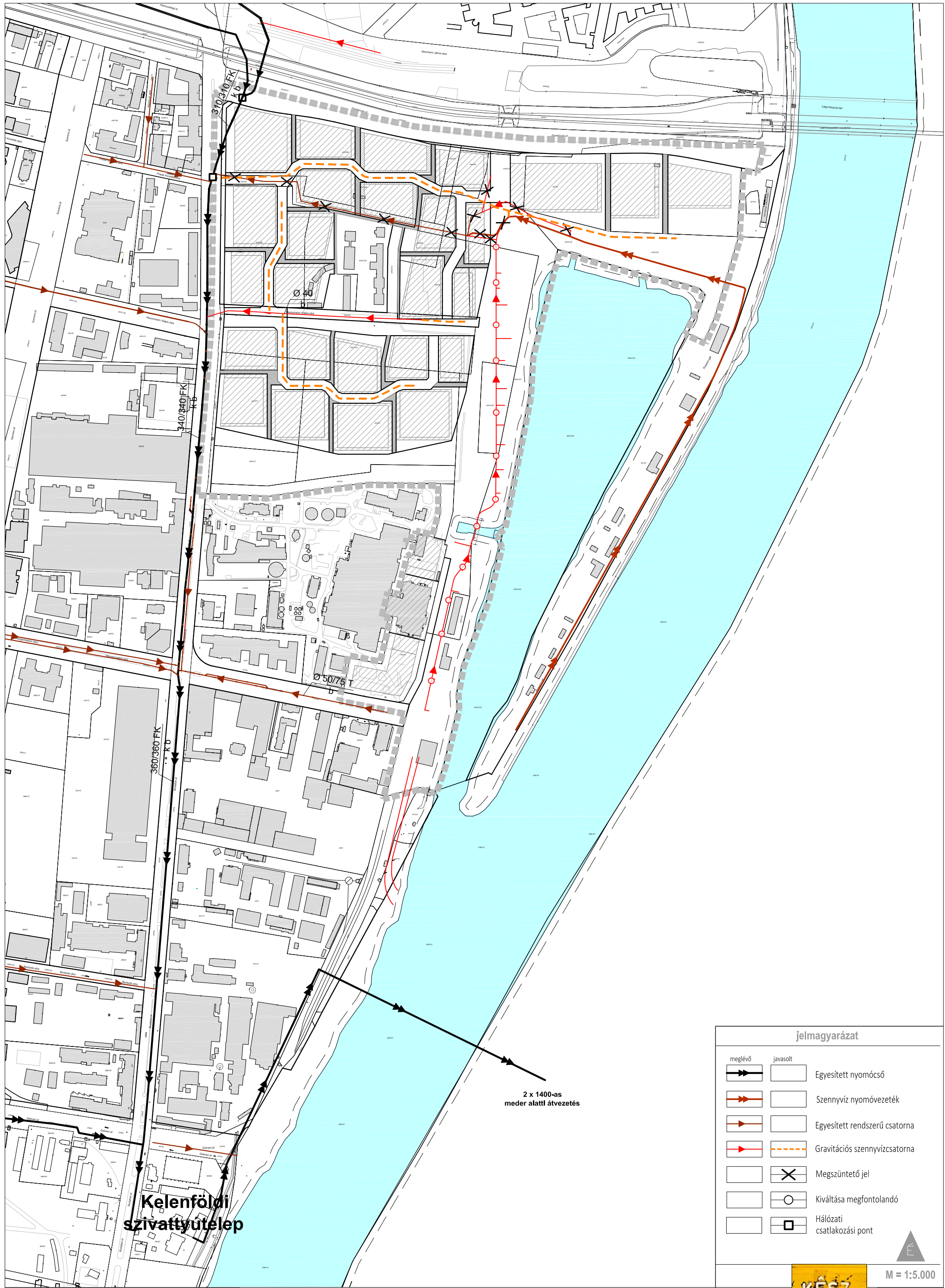
meglévő	javasolt	
		Ivóvízvezeték (20-as pesti alapzóna nyomáskörzet)
		Ivóvízvezeték (43-es Hadak utca alsó nyomáskörzet)
		Helyben átépítendő ivóvízvezeték
		Magán tulajdonú ivóvízvezeték
		Hűtővíz vezeték (Kelenföldi Hőerőmű)
		Tűzcsap
		Megszüntető jel
		Kiváltása megfontolandó
		Hálózati csatlakozási pont



**KÉSZ**  
Tervező KFT.

M = 1:5.000

KMT-1



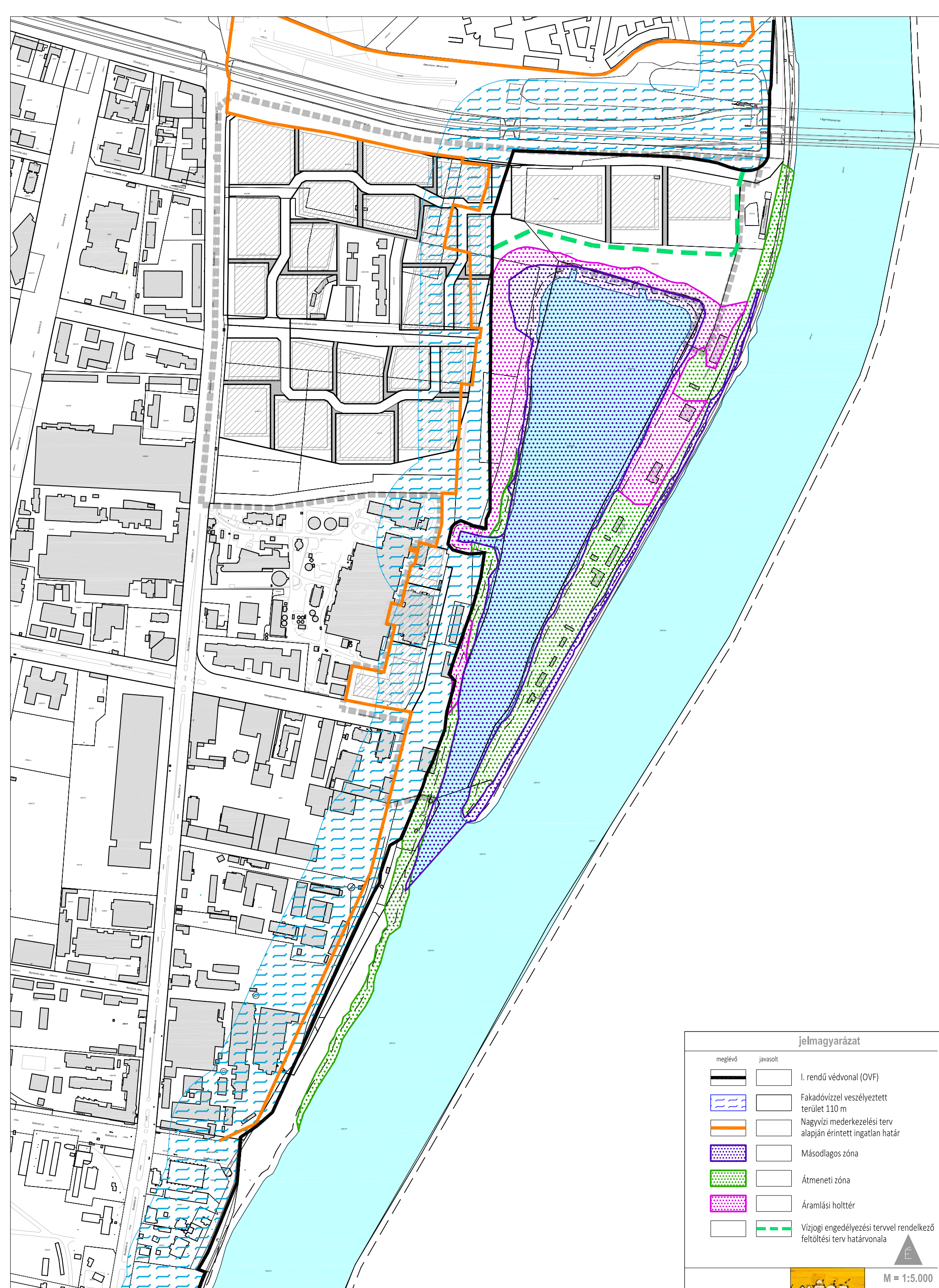
**jelmagyarázat**

meglévő	javasolt	
		Egyesített nyomócső
		Szennyvíz nyomóvezeték
		Egyesített rendszerű csatorna
		Gravitációs szennyvízcsatorna
		Megszüntető jel
		Kiváltása megfontolandó
		Hálózati csatlakozási pont

2 x 1400-as meder alatti átvezetés

**Kelenföldi szivattyútelep**





**jelmagyarázat**

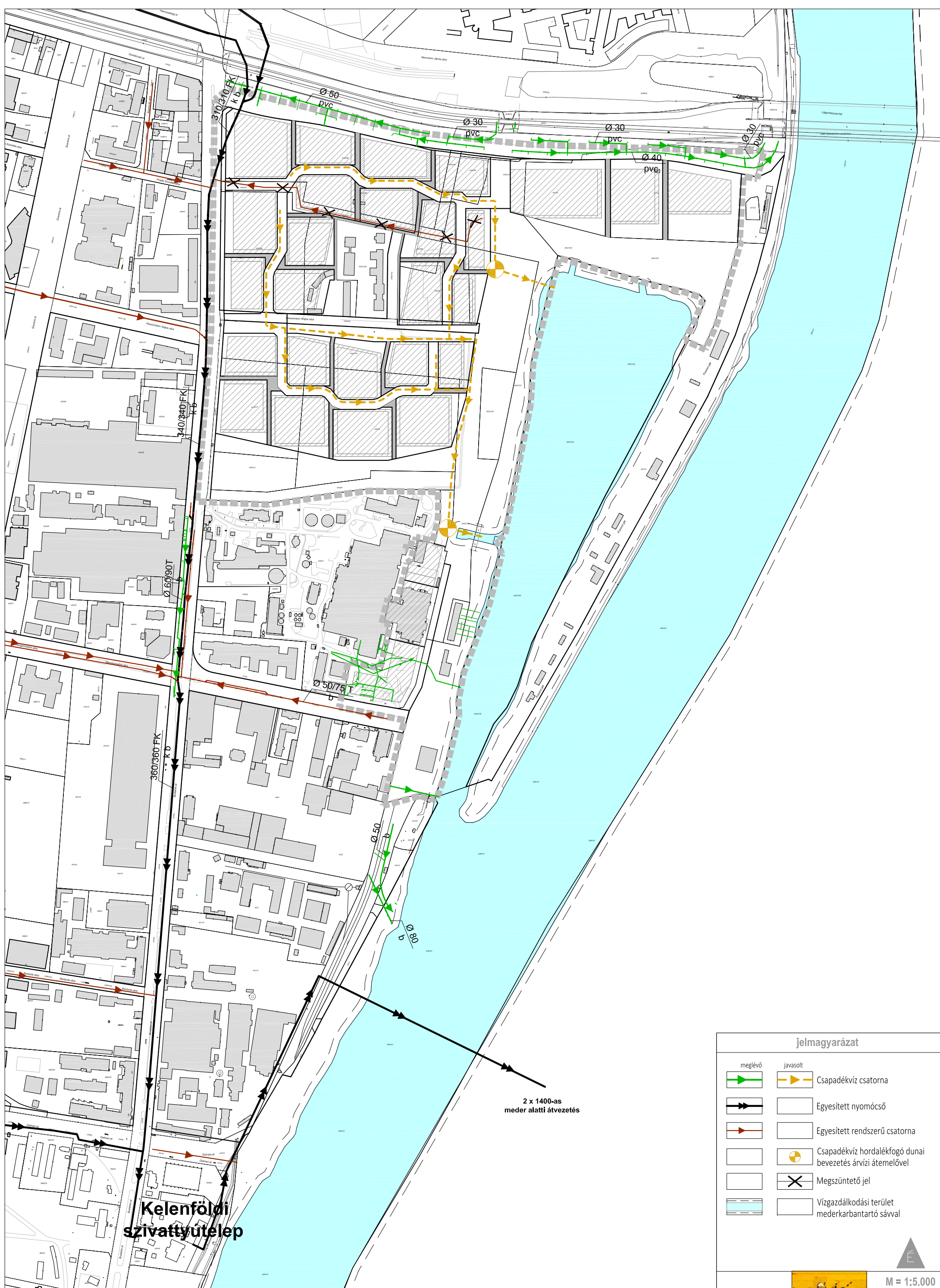
meglévő	javasolt	
		I. rendű védvonal (OVF)
		Fakadóvízzel veszélyeztetett terület 110 m
		Nagyvízi mederkezelési terv alapján érintett ingatlan határ
		Másodlagos zóna
		Átmeneti zóna
		Áramlási holtter
		Vízjogi engedélyezési tervvel rendelkező feltöltési terv határvonala



M = 1:5.000



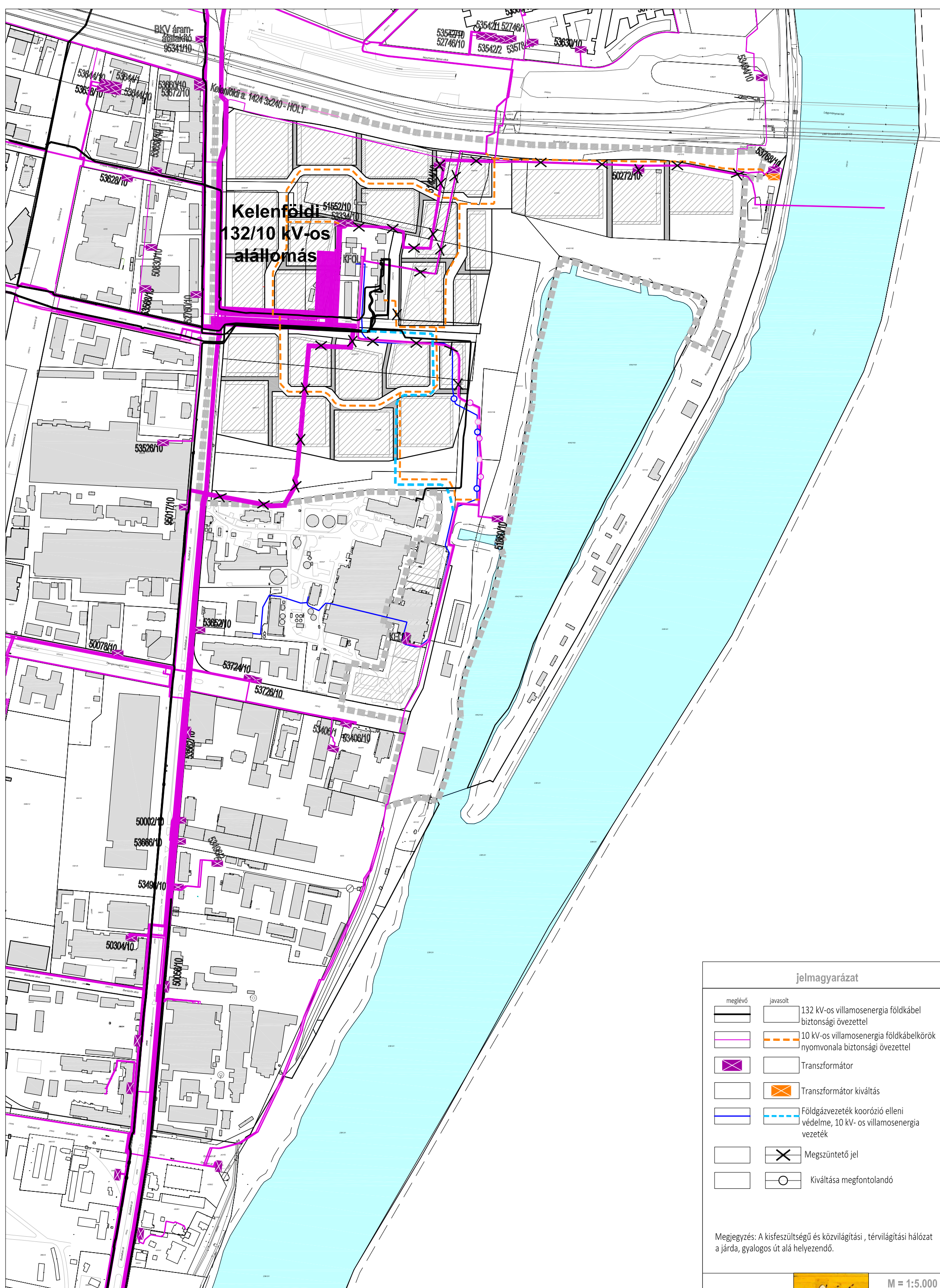
KMT-3



jelmagyarázat	
	meglévő
	javasolt
	Csapadékvíz csatorna
	Egyesített nyomócső
	Egyesített rendszerű csatorna
	Csapadékvíz hordalékfogó dunai bevezetés árvízi átemelővel
	Megszüntető jel
	Vízgazdálkodási terület mederkarbantartó sávval

2 x 1400-as meder alatti átvezetés

**Kelenföldi szivattyútelep**

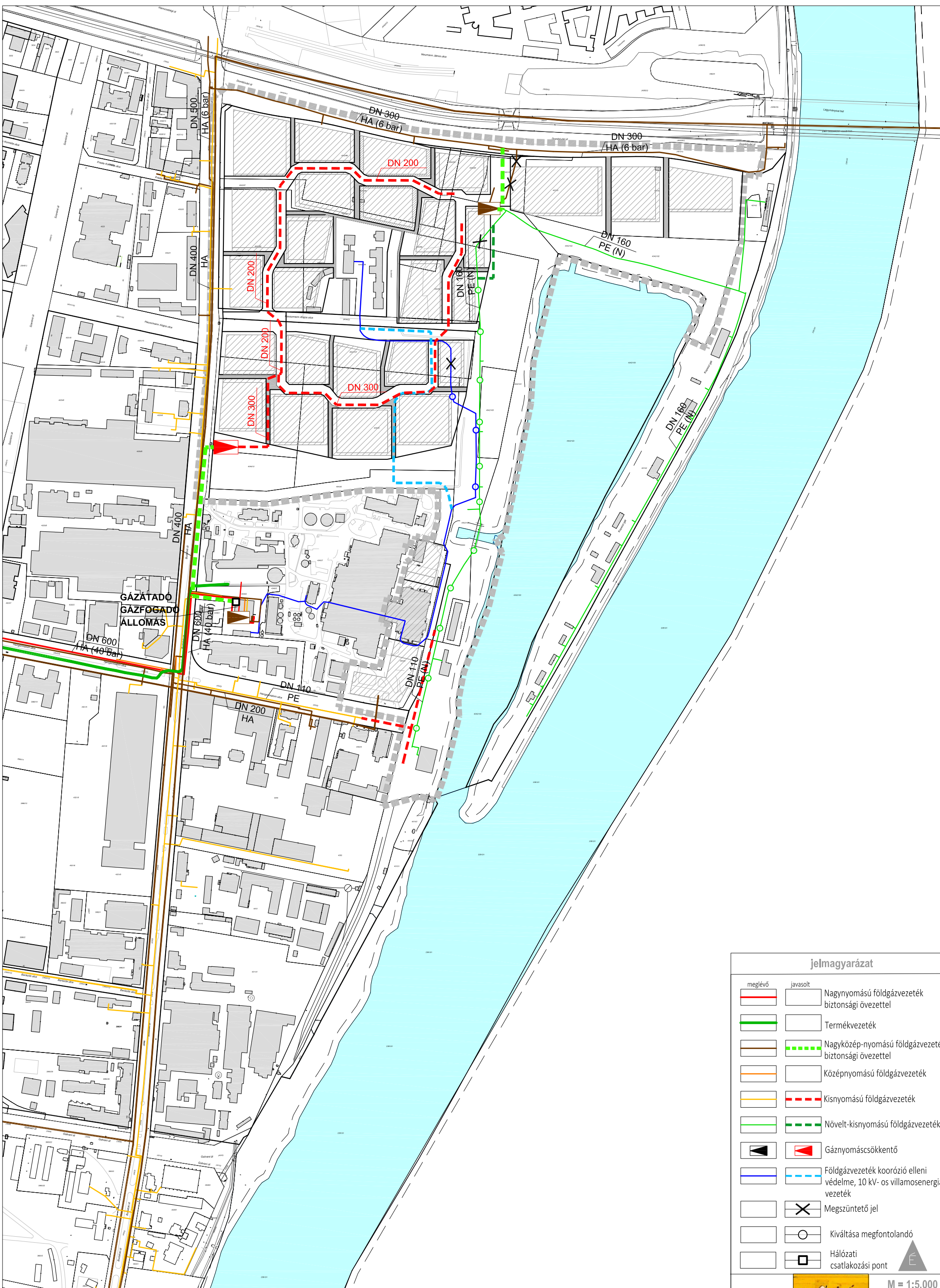


**Kelenföldi  
132/10 kV-os  
alállomás**

Kelenföldi a. 1424 3240 - HOLT

jelmagyarázat	
	meglévő 132 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel
	javasolt 132 kV-os villamosenergia földkábel biztonsági övezettel
	10 kV-os villamosenergia földkábelkörök nyomvonala biztonsági övezettel
	javasolt 10 kV-os villamosenergia földkábelkörök nyomvonala biztonsági övezettel
	Transzformátor
	Transzformátor kiváltás
	Földgázvezeték korrózió elleni védelme, 10 kV- os villamosenergia vezeték
	javasolt földgázvezeték korrózió elleni védelme, 10 kV- os villamosenergia vezeték
	Megszüntető jel
	Kiváltása megfontolandó

Megjegyzés: A kifizetésű és közvilágítási, térvilágítási hálózat a járda, gyalogos út alá helyezendő.



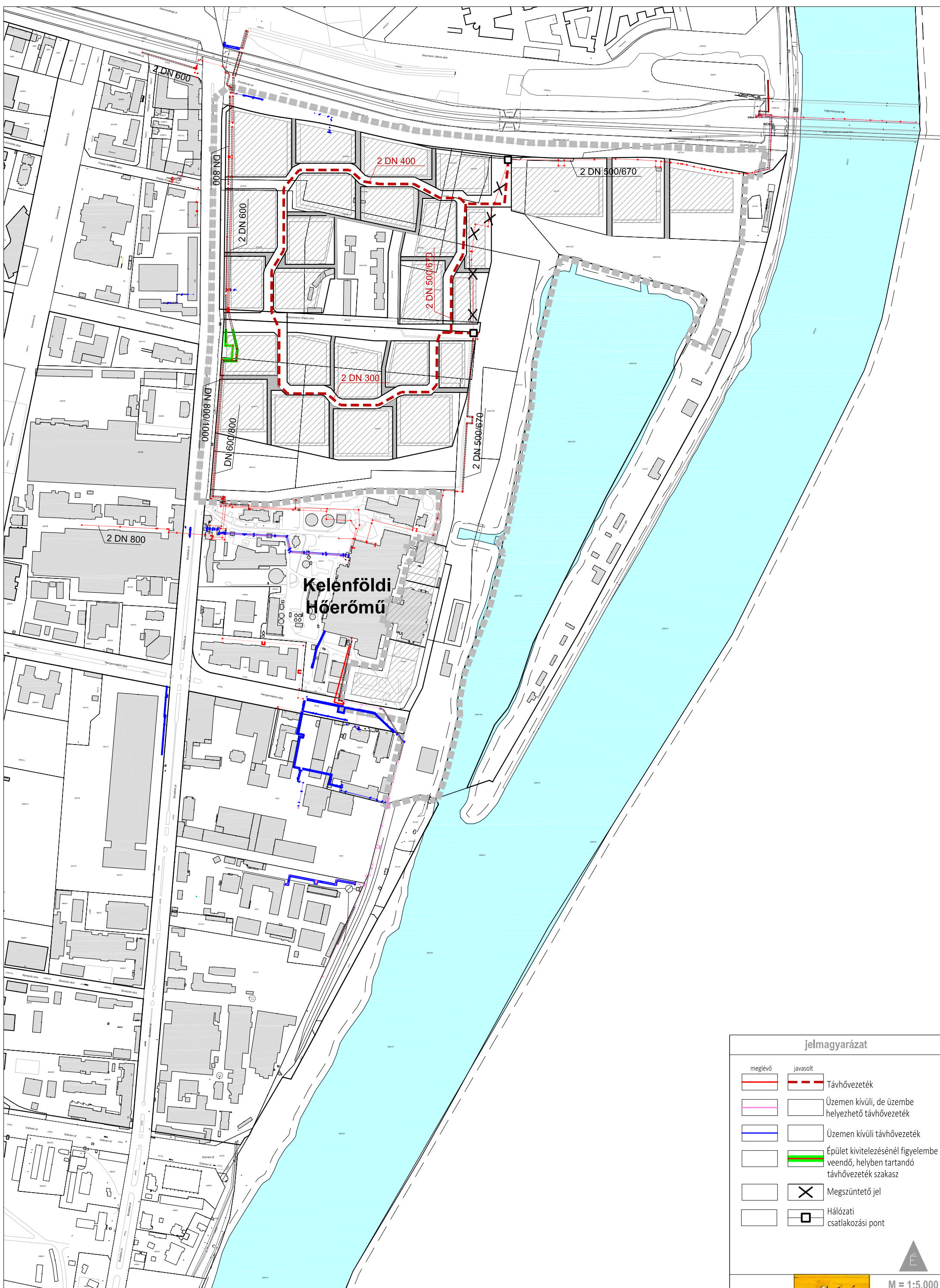
jelmagyarázat		
meglévő	javasolt	
		Nagynyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
		Termékvezeték
		Nagyközép-nyomású földgázvezeték biztonsági övezettel
		Középnomású földgázvezeték
		Kisnyomású földgázvezeték
		Növelt-kisnyomású földgázvezeték
		Gáznyomáscsökkentő
		Földgázvezeték korrózió elleni védelme, 10 kV-os villamosenergia vezeték
		Megszüntető jel
		Kiváltása megfontolandó
		Hálózati csatlakozási pont



M = 1:5.000



KMT-6



**Kelenföldi  
Hőerőmű**

**jelmagyarázat**

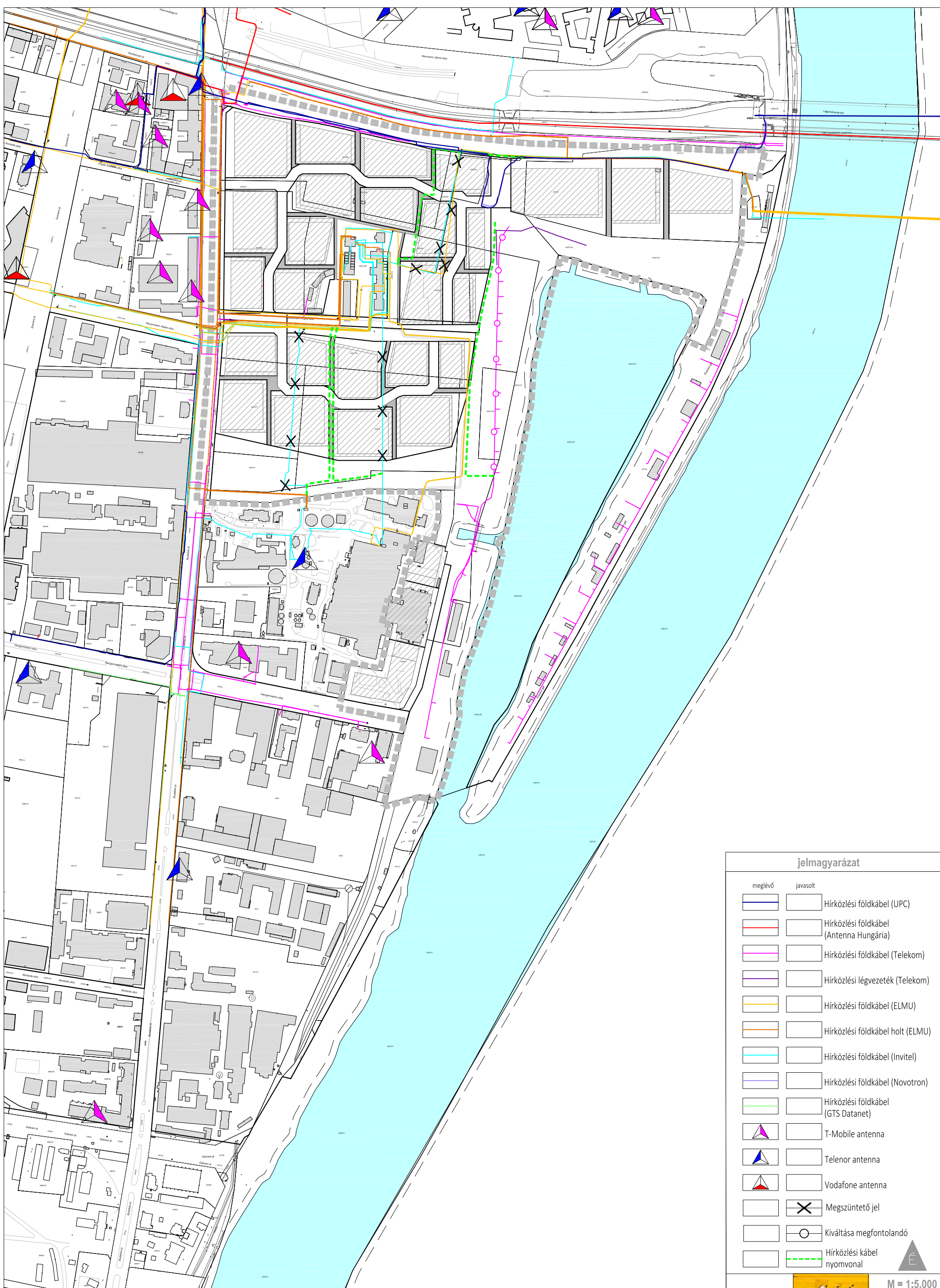
meglévő	javasolt	
		Távhővezeték
		Üzemen kívüli, de üzembe helyezhető távhővezeték
		Üzemen kívüli távhővezeték
		Épület kivitelezésénél figyelembe veendő, helyben tartandó távhővezeték szakasz
		Megszüntető jel
		Hálózati csatlakozási pont



M = 1:5.000



KMT-7



**jelmagyarázat**

meglévő	javasolt	
		Hírközlési földkábel (UPC)
		Hírközlési földkábel (Antenna Hungária)
		Hírközlési földkábel (Telekom)
		Hírközlési légvezeték (Telekom)
		Hírközlési földkábel (ELMU)
		Hírközlési földkábel holt (ELMU)
		Hírközlési földkábel (Invitel)
		Hírközlési földkábel (Novotron)
		Hírközlési földkábel (GTS Datanet)
		T-Mobile antenna
		Telenor antenna
		Vodafone antenna
		Megszüntetendő jel
		Kiváltása megfontolandó
		Hírközlési kábel nyomvonal

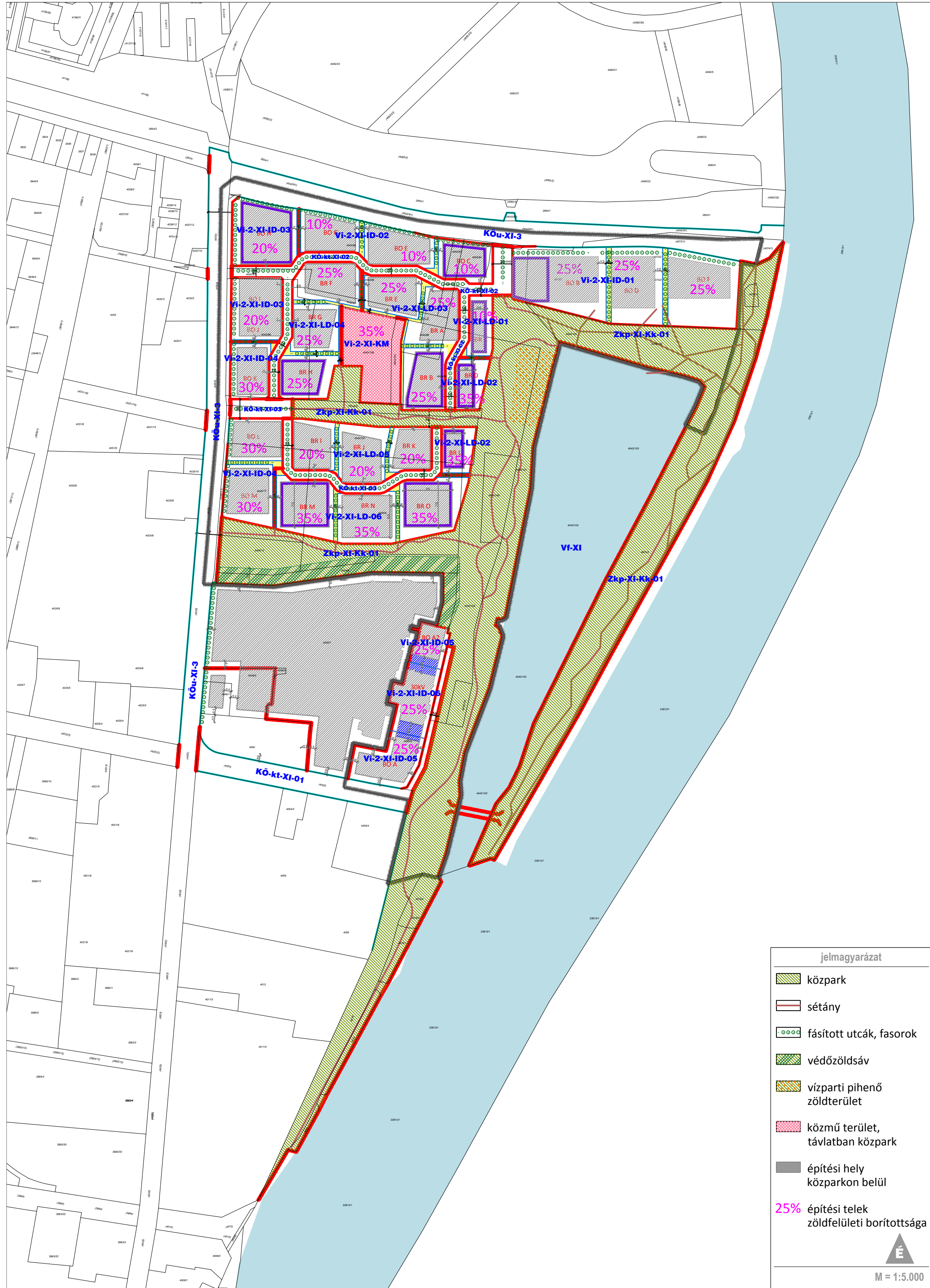
M = 1:5.000



KMT-8

1.számú melléklet

		épületek tervezett beépített alapterülete	tervezett beépített össz. bruttó szintterület (ÁLTALÁNOS+PARKOLÓ)	tervezett bruttó szintterület - IRODA rendeltetés	tervezett bruttó szintterület - LAKÓ rendeltetés	tervezett bruttó szintterület - KERESKEDELEM SZOLGÁLTATÁS rendeltetés	tervezett bruttó szintterület - ÁLTALÁNOS RENDELTEZÉSEK ÖSSZESEN	tervezett bruttó szintterület - PARKOLÓ FELSZÍN ALATT	beépítés legmagasabb pontja	szintek száma (max.)	vízigény	tűzvíz igény		keletkező szennyvíz	villamose nergia igény	hőigény tél	hűtés igény nyár		
												külső	belső						
		(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> )	(m)		m <sup>3</sup> /nap	l/min	l/min	m <sup>3</sup> /nap	kW	kW	kW		
VI-1-XI-1	OB2	BO B	7 531.00	83 616.00	54 682.00	0.00	0.00	54 682.00	15 800.00	119.0	34.0	152.5	6000.0	900.0	137.3	2813.1	3304.6	3280.9	
	OB4	BO D	5 415.00	35 397.00	22 977.00	0.00	0.00	22 977.00	10 830.00	28.0	8.0	68.3	6000.0	900.0	61.4	1203.0	1394.9	1378.6	
	OB6	BO F	5 371.00	35 934.00	23 517.00	0.00	0.00	23 517.00	10 742.00	35.0	10.0	69.5	6000.0	900.0	62.6	1229.6	1427.1	1411.0	
VI-1-XI-2	OB3	BO C	3 281.00	26 055.00	14 451.00	0.00	1 520.00	15 971.00	6 562.00	27.0	7.0	46.1	6000.0	900.0	41.5	816.2	968.1	958.3	
	OB5	BO E	4 461.00	32 145.00	17 163.00	0.00	2 862.00	20 025.00	8 922.00	23.5	6.0	58.3	6000.0	900.0	52.4	1017.2	1214.9	1201.5	
	OB7	BO G	3 719.00	28 457.00	16 004.50	0.00	2 423.50	18 428.00	7 438.00	27.0	7.0	52.9	6000.0	900.0	47.6	934.4	1116.8	1105.7	
	OB8	BO H	7 333.00	67 703.00	33 730.00	0.00	11 974.00	45 704.00	21 999.00	46.5	13.0	133.3	6000.0	900.0	119.9	2275.5	2775.2	2742.2	
	OB9/OB10	BO I-J	5 552.00	41 810.00	30 154.00	0.00	0.00	30 154.00	11 104.00	28.0	8.0	86.5	6000.0	900.0	77.8	1563.2	1825.9	1809.2	
	OB11	BO K	3 305.00	25 024.00	16 092.00	0.00	0.00	16 092.00	6 610.00	31.5	9.0	46.8	6000.0	900.0	42.2	837.7	975.4	965.5	
	OB12	BO L	4 147.00	31 639.00	20 128.00	0.00	0.00	20 128.00	8 296.00	24.5	7.0	58.6	6000.0	900.0	52.8	1047.9	1220.1	1207.7	
	OB13	BO M	4 303.00	32 422.00	20 668.00	0.00	0.00	20 668.00	8 606.00	24.5	7.0	60.3	6000.0	900.0	54.2	1076.4	1253.0	1240.1	
	VI-1-XI-4	RB3	BR C	1 877.00	14 752.00	0.00	9 133.00	1 873.00	11 006.00	3 746.00	40.0	13.0	44.5	6000.0	900.0	40.0	854.7	529.0	416.8
		RB4	BR D	1 658.00	13 249.00	0.00	8 239.00	1 670.00	9 909.00	3 340.00	43.0	14.0	40.1	6000.0	900.0	36.0	770.1	476.0	374.8
RB12		BR L	1 924.00	15 331.00	0.00	9 559.00	1 924.00	11 483.00	3 848.00	43.0	14.0	46.4	6000.0	900.0	41.8	892.8	551.4	434.1	
VI-1-XI-3	RB1	BR A	3 820.00	21 869.00	0.00	14 229.00	1 823.00	16 052.00	3 820.00	22.0	7.0	64.8	6000.0	900.0	58.4	1277.8	755.4	583.7	
	RB2	BR B	4 262.00	34 721.00	0.00	21 941.00	1 978.00	23 919.00	8 520.00	52.0	17.0	100.7	6000.0	900.0	90.7	1950.1	1118.8	850.0	
	RB5	BR E	3 789.00	21 561.00	0.00	13 979.00	1 799.00	15 778.00	3 791.00	25.0	7.0	63.8	6000.0	900.0	57.4	1255.8	742.7	573.9	
	RB6	BR F	3 981.00	23 009.00	0.00	15 047.00	1 870.00	16 917.00	3 981.00	28.0	9.0	68.4	6000.0	900.0	61.5	1348.6	795.3	613.8	
	RB7	BR G	3 331.00	18 961.00	0.00	12 299.00	1 630.00	13 929.00	3 331.00	25.0	8.0	56.2	6000.0	900.0	50.6	1106.8	656.3	507.8	
	RB8	BR H	3 481.00	28 016.00	0.00	17 555.00	1 685.00	19 240.00	6 974.00	43.0	14.0	81.0	6000.0	900.0	72.9	1565.2	901.5	686.3	
	RB9	BR I	3 869.00	22 265.00	0.00	14 527.00	1 792.00	16 319.00	3 869.00	25.0	8.0	66.0	6000.0	900.0	59.4	1301.6	767.0	591.8	
	RB10	BR J	4 394.00	35 679.00	0.00	22 458.00	1 937.00	24 395.00	8 814.00	46.0	14.0	103.0	6000.0	900.0	92.7	1993.1	1140.1	864.8	
	RB11	BR K	3 065.00	17 153.00	0.00	11 023.00	1 558.00	12 581.00	3 065.00	22.0	7.0	50.7	6000.0	900.0	45.6	996.2	594.1	460.9	
	RB13	BR M	5 232.00	40 978.00	0.00	25 282.00	2 126.00	27 408.00	10 464.00	43.0	14.0	116.4	6000.0	900.0	104.7	2244.2	1280.9	970.3	
	RB14	BR N	4 993.00	29 094.00	0.00	19 108.00	2 071.00	21 179.00	4 993.00	25.0	8.0	86.1	6000.0	900.0	77.5	1700.1	991.6	761.2	
	RB15	BR O	4 874.00	37 163.00	0.00	22 541.00	2 036.00	24 577.00	9 748.00	46.0	15.0	104.5	6000.0	900.0	94.0	2008.6	1151.1	873.5	
	összesen:				269 566.50	236 920.00	46 551.50	553 038.00					1925.5		1733.0	36079.8	29927.3	26864.4	



jelmagyarázat	
	közpark
	sétány
	fásított utcák, fasorok
	védőzöldsáv
	vízparti pihenő zöldterület
	közmű terület, távlatban közpark
	építési hely közparkon belül
<b>25%</b>	építési telek zöldfelületi borítottsága

É  
M = 1:5.000