

# BUDAPEST XI. KERÜLET



## Kerületi Építési Szabályzat Készítése

Villányi út - Dávid Ferenc u. - Diószegi út - Tas vezér u. által határolt terület  
Véleményezési szakasz  
2018. május

# BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

## KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



VILLÁNYI ÚT - DÁVID FERENC UTCA - DIÓSZEGI ÚT - TAS VEZÉR UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

### Megbízó

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata  
Dr. Hoffmann Tamás polgármester  
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

### Tervező



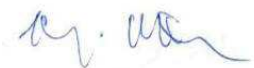




Völgyzugoly Műhely Kft  
2083 Solymár, Bimbó utca 20.  
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.  
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575  
[www.vzm.hu](http://www.vzm.hu), [vzm@vzm.hu](mailto:vzm@vzm.hu)

2018. május  
VZM 1393/17  
xi\_ker\_villanyi\_180425





## Aláírólap

<b>Településrendezés</b>	<b>Ferik Tünde</b> vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	<b>Bérczi Szabolcs</b> okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
<b>Tájrendezés, környezetvédelem</b>	<b>Kéthelyi Márton</b> okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	<b>Ronyecz Zsófia</b> okl. tájépítésmérnök	
<b>Közlekedés</b>	<b>Tóth Attila</b> okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
<b>Vízi közművek</b>	<b>Bíró Attila</b> okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
<b>Energiaközművek, távközlés</b>	<b>Hanczár Zsoltné</b> okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
<b>Munkatárs</b>	<b>Vida Sára</b> okl. tájépítésmérnök	
	<b>Végh Anna</b> településmérnök gyakornok	

## TARTALOMJEGYZÉK

ELŐZMÉNYEK.....	6
TERVEZÉSI TERÜLET .....	6
A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE.....	7
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK .....</b>	<b>9</b>
1. A TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK .	11
2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET .....	11
2.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata .....	11
2.2. Hatályos fővárosi településfejlesztési döntések .....	15
2.3. Hatályos kerületfejlesztési döntések .....	19
2.4. A terület- és településrendezési eszközök .....	21
3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA .....	32
3.1. Területhasználat, funkciók .....	32
3.2. Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód .....	33
3.3. Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás.....	33
3.4. Épületmagasság, szintszámok .....	34
3.5. Állagvizsgálat .....	34
3.6. Tulajdonviszony vizsgálat.....	34
3.7. Épített környezet értékei, örökségvédelem .....	35
3.8. A vizsgált területtől délre elhelyezkedő tömbök jellemzése .....	35
4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA .....	38
5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT .....	40
5.1. Közlekedési hálózat.....	40
5.2. Közösségi közlekedés.....	41
5.3. Parkolás.....	42
5.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés .....	42
6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA .....	42
6.1. Víziközművek .....	42
6.2. Energiaellátás.....	43
6.3. Elektronikus hírközlés, jelzőkábelek.....	43
6.4. Vezeték nélküli létesítmények.....	44
7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE .....	44
7.1. Levegőminőség .....	44
7.2. Zajterhelés.....	44
7.3. Talaj és talajvízviszonyok .....	45
7.4. Hulladékkezelés .....	45
7.5. Környezeti állapot értékelése.....	46

<b>ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT</b> .....	47
8. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT.....	49
8.1. Szabályozási koncepció .....	49
8.2. Építési övezet paraméterek megfeleltetése az OTÉK illetve az FRSZ előírásainak.....	50
8.3. Beépítési javaslat .....	52
9. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE .....	52
10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	53
10.1. Úthálózatfejlesztési javaslat.....	53
10.2. Közösségi hálózatfejlesztési javaslat .....	53
10.3. Parkolási javaslat .....	53
10.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés javaslata .....	54
11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT .....	54
11.1. Víziközművek .....	55
11.2. Energiaellátás.....	56
11.3. Elektronikus hírközlés .....	58
12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	58
<b>KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT</b> .....	<b>59</b>
<b>MELLÉKLETEK</b> .....	<b>72</b>

## TERVLAPJEGYZÉK

- V1 - Légifotó
- V2 - Reambulált alaptérkép
- V3 - Funkcionális vizsgálat
- V4 - Fotódokumentáció I.
- V5 - Fotódokumentáció II.
- V6 - Beépítettségi vizsgálat
- V7 - Szintterületi mutató
- V8 - Tulajdonviszony vizsgálat
- V9 - Szintszám vizsgálat
- V10 - Tetőidom vizsgálat
- V11 - Állapotfelmérés
- V12 - Zöldfelület-borítottság vizsgálata

## MELLÉKLETEK

- 1. sz. melléklet - A tervezési terület ortofotója, 2015. február
- 2. sz. melléklet - Tulajdoni lap

## ELŐZMÉNYEK

A tervezési területre Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzata 2015-ben készített kerületi szabályozási tervet, mely jóváhagyásakor integrálódott a kerület városrendezési és építési szabályzatába (KVSZ).

A 2015-ben készített KVSZ módosítás alapvető célja a Henkel Kft. megváltozott fejlesztési igényeinek szabályozása - az akkor hatályos rendelkezések racionalizálása mellett. A többi egyéb területeire vonatkozóan a KVSZ módosítás a beállt beépítésnek megfelelő szabályokat rögzített, fejlesztési igényekkel nem számolt, hiszen a tömbben korábban tervezett jelentősebb beruházásokat a gazdasági válság meghiúsította.

A KVSZ módosítás jóváhagyását követően folyamatban van az ÉMI (Építésügyi Minőségellenőrzési Innovációs) Nonprofit Kft. kiköltözése a tömbben található irodáiból, a vonatkozó telekrészt értékesítették. A telekrészt megvásárló befektetői alap a területen a mai kor elvárásainak megfelelő, minőségi iroda fejlesztési célú beruházást kíván megvalósítani.

A kerület önkormányzata a fejlesztési igényt támogatta. Az új beruházás következtében a területre új szabályozás elkészítése vált szükségessé.

A szabályzat készítése során figyelembe kell venni a településfejlesztési koncepcióról, integrált településfejlesztési stratégiáról, és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (továbbiakban Eljr.) átmeneti rendelkezéseit, valamint az Eljr. tartalmi követelményei alapján készült, 2015-ben elfogadott új fővárosi településrendezési eszközöket (TSZT 2015, FRSZ). Ennek megfelelően a hatályos KVSZ helyett a kerületnek új kerületi építési szabályzatot (KÉSZ) kell készíteni, mely megfelel a megváltozott jogszabályi környezetnek.

Fentiek alapján a kerület önkormányzata a tömbre vonatkozó önálló KÉSZ elkészítése mellett döntött.

## TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület a XI. kerület, Szentimreváros településrészén helyezkedik el, a Móricz Zsigmond körtér és a Kosztolányi Dezső tér közelében. A Feneketlen-tó nyugati szomszédságában fekvő tömböt a **Villányi út**, a **Dávid Ferenc utca**, a **Diószegi út** és a **Tas vezér utca** határolja. A tervezési terület nagysága mintegy 4,4 ha.



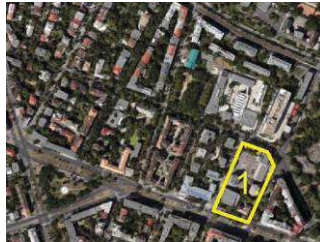
Az Eljr. 20.§ (7) alapján „*Kerületi építési szabályzat telektömbre csak kivételesen készíthető, és akkor is csak 1:1000 méretarányú szabályozási tervvel, az alábbi feltételek egyidejű fennállása esetében:*

- a) a szomszédos telektömb beépítése már kialakult, változtatást nem igényel,*
- b) az adott telektömb meglévő területfelhasználása eltér a környezetre jellemző, kialakult beépítéstől, vagy a környező lakosságot szolgáló intézmény,*
- c) a telektömb tervezett felhasználása a környezeti elemek állapotát nem befolyásolja kedvezőtlenül, valamint*
- d) nem együtt tervezendő településszerkezeti egység területén helyezkedik el.”*

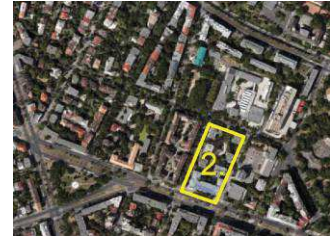
A tervezési terület a fenti szempontoknak megfelel, hiszen a szomszédos, beállt beépítésű telektömböktől eltérő területfelhasználással rendelkezik (Flamenco Hotel, Henkel Kft.), a tervezett iroda célú fejlesztés a környezeti elemek állapotát nem károsítja, s a tervezési terület nem alkot együtt tervezendő településszerkezeti egységet a környezetével. Ennek megfelelően a KÉSZ az Eljr. vonatkozó előírásainak megfelel, így a KÉSZ jelen esetben készíthető egy telektömbre.

A tervezési terület mellett - kevésbé részletesen - foglalkozni kell az attól délre elhelyezkedő elhelyezkedő tömbökkel is, melyek nem tartoznak a készülő kerületi építési szabályzat hatálya alá, azonban a vizsgált területtel azonos területfelhasználási egységet alkotnak.

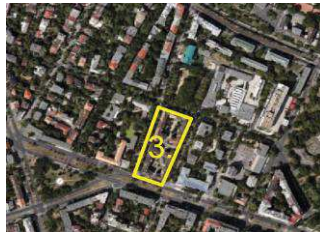
1. A Tas vezér utca - Bocskai út - Zombolyai utca - Diószegi út által határolt tömb



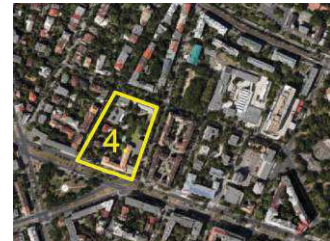
2. A Zombolyai utca - Bocskai út - Vincellér utca - Diószegi út által határolt tömb



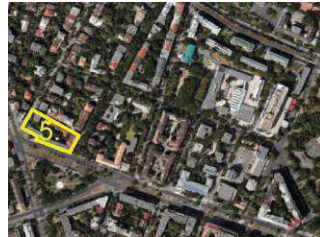
3. A Vincellér utca - Bocskai út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út által határolt tömb



4. A Dávid Ferenc utca - Bocskai út - Badacsonyi utca - Diószegi út által határolt tömb



5. A Badacsonyi utca - Bocskai út - Ábel Jenő utca - Kenese utca által határolt tömb



#### A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A munkával az önkormányzat a Völgzugoly Műhely Kft.-t bízta meg 2017. áprilisban. A tervezési munka 2017. áprilisban kezdődött. A vizsgálatok elvégzése (helyszíni bejárás, módosítási igények felmérése, jogszabályi háttér vizsgálata), az alátámasztó javaslatok, valamint a KÉSZ tervezet bemutatása egy kötetben történik.

A vizsgálatok elvégzését követően a fejlesztési javaslatot és a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) tervezetét készítettük el. Az így elkészült munkaközi anyagot az önkormányzat véleményezi, melyet követően a KÉSZ államigazgatási egyeztetésre bocsátható.

Az Eljr. 32.§ (4) bekezdés alapján a KÉSZ készítése teljes eljárás keretein belül folytatható le, így az eljárás az Eljr. 36-40.§ alapján történik.

A KÉSZ-t a polgármester egyezteti az államigazgatási szervekkel, az érintett fővárosi és kerületi önkormányzatokkal, valamint a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel. A kerület önkormányzatának képviselő-testülete a 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletében határozta meg a partnerségi egyeztetés szabályait:

- az egyeztetésben résztvevők (a partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,



- az elfogadott hatályba lépő településrendezési eszközök nyilvánosságát, lakossági közzétételét biztosító intézkedéseket.

A polgármester a készülő településrendezési eszközökről **előzetes tájékoztatót küldött** az érintett államigazgatási szerveknek, fővárosi, kerületi önkormányzatnak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel.

Az előzetes tájékoztató átvételétől számított 30 napon belül, az abban foglalt önkormányzati szándékokkal kapcsolatban az érintett fővárosi, kerületi önkormányzat tájékoztatást adott a településrendezési eszközök készítését befolyásoló terveiről, észrevételeket tesz, az államigazgatási szervek pedig

- ismertetik – a hatáskörükbe tartozó kérdésekben – a településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelményeit és a tartalmi követelményekkel kapcsolatos elvárásait, a települést érintő ágazati elhatározásokat,
- nyilatkoznak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
- teljesítik adatszolgáltatási kötelezettségüket, és
- felhasználásra biztosítotják a kerületi építési szabályzat készítéséhez szükséges adatokat.

A KÉSZ elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalnak. A fővárosi kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a kerületi építési szabályzat elfogadásához.

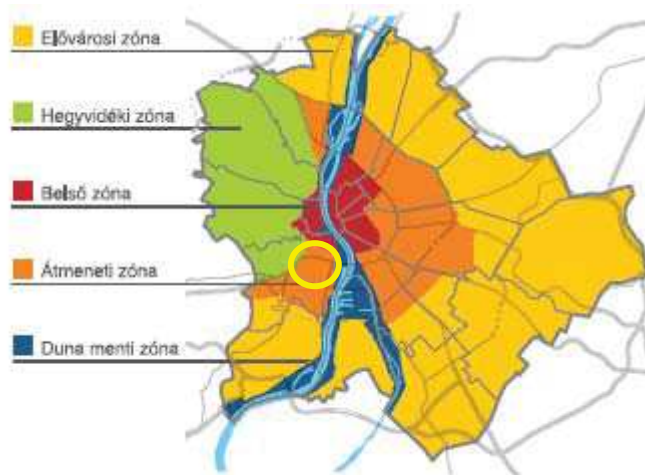
**Jelen dokumentum a KÉSZ véleményezési szakaszra előkészített dokumentációja, melyet az Önkormányzat előzetesen áttekintett a véleményezési szakaszt megelőzően.**

## MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK



## 1. A TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A tervezési terület Budapest XI. kerületének északkeleti részén, Szentimreváros területén helyezkedik el. A tömb a jelentős forgalmi szerepkörrel rendelkező Bocskai út - Bartók Béla út - Villányi út - Karolina út által határolt terület középső, északi részén fekszik. A terület a budapesti városközpont, a **belső zóna és az átmeneti zóna határán** fekszik, így megfigyelhető a területen a két zónára jellemző funkciók keveredése. (Bár a területi lehatárolás szerint a vizsgált terület az átmeneti zóna része, azonban a szomszédos Móricz Zsigmond körtér - Kosztolányi Dezső tér - Fehérvári úti piac által bezárt háromszög fontos fővárosi alközpont szerepét tölti be.) A kerület ezen részén jellemzően a lakó és intézményi, vegyes, városias funkciók dominálnak, viszont a gazdasági szereplők jelenléte is meghatározó a térségben. A tervezési terület és környezete a Villányi út és Bocskai út között kialakult közel szabályos raszter alakú tömbstruktúrába illeszkedik.



A terület **kiépülése az 1950-es években**, a tömb északi részén fekvő szocreál lakóházak építésével **kezdődött**, melyhez később modernista társasház és jelentős méretű szállás, iroda, gazdasági és raktárépületek csatlakoztak.

A területről nyugatra indulva gyorsan eljuthatunk az M1-M7 közös kivezető szakaszára, keletre a Lágymányosi hídon keresztül könnyen elérhetjük Budapest pesti oldalát, vagy a Rákóczi hídon áthaladva az M5-ös autópálya felé vehetjük az irányt. Az északi, budai területek - a Villányi vagy a Bocskai úton keresztül - az Alkotás úton keresztül érhetők el.

## 2. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

### 2.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

#### 2.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció (OFTK)1

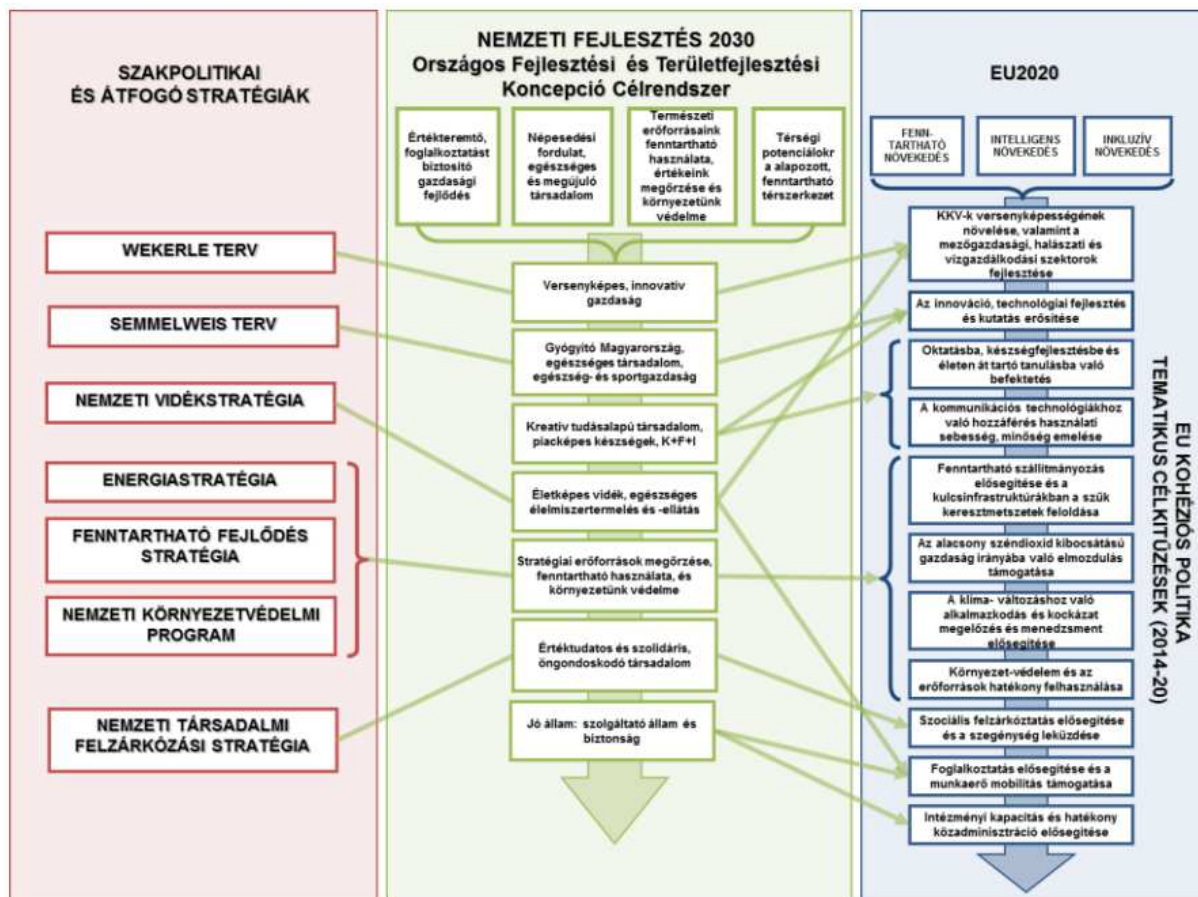
Az OFTK értelmében a nemzeti jövőkép az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra: „Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.”

A nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú fejlesztési cél, továbbá tizenhárom specifikus cél (hét szakpolitikai jellegű és hat területi cél) kerül megfogalmazásra, melyek az alábbiak:

- Átfogó fejlesztési célok:
  1. Értéktéremtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés
  2. Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom

<sup>1</sup>Az OFTK a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepcióról szóló 1/2014. (I.3.) OGY határozat által (mellékletként) került elfogadásra.

3. Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme
4. Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet



Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Koncepció célrendszere és kapcsolódása az uniós programokhoz

Forrás: OFTK

- Szakpolitikában érvényesítendő specifikus cél:
  1. Versenyképes, innovatív gazdaság
  2. Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
  3. Életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és -ellátás
  4. Kreatív, tudásalapú társadalom, piacképes készségek, K+F+I
  5. Értéktudatos és szolidáris, öngondoskodó társadalom
  6. Jó állam: szolgáltató állam és biztonság
  7. Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, és környezetünk védelme
- Területi specifikus célok:
  1. Az ország makroregionális szerepének erősítése
  2. A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
  3. Vidéki térségek népességeltartó képességének növelése
  4. Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése
  5. Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés
  6. Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása

A hosszú távú célok mellett az OFTK középtávon (2014-2020) kijelöli azokat a fejlesztési prioritásokat, melyek az OFTK hosszú távú céljainak elérését szolgálják:

- Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben,
- Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudásalapú társadalom felé,
- Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiatünetlenség felé,

- Népesedési és közösségi fordulat,
- Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió Budapestre a következő célkitűzéseket fogalmazza meg:

**„Város- és várostérség fejlesztési prioritásai és szempontjai, különös tekintettel a vizsgált terület szempontjából hangsúlyos szempontokra:**

- Fenntartható és kompakt városszerkezet kialakítása
  - A többközpontúság kiépítése nagytérségi, és városszerkezeti szinten egyaránt.
  - Fenntartható mobilitási viszonyok megteremtése a városon belüli és város körüli utazási szükségletek mérséklése érdekében, a munkahelyek, lakóövezetek, szolgáltatási és közlekedési hálózatok elhelyezkedésének optimalizálása.
  - Közlekedés racionalizálása és a fenntarthatóságának biztosítása, a környezetbarát alternatív közlekedési eszközök fejlesztése.
  - Városszerkezet tagolása beépítetlen területekkel, zöldfelületekkel és természetes szellőzést biztosító zónákkal.
  - A városi zöldterületek minőségi bővítése, a közparkok szolgáltatásainak és infrastruktúrájának megújítása, hálózatba szervezése.
  - Jövedelemtől és életkortól függetlenül használható, mozgásra, egészséges életmódra és kreativitásra ösztönző tiszta (köz)területek.
- Energiafüggőség csökkentése és klímavédelem
- A demográfiai változások - a városi népességfogyás kezelése, a családok és a helyi közösségek megerősítése
- A leromlott városrészek hanyatlásának megállítása, megelőzése
- Együttműködés a többszintű kormányzás jegyében
- Stratégiai szemlélet a várostérségek tervezésében
- Helyi és térségi gazdaságfejlesztés
- Stratégiai várostérség-fejlesztés

**Budapest és a metropolis térség fejlesztése szerint a vizsgált területtel kapcsolatos fejlesztéspolitikai feladatok:**

- Egységes budapesti gazdasági régióként együttműködni a térség önkormányzataival (megyei, fővárosi, kerületi, települési) és a kormányzattal a többszintű kormányzás (multi-level governance) elvei szerint)
- Aktívabb és rendszeresebb párbeszédre van szükség az állam, a főváros, a kerületek, a vállalkozások, a civilszervezetek és a lakosság között.
- Önfenntartó városgazdálkodási rendszer kialakítása
- Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése.
- Az egészséges környezet megteremtése, értékeink megőrzése, a sokszínű területhasználat, és a hatékony működésű városszerkezet, a közlekedéshálózat törekedjen a városszerkezet hatékony támogatására és kiszolgálására. Intelligens közlekedési rendszer.
- Családbarát környezet, és (köz)szolgáltatások, családbarát munkavállalási feltételek biztosítása.
- Rugalmas lakásstruktúra

### 2.1.2. Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)<sup>2</sup>

A BTFK megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előirányzott célállapotot. A fejlesztési dokumentum a következő jövőképet állapítja meg a fővárosra vonatkozóan: **Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.**

→ Kezdeményező, együttműködő terület-, város és térségfejlesztés;	
→ Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság	<input checked="" type="checkbox"/>
→ Partnerség - A jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben	
→ Nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával	

<sup>2</sup>Elfogadta a Budapest Önkormányzat Közgyűlése a 1213/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozatával. A dokumentáció az OFTK-val összhangban készült.

→ <b>Hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város</b>	✓
→ <i>Környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és a táji örökség megőrzése</i>	
→ <i>Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése</i>	
→ <i>Befogadó, támogató aktív társadalom</i>	
→ <i>Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása</i>	✓

A főváros különleges helyzetéből adódóan a területfejlesztési- és a településfejlesztési koncepció azonos területre (a főváros egészére) vonatkozik, tehát a két dokumentum által megfogalmazott, elérni kívánt jövőkép és célok azonosak egymással.<sup>3</sup>

### 2.1.3. Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP)<sup>4</sup>

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv.) 5. § n) pontja szerint a területfejlesztési program a „területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott középtávú cselekvési terv”.

Budapest területfejlesztési programja két részből áll: a stratégiai és operatív programból. A stratégiai programrészben a középtávú területfejlesztési program került meghatározásra. Ez alapján került meghatározásra a területfejlesztési koncepcióban leírt jövőkép, valamint az átfogó stratégiai, illetve horizontális célok megvalósítása érdekében szükséges beavatkozási területek. Az operatív programrészben meghatározásra kerültek az intézkedések, a stratégiai munkarészben foglalt prioritások, beavatkozási területek alapján.

A FŐTEP-ben leírt jövőkép megegyezik a BTFK-ban megfogalmazott jövőképpel, ennek eléréséhez 5 prioritás-tengelyt határoz meg. A BTFK-ban meghatározott stratégiai célok és a FŐTEP prioritásai közötti kapcsolatot a következő ábra szemlélteti<sup>5</sup>:

Stratégiai cél	Prioritás	1. prioritás- Gazdaságfejlesztés a versenyképes, innovatív és „zöld” Budapestért	2. prioritás- Településfejlesztési beavatkozások a hatékony városszerkezetért	3. prioritás- Környezeti fejlesztések Budapest fenntartható fejlődéséért	4. prioritás- Közlekedésfejlesztés Budapest komplex szerepkörének szolgálatában	5. prioritás- Társadalmi beavatkozások a befogadó, támogató és aktív Budapestért	A prioritásokhoz közvetlenül nem illeszkedő, horizontálisan érvényesülő célok
1. Kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés		✓					✓
2. Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság		✓					
3. Partnerség - a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben						✓	✓
4. Nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával		✓					✓
5. Hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város			✓	✓	✓		
6. A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táji adottságok megőrzése		✓	✓	✓	✓		
7. Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése			✓	✓	✓		

<sup>3</sup>A településfejlesztési koncepció bemutatását, a vizsgált terület szempontjából releváns részeit lásd. 2.2.1. fejezetben.

<sup>4</sup>Jóváhagyva: 215/2015.(02.25.) Főv. Kgy. határozattal

<sup>5</sup>A nagyobb pipával jelzett kapcsolatok, a szoros, erős kapcsolódást jelzik a stratégiai célok és a prioritások között, a kisebb pipával jelzett kapcsolatok a kevésbé szoros kapcsolódást.

8. Befogadó, támogató, aktív társadalom					✓	✓
9. Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása		✓				

Forrás: Fővárosi Területfejlesztési Program

A vizsgált területet az 1. prioritás érinti kiemelten a az adottságai alapján.

„Budapest versenyképes fejlődéséért az alábbi fejlesztésekre van szükség: a szolgáltató szektor magas hozzáadott érték arányának növelésére (magas szintű üzleti szolgáltatások), a tudás-alapú termelés fejlesztésére (csúcstechnológiák fejlesztése), innovációs képesség fejlesztésére (K+F+I szektor), a fenntarthatóság és zöld technológiák fejlesztésére (fenntartható termelés), turizmusfejlesztésre (turisztikai attrakciók, természeti- kulturális vonzerő fejlesztés, szolgáltatásbővítés).”<sup>6</sup>

## 2.2. Hatályos fővárosi településfejlesztési döntések

### 2.2.1. Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió (BP 2030)<sup>7</sup>

Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési Konceptiója helyzetelemző munkarésszel kezdődik. A helyzetelemző munkarész alapján, a feltárt problémákra reagálva és az értékekre támaszkodva kerülnek megfogalmazásra a városfejlesztés főbb céljai. A célkitűzések a jövőkép alapján kijelölik a város fejlődésének legfontosabb irányait, valamint meghatározzák, hogy Budapest a jövőben milyen elvek, preferenciák szerint fejlődjön.

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió szolgál alapul a főváros integrált településfejlesztési stratégiájának (ITS), ami a település középtávú fejlesztési programja.

A konceptió alapjául szolgáló jövőkép „az adott helyzet, valamint a külső és belső tényezők által meghatározott lehetséges és megvalósítható törekvések együtteséből eredő, hosszú távon elérni kívánt településfejlődési pálya és cél”. A jövőképben megfogalmazott célok:

- Budapest az európai nagyvárosok meghatározó tagja, a Kelet-Közép-Európai térség gazdasági vezető ereje, innovációs és kulturális központja
- Aktív szerepet vállal az ország fejlődése érdekében
- Híd szerepet tölt be a környező tájak és civilizációk között.
- A környezet fejlesztését megfontoltan, az értékeket és az érintettek érdekeit messzemenően figyelembe veszi.
- Magas életminőséget és esélyegyenlőséget biztosít lakóinak.

A konceptióban megfogalmazott átfogó célok nem képeznek élesen elváló témaköröket. A meghatározott átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, kijelölve azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik, és amelyekre az integrált városfejlesztési stratégiát alapozni lehet. Ezek alapján négy átfogó célt fogalmaztak meg:

- Budapest az Európai városhálózat erős tagja,
- Érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság,
- Harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A városfejlesztési konceptióban 17 célt határoztak meg, a szemléleti alapvetések és az átfogó célok alapján. A célok és az átfogó célok viszonyát a következő ábra mutatja:

<sup>6</sup>Forrás: FŐTEP

<sup>7</sup>Jóváhagyva: 767/2013. (IV.24.) Föv. Kgy. határozattal.



Célok	Élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség erősítése a népességmegtartás érdekében			
	Budapest az európai városhálózat erős tagja	Érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság	Harmonikus, sokszínű városi környezet	Javuló életminőség, harmonikus együttélés
1. Kezdeményező városfejlesztés	■	■	■	■
2. Partnerség – a jövő tervezése a térségben és az országban	■	■	■	■
3. Egységes Budapest	■	■	■	■
4. Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése	■	■	■	■
5. Egészséges környezeti feltételek megteremtése	■	■	■	■
6. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás	■	■	■	■
7. Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
8. A Dunával együtt élő város	■	■	■	■
9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város	■	■	■	■
10. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei	■	■	■	■
11. Intelligens mobilitás	■	■	■	■
12. Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés	■	■	■	■
13. Önfenntartó városgazdálkodási rendszer	■	■	■	■
14. A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
15. Humán szolgáltatások optimalizálása	■	■	■	■
16. Az igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése	■	■	■	■
17. Befogadó, támogató és aktív társadalom	■	■	■	■

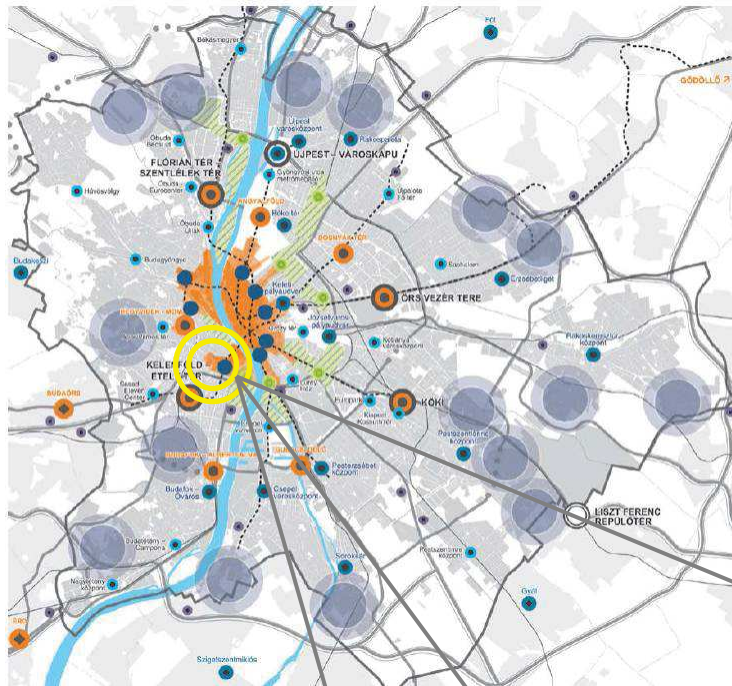
A vizsgált területet a 9. és 16. prioritás érinti kiemelten az adottságai alapján.

„A kiegyenlített, kompaktságra törekvő városszerkezet, a természeti környezettel harmonizáló területhasználat, a közlekedési és közmű-infrastruktúra, valamint a zöldfelületi hálózat integrált, egymás eredményességét fokozó fejlesztésével, területtakarékos módon érhető el. A kompaktságra való törekvés nem a sűrűség növelését, hanem az adott területhez illő, optimális sűrűség meghatározását jelenti, a területek megfelelő tagoltsága és a kiszolgáló- hálózatok gazdaságosan fenntartható kialakítása mellett.

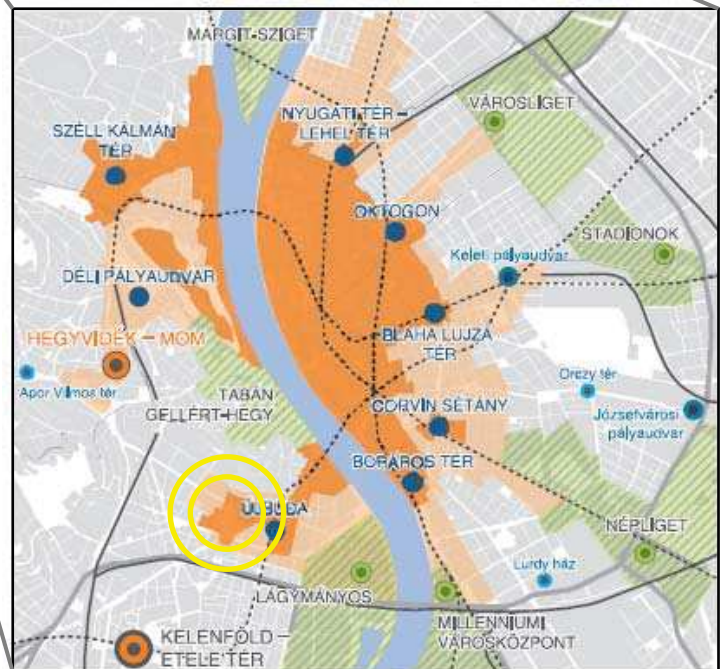
„A gazdaságfejlesztés célja a stabil, erős helyi gazdaság megalapozása, amely a meglévő munkahelyeket képes megtartani és új munkahelyeket létrehozni. Olyan munkahelyeket, amelyek a város lakói számára képzettségüknek és készségeiknek megfelelő, vonzó lehetőséget kínálnak, és olyan jövedelmet biztosítanak, amely megalapozza a jólétüket. Budapest gazdaságfejlesztésének célja, hogy az exportorientált gazdasági ágazatai fejlődjenek, illetve minél kisebb mértékű importra szoruljon. Ez jórészt a termelékenység (hatékonyság, versenyképesség) javításával érhető el, és összefügg a fenntarthatóság elvével.”

„A lakhatás körülményei közvetlen hatással vannak az életminőségre, az egészségre, de meghatározóak az egyének társadalmi mobilitása, sőt a generációk közötti társadalmi mobilitás, így a társadalmi egyenlőtlenségek alakulása szempontjából is. A város/városrégió lakáskínálata meghatározó a népességmegtartó képesség, a térbeli-társadalmi szerkezet alakulása, az ezzel is összefüggő társadalmi integráció, valamint a vonzerő, a versenyképesség, a gazdasági teljesítmény szempontjából is.”<sup>8</sup>

<sup>8</sup>Forrás: BP 2030



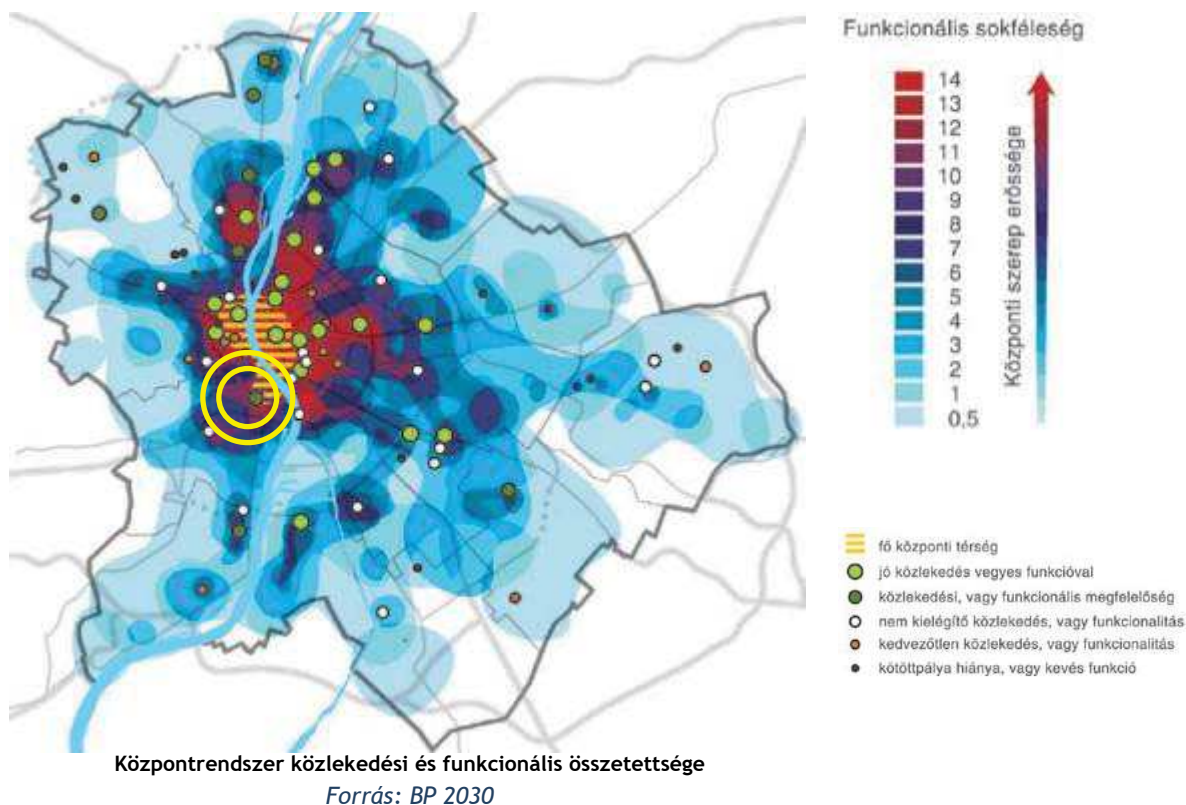
- Városközpont/Városközpont kiemelt nagykörűti helyszínel
- Mellékközpont
- Kiemelt jelentőségű helyi központ
- Jelentős helyi központ
- Városi intermodális csomópont
- Tematikus terület
- Gyorsvasúti hálózat
- Útvasút hálózat



Tervezett központrendszer

Forrás: BP 2030

A vizsgált terület városközponti helyszínen helyezkedik el, központi szerepe fővárosi szinten is jelentős. (közlekedési és funkcionális összetettség szempontjából fő központi térség, jó közlekedés vegyes funkcióval)



### 2.2.2. Fővárosi Integrált településfejlesztési Stratégia<sup>9</sup>

Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégiája a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra épül. Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) a hosszú távú fejlesztési koncepcióval összhangban, Budapest fejlesztésének középtávú feladatait, programját, illetve ennek keretein belül a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, akcióterületi beavatkozásokat és keretfeltételeket határozták meg.

A BP 2030-ban megfogalmazott átfogó célok elérését az ITS-ben középtávon két specifikus cél szolgálja

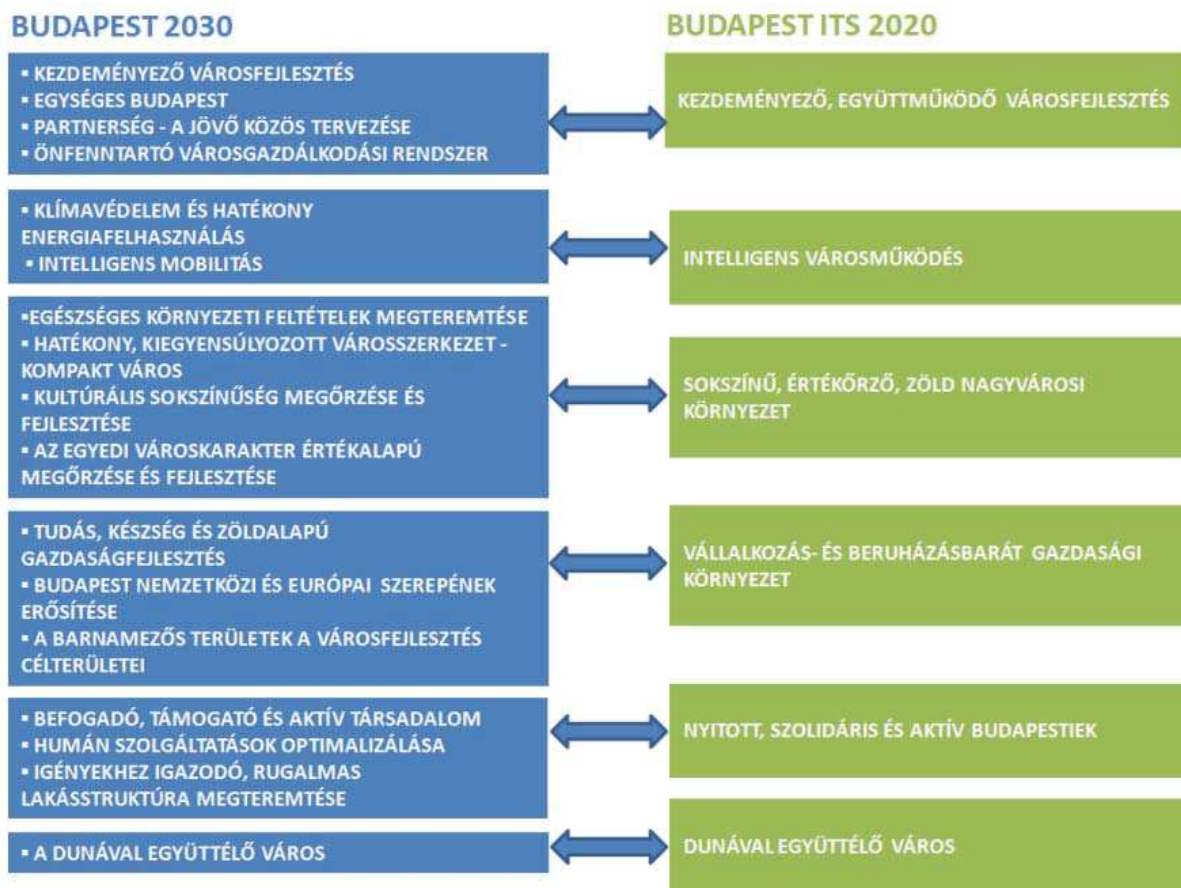
- Gazdasági teljesítmény növelése
- Életminőség feltételeinek javítása

A specifikus célok elérését középtávon egy kiemelt horizontális cél, továbbá négy tematikus és egy kiemelt területi cél mentén kívánja Budapest Főváros Önkormányzata megvalósítani:

- Kezdeményező, együttműködő városfejlesztés (kiemelt horizontális cél)
- Vállalkozás- és beruházás gazdasági környezet (tematikus cél)
- Intelligens városműködés (tematikus cél)
- Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet (tematikus cél)
- Nyitott, szolidáris, és aktív budapestiek (tematikus cél)
- Dunával együtt élő város (területi cél)

Az ITS-ben megfogalmazott célok és a Budapest 2030-ban leírt célok között domináns összefüggés van, melyet a következő ábra szemléltet:

<sup>9</sup>Jóváhagyva: 160/2016. (II.17.) Főv. Kgy. határozattal.



A vizsgált terület fejlesztése mind a gazdasági teljesítmény növeléséhez, mind az életminőség javításához hozzájárul.

### 2.3. Hatályos kerületfejlesztési döntések

A kerület 2005-ben fogadta el Újbuda városfejlesztési koncepcióját, 2015-ben az integrált településfejlesztési stratégiát (kerületi ITS).

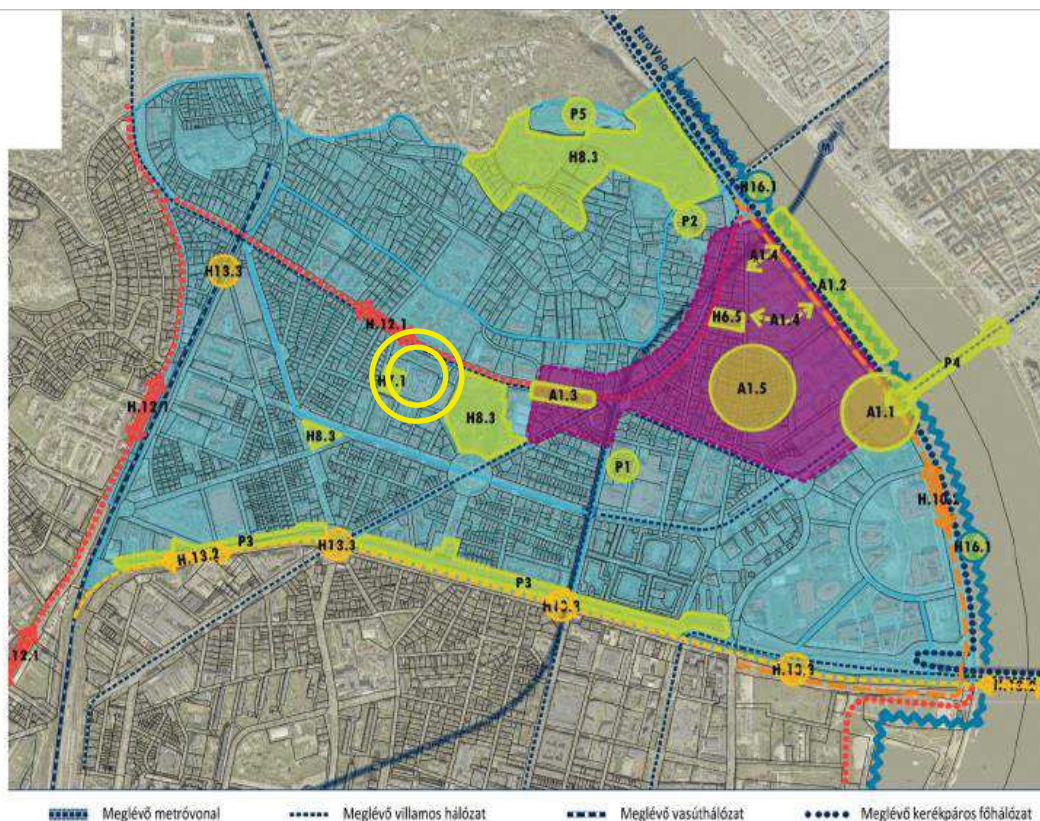
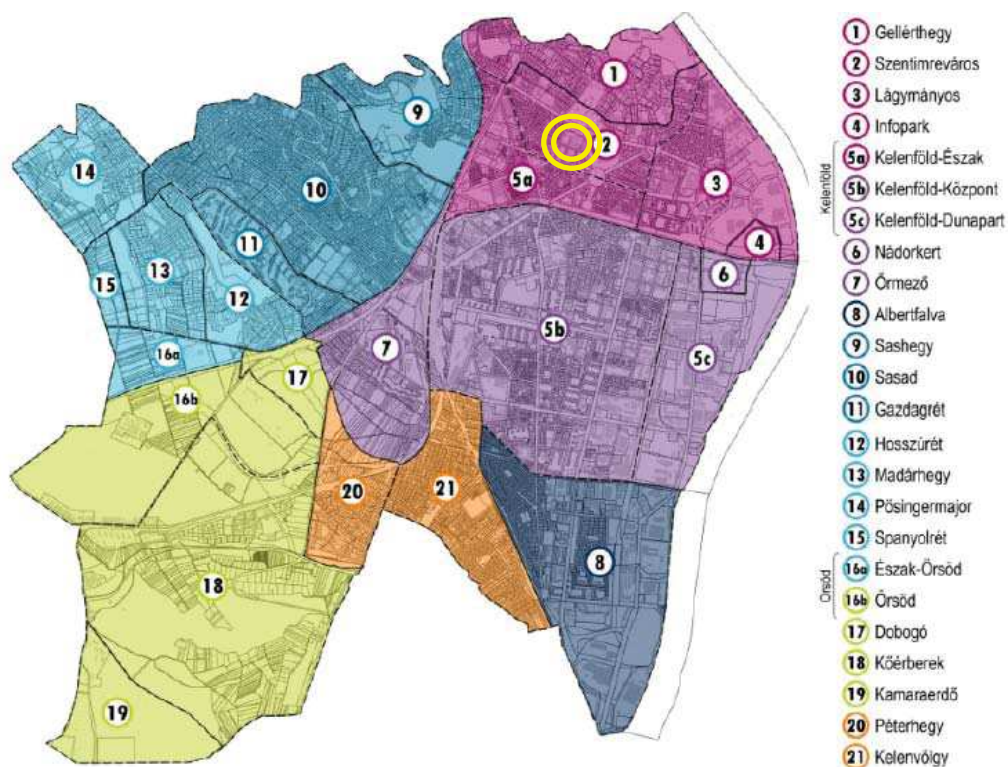
Újbuda hatályos városfejlesztési koncepciója az 504/2005. (XII.15.) XI.ÖK. határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a fejlesztési célokat és feladatokat szakági bontásban, 6 részterületre (társadalom, épített környezet - városrendezés, zöldterületek - ökológia, gazdaság, közlekedés, közművek - energiaellátás) vonatkozóan határozza meg. Ezek közül az épített környezet - városrendezésről a II.2. fejezet rendelkezik, az itt felsorolt célok a következők:

- Fejlesztések központi koordinálása
- Területhatékonyság érvényesítése komplex szemlélet alapján
- Lakásprogram korszerűsítése
- A paneles lakótelepek problémáinak megoldása
- Központrendszer továbbfejlesztése

A szakági célok és feladatok meghatározását követően a koncepció rendelkezik az egyes városrészek fejlesztéséről is. A vizsgált terület a koncepció lehatárolása alapján Kelenföld városrészben helyezkedik el. Kelenföld városrész fejlesztésének feladatait a III.3. fejezet tartalmazza, azonban a vizsgált területre vonatkozó konkrét célt, feladatot a fejezet nem határoz meg.

A kerületi ITS-t a 192/2015. (IX.17.) XI. ÖK határozattal fogadta el az önkormányzat képviselő-testülete. A kerületi ITS a városfejlesztési koncepcióval összhangban került kidolgozásra, az abban foglalt célok részletes intézkedéseinek meghatározásával.

A kerületi ITS városrészi felosztása szerint a vizsgált terület Szentimreváros városrészben helyezkedik el, mely 4 másik városrészrel együtt (Gellérthegy, Lágymányos, Infopark és Kelenföld-Észak) a kerület északi részén elhelyezkedő városrészi egység része.



*Forrás: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégia (2014-2020)*

A vizsgált területet a városrészben kijelölt akcióterület nem érinti, azonban a városrészeket érintő hálózatos projektek közül a H7.1 - *Játszóterekkel való ellátottság javítása, a meglévő játszóterek funkcióbővítése* ténylegesen megemlíti a Diószegi úti játszóteret. Szintén befolyással bír a vizsgált területre vonatkozóan a H8.3 - *Városi zöldfelületek infrastruktúrájának fejlesztése, a meglévő parkok folyamatos karbantartása, új parkok kialakítása* nevű fejlesztés, mely a szomszédos Feneketlen-tó parkjának megújítását és karbantartását tartalmazza.

## 2.4. A terület- és településrendezési eszközök

### 2.4.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Budapest XI. kerület Újbudára vonatkozó területrendezési tervek:

- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), valamint
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT).

Az OTrT 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A BATrT az OTrT előírásaival történő összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell.

A vizsgált terület a BATrT alapján városias települési térség. Az OTrT felülvizsgálata során a városias és a hagyományosan vidéki települési térség helyett egységesen települési térség került



Forrás: BATrT

<sup>10</sup>Forrás: OTrT

<sup>11</sup>az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra

<sup>12</sup>az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra

építési szabályzat (KÉSZ) a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet” és a TSZT 2015-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet.

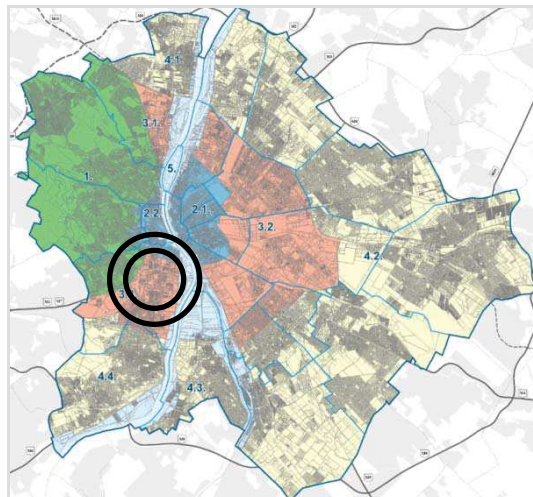
A kerület területére vonatkozó hatályos kerületi rendezési eszköz még az új jogszabályi rendszerhez nem igazodott, a TSZT 2015 és az FRSZ előtti terveken, valamint a korábbi jogszabályi környezeten alapul. A **hatályos kerületi rendezési eszköz** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 46. § (1) bekezdése alapján csupán **2018. december 31-ig alkalmazhatók**.

A TSZT 2015 az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, ezáltal magába foglalja a vizsgált területet is.

Budapest zónarendszerében az átmeneti zónába esik a vizsgált terület.

Az átmeneti zóna a főváros legheterogénebb térsége. Meghatározó a gazdasági területek jelenléte, azonban, lakó- és intézményi területek is nagy számban előfordulnak a területen.

A szerkezeti tervlapok közül az épített környezetről, a magasságokról, a zöldfelületekről, a környezetvédelemről és a védelmi korlátozási területekről szóló nem érinti a tervezési területet.



Budapest zónarendszere

Forrás: FRSZ 4. melléklete

A tervezési terület Vi-2 (intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület területfelhasználási egységbe), Zkp (közkert, közpark), valamint a határoló Villányi út KÖU (meglévő és tervezett) közúti közlekedési területbe sorolt.



Területfelhasználás

Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet

Vi-2 területfelhasználási egységbe azon területek tartoznak, amelyet funkcionálisan a Vi-1 területfelhasználáshoz hasonló vegyesség jellemez. A TSZT szerint „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.”<sup>13</sup>

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a 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 viszonyzáma”.

Zkp területfelhasználási egységbe a TSZT szerint a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak, azok „a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek.”



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

Forrás: FRSZ 1. melléklet - részlet

### Beépítési sűrűség

A TSZT 2015 a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti - korábban nem beszámító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

<sup>13</sup>Forrás: TSZT 2015

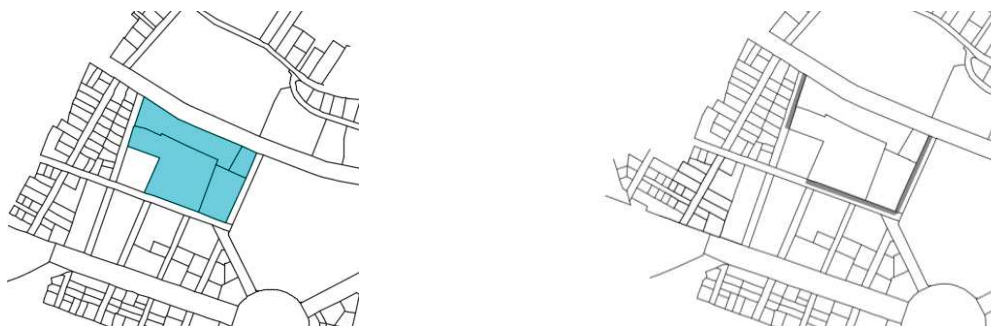


Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőtől áll, vagyis a **beépítési sűrűség (bs)** térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint **általánosan elhelyezhető funkciók (bsá)** értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett **parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp)** értékből tevődik össze.

A fentiek alapján a vizsgált területen Vi-2 jelű területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 3,5, amely az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) 2,5 értékéből és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) 1 értékéből tevődik össze.

A vizsgált terület a Tas vezér utca - Bocskai út - Ábel Jenő utca - Kenese utca - Badacsonyi utca - Diószegi út által határolt területrészen elhelyezkedő, szomszédos 5 tömbbel közösen alkot területfelhasználási egységet (Vi-2). A kerületi építési szabályzat készítése során a beépítési sűrűség értékének történő megfelelést a vizsgált terület mellett a területfelhasználási egység által érintett többi tömbnél is igazolni kell.



A tervezési területen belül a beépíthető és a nem beépíthető, azaz közterületi területek

*Forrás: saját készítés a TSZT 2015 és a földhivatali alaptérkép alapján*

### Beépítési sűrűség alapján építhető bruttó összes szintterület

Vi-2 max. br. beépíthető szintterület az FRSZ alapján (tömbönként területarányosan)

területfelhasználási egység területe a tömbre vonatkoztatva: 41 958 m<sup>2</sup>  
 ebből közterület: 3 485 m<sup>2</sup>


A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani az erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádot. A szintterületi mutató (sztm) a telken (jelen vizsgálatban tömbben vagy azonos területfelhasználási egységhez tartozó tömb részben) építhető szintterület és a telekterület (jelen helyzetben tömbterület) hányadosa.

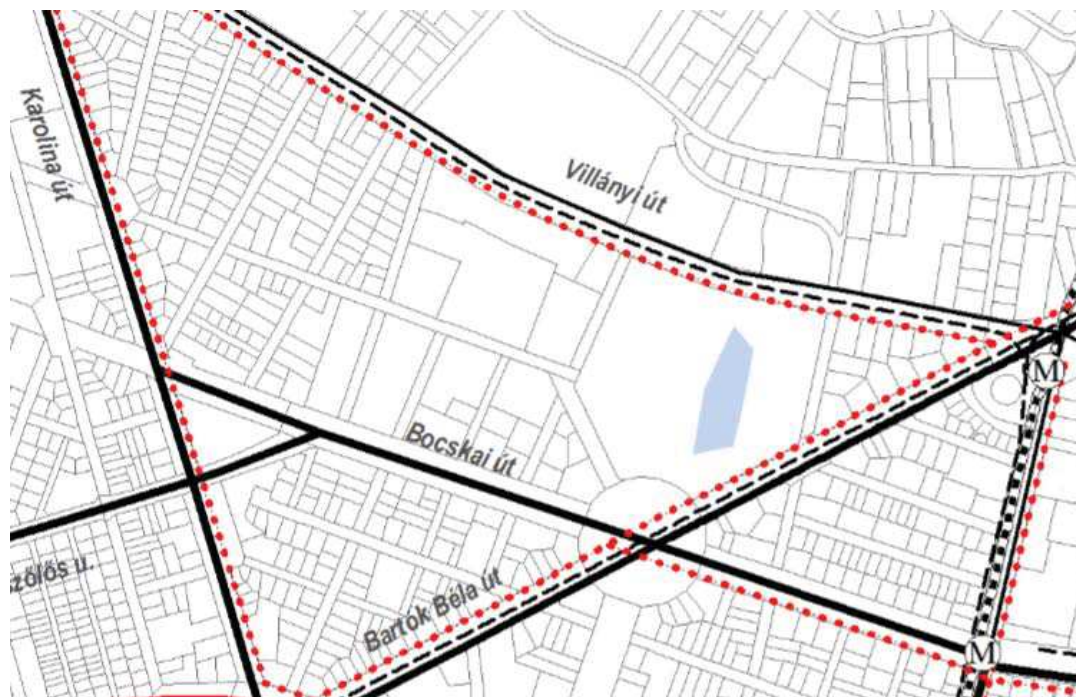
A táblázatból jól látható, hogy a vizsgált tömb építési övezeteiben **beépíthető bruttó szintterület 146.853 m<sup>2</sup>** - melyből 104.895 m<sup>2</sup> általános funkciókra, 41.958 m<sup>2</sup> parkolási célra fordítható.

### Legkisebb zöldfelületi átlagérték

A TSZT 2015 meghatározza az egyes területfelhasználási egységbe tartozó tömbök - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányát, Budapest esetenként hagyományosan nagyobb zöldfelületi arányainak további biztosítása érdekében.

**Vi-2 területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték 25%**, így a területfelhasználási egység területére vonatkozóan a kerületi szabályozás során meghatározott legkisebb zöldfelület területe nem lehet kisebb 26.320 m<sup>2</sup>-nél.

### Közlekedési rendszer



Közlekedési infrastruktúra

*Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet*

A Villányi út területe településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖU-4). Emellett a TSZT 2015 vonatkozó tervlapja jelöli a felszínen haladó közúti vasút (villamos) vonalat, valamint a tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros nyomvonalat.

Az FRSZ a területre vonatkozó releváns előírásai:

*18.5 (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a - berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett - szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.*

### A vizsgált terület környezete

A tervezési terület környezetében változatos a területhasználat. Észak felől - a Villányi út másik oldalán - a Szent István Egyetem Tájépítészeti Karának campusa (és az ehhez kapcsolódó Budai Arborétum), valamint a Szent Imre Gimnázium helyezkedik el, kelet felől a Feneketlen-tó mellett elterülő közpark, dél felől az a XI. kerületi önkormányzat hivatalának épületei, a tűzoltóság, valamint lakóépületek találhatóak. A tömbtől nyugatra lakóterületek helyezkednek el. Összességében elmondható, hogy a környező tömbök beépítése beállt, azok fejlesztése rövid- és középtávon nem várható. A szomszédos területek alapvetően a vizsgált terület fejlesztését nem befolyásolják.

Fentiek mellett megjegyzendő, hogy a vizsgált területtől délnyugatra, a Diószegi út és a Bocskai út között elhelyezkedő tömbök az FRSZ szerint azonos területfelhasználási egységbe (Vi-2) tartoznak.

Az érintett területet 5 tömb alkotja:

1. Tas vezér utca - Bocskai út - Zsombolyai utca - Diószegi út által határolt tömb
2. Zsombolyai utca - Bocskai út - Vincellér utca - Diószegi út által határolt tömb
3. Vincellér utca - Bocskai út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út által határolt tömb
4. Dávid Ferenc utca - Bocskai út - Badacsonyi utca - Diószegi út által határolt tömb
5. Badacsonyi utca - Bocskai út - Ábel Jenő utca - Kenese utca által határolt tömb

A tömbökben közintézmények illetve lakóépületek vegyesen helyezkednek el, a tömbök beépítése beállt képet mutat. (A területek részletes bemutatását, valamint a tömbök elhelyezkedését, térképi ábrázolását ld. az 3.8. fejezetben.)



Vi-2 területfelhasználási egységen belül a beépíthető és a nem beépíthető, azaz közterületi területek

*Forrás: saját készítés a TSZT 2015 és a földhivatali alaptérkép alapján*

A tömbökben a beépítés intenzitása az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség alapján a következőképpen alakul:

2.	10 912	2,5	1	33 887	13 355	3,11	1,24
3.	9 438	2,5	1	30 763	12 305	3,26	1,30
4.	14 993	2,5	1	45 108	18 043	3,01	1,20
5.	4 524	2,5	1	15 287	6 115	3,38	1,35

A vonatkozó tömbökben az FRSZ alapján a vonatkozó tömbökben beépíthető bruttó szintterület az FRSZ alapján 221.760 m<sup>2</sup> (158.400 m<sup>2</sup> és 63.360 m<sup>2</sup>), így a korábban vizsgált tömbbel kiegészülve a Vi-2 területfelhasználás által érintett tömbök legnagyobb beépíthető bruttó szintterülete 368.613 m<sup>2</sup> - melyből általános funkciókra 263.295 m<sup>2</sup>, parkolási célra 105.318 m<sup>2</sup> fordítható.

### 2.4.3. Helyi építési szabályzat

A tervezési területre vonatkozó, hatályos helyi építési szabályzat a kerület egészét érintő kerületi városrendezési és építési szabályzat(KVSZ)<sup>14</sup> és annak RM-75 számú melléklete<sup>15</sup>.

**A hatályos kerületi tervszközök korábbi jogszabályon alapuló tervek, így a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 46. § (1) bekezdése alapján 2018. december 31-ig alkalmazhatók.**

A területre vonatkozó KVSZ módosítás és KSZT az érintett tömbben a kialakult telekhatárok mentén 3 építési övezetet és egy közteret jelöl. Az építési övezetek - az elfogadáskor hatályos FSZKT-val összhangban - nagyvárosias lakóterületként és intenzív illetve közepes intenzitású intézményterületként jelennek meg.

L1-XI/K4	2000 m <sup>2</sup>	30 m	Z	45%	12,5 m	24,0 m	40%	50%	3,5
I-XI/Z16	2000 m <sup>2</sup>	35 m	SZ	60%	15,0 m	25,0 m	35%	80%	3,0
I-XI/K38	5000 m <sup>2</sup>	30 m	Z	50%	4,5 m	20,0 m	20%	50%	3,0
Z-KK-XI/3	5000 m <sup>2</sup>	50 m	SZ	2%	-	4,5 m	50%	0%	0,05

A területet érintő hatályos szabályozás elsősorban a tömb telkein meglévő funkciók megőrzését, ahhoz hasonló új funkció megtelepedését teszi lehetővé. Ennek megfelelően a Villányi út mentén elhelyezkedő L1-XI/K4 övezetben a lakó rendeltetés az elsődleges (földszinti kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés kivételével kizárólagos), míg az intézményi övezetekben a vegyes funkcióknak megfelelő rendeltetéseket teszi lehetővé. (Azzal a kitételrel, hogy míg a Flamenco Hotel telkét magába foglaló I-XI/Z16 övezetben lehetséges lakóépület elhelyezése, addig I-XI/K38 övezetben lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.)

A 3 övezet közül - az ÉMI (Építésügyi Minőségellenőrző Nonprofit Kft.) elköltöztetésével - a tömb középső részén elhelyezkedő nagyméretű telek fejlesztésére, megújítására van esély. Ennek megfelelően a telekre vonatkozó I-XI/K38 építési övezetre vonatkozóan a szabályzat zártosú beépítési módot, 50%-os beépítettséget, 4,5-20,0 m építménymagasságot és 3,0 szintterületi mutatót ír elő. Emellett a szabályozási terven építési helyet is jelöl, melybe nem tartozik bele

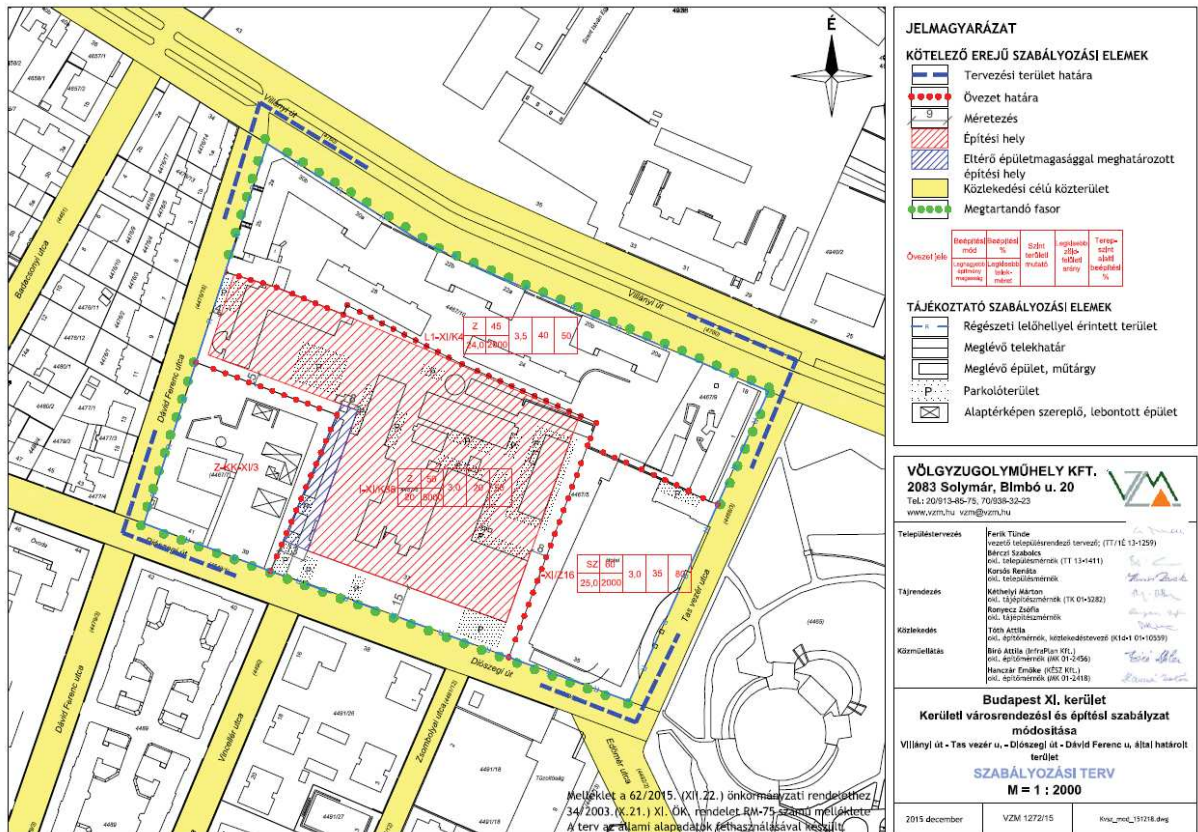
- a keleti telekhatár mentén húzódó 8 m széles teleksáv,
- a Diószegi út mentén húzódó 15 m széles teleksáv, valamint
- a Diószegi úti zöldterületől északra elhelyezkedő 5 m széles teleksáv.

Szintén a szomszédos közpark védelmében a telekkel szomszédos nyugati (8-13 m széles) teleksávban legfeljebb 6,0 m építménymagasságú épület elhelyezését teszi lehetővé.

Fentiekből kiolvasható, hogy a beállt beépítés mellett a hatályos KVSZ a tömbre vonatkozóan magas beépítési intenzitást tesz lehetővé, mely szerint a területen 20-25 méter építménymagasságú, 3,0-3,5 szintterületi mutatóval rendelkező épületek helyezhetők el - a meglévő (városközponti) intenzív beépítést megőrizve és megerősítve.

<sup>14</sup>Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Képviselő-testületének a többször módosított 34/2003. (X.21.) XI.ÖK sz. rendelet Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról

<sup>15</sup>Az RM-75 számú melléklettel a 62/2015. (XII.22.) önkormányzati rendelet egészítette ki az alaprendeletet



Hatályos szabályozási tervlap kivonata

A hatályos KVSZ szerinti szinterületi mutatók szerint beépíthető terület tömböknként

Tömb	Terület (m <sup>2</sup> )	Övezet	Terület (m <sup>2</sup> )	Magasság (m)	Terület (m <sup>2</sup> )	Terület (m <sup>2</sup> )
1. tömb	10.546	I-XI/K	10.546	3,0	31.638	31.638
3. tömb	9.438	L1-XI/K	9.438	3,5	33.033	33.033
5. tömb	4.524	L1-XI/K	4.524	3,5	15.834	15.834

A hatályos KVSZ alapján tehát összesen legfeljebb 249.163 m<sup>2</sup> bruttó szinterület építhető be. Ebből az 1-5. tömbök szabályozása szerinti szinterület 126.992 m<sup>2</sup>, melyet a Villányi úti tömb szabályozásánál adottságnak tekinthetünk. Ebben az esetben, ahhoz, hogy az FRSZ-ben meghatározott szinterületi mutató teljesüljön, a Villányi úti tömbben legfeljebb 241.621 m<sup>2</sup>-nek megfelelő szinterületi mutató határozható meg - figyelembe véve az általános és a parkolási célra meghatározható mutatókat.

**A hatályos KVSZ szerinti zöldfelületi mutatók szerinti minimális zöldfelület tömbönként**

1. tömb	10.546	I-XI/K	10.546	35	3.691	3.691
3. tömb	9.438	L1-XI/K	9.438	25	2.360	2.360
5. tömb	4.524	L1-XI/K	4.524	25	1.131	1.131

A hatályos KVSZ alapján tehát összesen legalább 27.667 m<sup>2</sup> zöldfelület alakítandó ki. Ebből az 1-5. tömbök szabályozása szerinti zöldfelületi minimumérték 16.248 m<sup>2</sup>, melyet a Villányi úti tömb szabályozásánál adottságnak tekinthetünk. Ebben az esetben ahhoz, hogy a TSZT 2015-ben meghatározott 25%-os zöldfelületi érték teljesíthető legyen, a Villányi úti tömbben legalább 10.072 m<sup>2</sup> zöldfelületet kell kijelölni a KÉSZ készítése során.

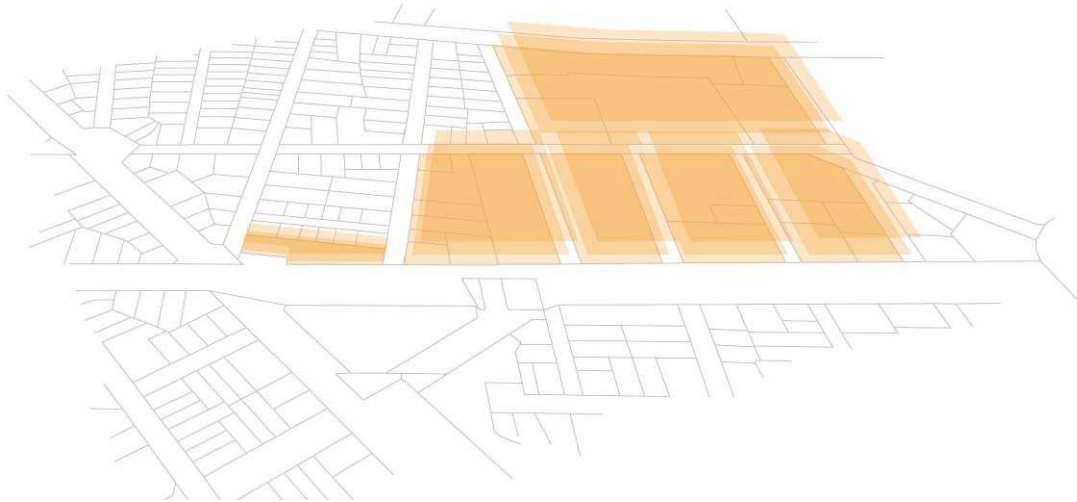
**2.4.4. A hatályos településrendezési eszközök alapján a vizsgált terület igénybe vehetősége**

A terület jelenlegi igénybevétele és a különböző településrendezési eszközök által biztosított maximális igénybevétel összehasonlítására a beépített, illetve a beépíthető összes bruttó szintterület alkalmas. Ha az összes bruttó beépített, illetve beépíthető szintterületet, a beépítésre szánt területek, építési övezetek egész területén „kiterítjük”, megmutatja a területek terheltségét.

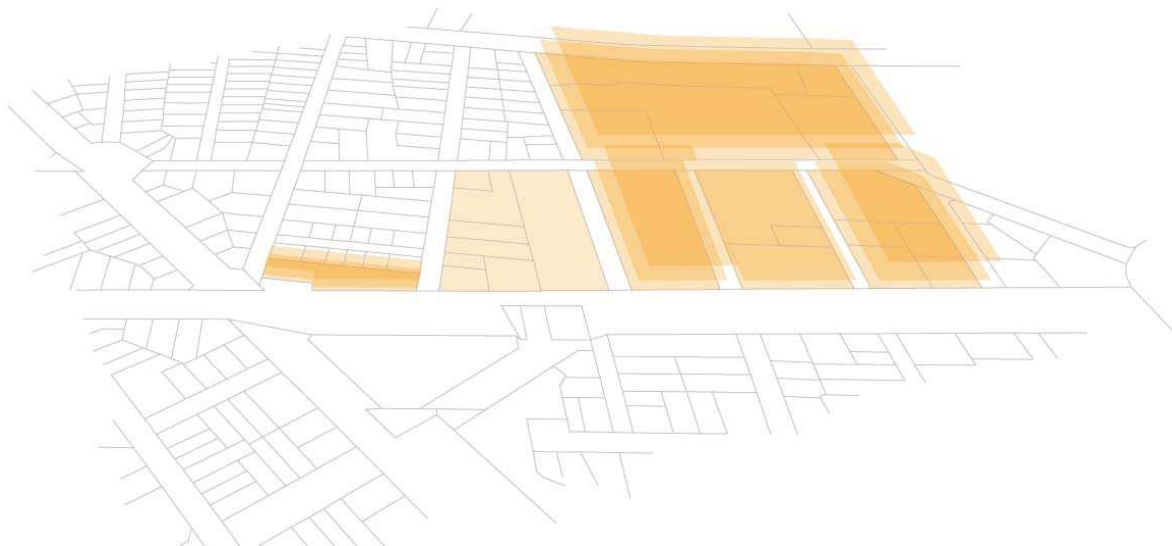
A terület jelenlegi beépítettsége az egyes tömbök vonatkozásában a következőképpen alakul:

1. tömb	10.546	13.843	1,31
3. tömb	9.438	18.208	1,93
5. tömb	4.524	7.497	1,66

A táblázatból kiolvasható, hogy a meglévő beépítettség sem a vizsgált tömbben, sem a területfelhasználási egységhez tartozó többi tömbben nem éri el az FRSZ-ben illetve a hatályos KVSZ-ben meghatározott beépíthető szintterület mértékét. A szabályozás során így lehetőség nyílik a tömb fejlesztése érdekében a beépítési intenzitás növelésére - amennyiben az egyéb feltételek ezt lehetővé teszik.



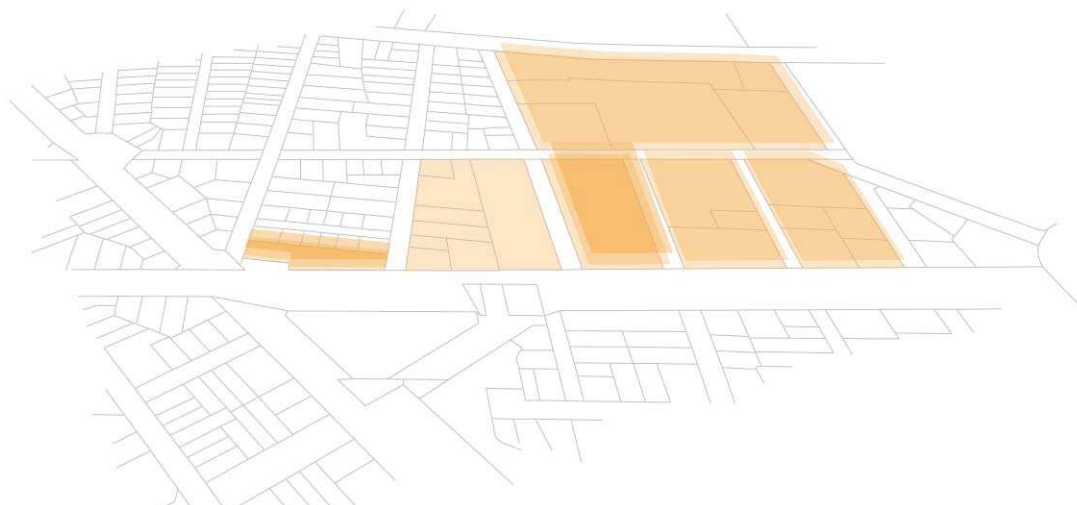
A vizsgált terület igénybevehetősége a hatályos fővárosi tervezőkörökben (TSZT 2015, FRSZ) meghatározott beépítési sűrűség által



A vizsgált terület igénybevehetősége a hatályos kerületi tervezőkörökben (KVSZ, szabályozási terv) meghatározott beépítési paraméterek által

A fővárosi tervezőkörök által meghatározott területfelhasználási egységen belül a majdani kerületi építési szabályzat (KÉSZ) határozhat meg eltérő hangsúlyokat az egyes építési övezetekben, de összességében a bruttó összes beépíthető szintterület nem haladhatja meg az előírtakat. A fenti sémaábra az azonos területfelhasználási egységeken belül a tömbök területéhez arányosan elosztva mutatja az igénybevehetőséget.

A hatályos településrendezési eszközök a vizsgált területen, s a területfelhasználási egységben elhelyezkedő többi (beállt) tömb területén is a jelenlegi állapotnál nagyobb igénybevételre adnak lehetőséget, mely mutatja a terület fejlesztési potenciálját.



A vizsgált terület jelenlegi (valós) igénybevétele a beépített bruttó szintterület alapján tömbönként



### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az épített környezet vizsgálata során a Villányi út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út - Tas vezér utca által határolt tömbbel, mint tervezési területtel foglalkozunk részletesen. A vizsgálatokat a reambulált alaptérkép felhasználásával, a tényleges beépítésnek megfelelő adatokkal készítettük el. A fejezet végén áttekintésként bemutatjuk tervezési területtől délre elhelyezkedő tömböket is, melyek nem tartoznak a készülő kerületi építési szabályzat hatálya alá, azonban a vizsgált területtel azonos területfelhasználási egységet alkotnak. (ld. 2.4.2. fejezet)

#### 3.1. Területhasználat, funkciók

A tervezési terület északi részét jellemzően lakó funkciójú területek foglalják el. A **Villányi úti lakóterületek** jelentős hányadát, körülbelül 1,13 hektár területet az 1950-es években,ÉM tisztviselők számára, szocreál stílusban épült kislakótelep épületei foglalják el. A lakótelep beépítése csak részben, a Villányi út menti területen valósult meg, a tervekben szereplő Tas vezér utcai beépítés már nem épült meg. A fellazult keretes beépítésen tisztán megfigyelhető a tengelyesen szimmetrikus épület-elhelyezésre való törekvés. A tömbben csupána lakótelep Villányi úti épületeiben jellemző a **földszinti szolgáltató és intézményi funkciók** megjelenése. A Villányi út menti földszinti helyiségekben



számos, a köz-területre nyíló kereskedelmi, és szolgáltató egység, valamint néhány kisebb egészségügyi intézmény

található. A lakóházak jellemzően a Villányi út irányából közelíthetők meg, azonban a telek és így a hátsó épületek gépjárművel való megközelítése nem lehetséges.

A telekkel keletről határos, **Tas vezér utcai**, körülbelül 0,22 hektár területű telken az 1960-as években épült, Malomsoky József építész által tervezett társasház található, mely a modernizmus egyik jeles épülete. A **társasház** gyalogos és gépjármű bejárata a Villányi út felől van.



A tömbben a legnagyobb területet a tömb középső részén elhelyezkedő, mintegy 1,8 ha területű telek adja. A telken működik a **Henkel Magyarország Kft.** központja, továbbá itt üzemelt az **ÉMI - Építésügyi Minőségellenőrző Innovációs Nonprofit Kft.** is, azonban annak kiköltözése folyamatban van, a telekrészt értékesítették. A telken jellemzően **iroda**, valamint **raktározási és kutatási** célú épületek helyezkednek el. A telek nyugati felében elhelyezkedő Henkel Kft. területeit a Dávid Ferenc u. és a Diószegi út irányából is elérhetjük, az „ÉMI” területét pedig a Diószegi útról közelíthetjük meg.

A tömb délkeleti sarkában található a **Danubius Hotel Flamenco** épülete, amelyben több, mint 300 szoba, zárt parkoló, business center, fitness és wellness szolgáltatások, vendéglátó egységek és több konferenciaterem is helyet kapott. Az épület főbejárata a Tas vezér utcára néz. A szállodához tartozó mélygarázs a Tas vezér utca, a tetőgarázs a Diószegi út felől közelíthető meg.



A tömb délnyugati sarkában, a Dávid Ferenc és a Diószegi út sarkán közösségi zöldfelület, **játszóter** található. A téren a kisebbek szórakozásául szolgáló játszószerkek mellett egy kisebb sportpálya is található. A kerítéssel körbevett terület a Dávid Ferenc utca és a Diószegi út felől is megközelíthető.

A tervezési terület környezetében intézményi, lakó és rekreációs funkciójú területek egyaránt megtalálhatóak. A tömbtől északra, a Villányi út túloldalán a Szent István Egyetem Budai Campusa található, a hozzá tartozó 7,5 hektáros, több ezer dísznövény

fajnak és fajtának helyet adó Budai Arborétum természetvédelmi területtel. Az Egyetemtól keletre a Budai Ciszterci Szent Imre Gimnázium, a Szent Imre templom és az Általános Vállalkozási Főiskola, nyugatra lakóterületek helyezkednek el.

A tervezési terület páratlan természeti környezetét a Budai Arborétum mellett a területtől keletre fekvő, bányászati tevékenység eredményeként létrejött Feneketlen-tó és annak parkja is erősíti.

A módosítással érintett tömb nyugati és délnyugati szomszédságában elsősorban társasházi lakóterületekkel találkozhatunk. A terület délkeleten a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltségének és Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Hivatalának helyet adó tömbbel határos.

### 3.2. Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód

#### 3.2.1. Beépítési mód, épülettípusok

Az épületek megjelenése, elhelyezkedése, beépítési jellemzői a tömbön belül telkenként változnak. A Villányi út mellett elhelyezkedő ún. „kislakótelep” szocreál stílusban épült. A telephez tartozó épületeket az út tengelyével párhuzamosan, két sávban helyezték el: három, egymástól azonos távolságra elhelyezett épület az utcafronton helyezkedik el, míg kettő épület szabadon álló módon áll a telek hátsó részében. Az épületek telken belül szimmetrikusan helyezkednek el, a „hátrahúzott” két épület az utcafronti épületek között, eltolva található.

A Tas vezér utcában a zárt sorú beépítés jellemző, mind a Flamenco Hotel, mind a szocreál társasház telekhatárok között húzódik. A két épület telepítése közötti alapvető különbség, hogy míg a társasház utcafronti elhelyezkedésű, addig a hotel fő épülettömegét hátrébb vonták, az utcavonalig csupán a szálloda terasza, valamint a mélygarázs bejárata nyúlik ki.

A Diószegi útról nyíló iroda és raktárépületek a telken elszórtan, szabadon álló módon helyezkednek el. A szabadon álló beépítést némileg árnyalja a Dávid Ferenc utcára nyíló telekrész, melyen a Henkel Kft. központi irodaépülete mellett a lakóterületek határában, az oldalhatáron elhelyezett raktárépületek találhatók. (A Dávid Ferenc utca utcafrontján elhelyezkedő Henkel irodaépület szabadon álló módon, az utcával párhuzamos tetőgerinccel helyezkedik el.)

#### 3.2.2. Tetőidom

Az épületek közül jellemzően a Villányi út menti, 1950-es évekbeli lakóházak épültek magastetővel. A szomszédos modern társasház, a hotel épülete, valamint a legtöbb, a területen lévő gazdasági és melléképület lapostetővel került kialakításra. A tömbön belül két különleges tetőmegoldást figyelhetünk meg. A Henkel Kft. Dávid Ferenc utcára néző főépülete, íves tetőfedéssel valósult meg, míg a középső telekrészen elhelyezkedő, az ÉMI korábbi raktárépületének egy részén shed-tető került kialakításra.



### 3.3. Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás

A módosítással érintett tömb teljes területe körülbelül 44.000 m<sup>2</sup>, amelyen jelenleg 17.500 m<sup>2</sup> alapterületű építmény található, így elmondható, hogy a teljes tömbre vetített beépítési százalék közel 40% (39,79%).



A tömb területének legintenzívebben beépített része a **Hotel Flamenco** épületének helyet adó 4467/5 hrsz-ú telek. A 6830 m<sup>2</sup>-es telken fekvő ingatlan alapterülete megközelítőleg 5138 m<sup>2</sup>, így a telek beépítettsége 75,17%. Az ingatlanhoz tartozó szintterületi mutató 6,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A tömb déli részén elhelyezkedő - a **Henkel Kft.** és a **Buda Gardens Alap** jelenleg közös tulajdonban lévő 4467/6 hrsz-ú telek 18142 m<sup>2</sup>-es területével kimagaslóan a legnagyobb alapterületű telek a tömbben, annak több mint 41%-át elfoglalja. A telek megosztása folyamatban van. A telken lévő

épületek beépített alapterülete összesen 7510 m<sup>2</sup>. A telek beépítettsége 41,4%, szintterületi mutatója 0,9 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A második legnagyobb alapterületű telek a **Villányi úttal** párhuzamosan elnyúló, szocreál **kislakótelepnek** helyet adó 4467/10 hrsz-ú ingatlan. A telek területe 11331 m<sup>2</sup>. A telken álló épületek beépített alapterülete összesen 3999 m<sup>2</sup>. A telek beépítettsége 35,29%, szintterületi mutatója 1,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A Villányi út és a Tas vezér utca sarkán fekvő telek területe 2173 m<sup>2</sup>. A rajta álló **modern társasház** alapterülete 860 m<sup>2</sup>, így a telek beépítettsége 39,53%. A 4467/9 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó szintterületi mutató 1,72 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

A módosítással érintett tömbben található 4467/7 hrsz-ú ingatlan területe 5524 m<sup>2</sup>. Az ingatlanon jelenleg egy közösségi **játszótér** található, a telek beépítetlen.

### 3.4. Épületmagasság, szintszámok

A tervezési területen elhelyezkedő épületeknél megfigyelhető egy erős kontraszt a Villányi útra és a Tas vezér utcára néző lakó és szállásépületek valamint a belső, „védettebb” hátsó területeken elhelyezkedő iroda- és raktárépületek között.

A tömb meghatározó térfala egyértelműen a Tas vezér utca mentén elhelyezkedő **Flamenco hotel**. A nyolcszintes épület helye és helyzete - a magasabb szintszámú épületrészek közterületi telekhatártól való távolsága, valamint a szomszédos területen elnyúló, határozott térfalat nem képező parkterület - biztosítja a komfortos térérzet kialakulását. Ugyanez mondható el a hotellel szomszédos ötszintes **társasház**, illetve a **Villányi útra** néző négyszintes, tetőtér ráépítéses **lakóházak** esetében is, ahol a felszakadozó keretes beépítés, valamint a Villányi út szélességének köszönhetően kialakult légtérarány a járókelők számára kellemes érzetet kelt. Az utcák és a tömbbelsőben található terek aránya nem szűk, a légtérarány megfelelő.

A tömb „hátsó” Dávid Ferenc utca és Diószegi úti területein jóval alacsonyabb beépítés figyelhető meg. A **Henkel és a Buda Gardens** által közösen használt telken két jelentősebb ötszintes épület található, a Dávid Ferenc utca mentén elhelyezkedő négyszintes, tetőtér ráépítéses Henkel főépület, valamint a Hotel Flamenco-val szomszédos területen álló ötszintes, egykori ÉMI irodaépület. A területen fekvő egyéb, irodai, raktározási illetve laboratóriumi célú épület túlnyomó többsége földszintes, illetve két-három szintes.

### 3.5. Állagvizsgálat

A helyszíni bejárás és az épületek külső szemrevételezése alapján elmondható, hogy a tervezési területen álló épületek többsége jó állapotban van. A közepes, többségében kielégítő állapotú épületek állapotukat jellemzően koruknak, illetve funkciójuknak köszönhetik. Rossz, elhanyagolt állapotú épülettel a területen alig találkozhatunk - ezek kizárólag a terület déli részén elhelyezkedő 4467/6 hrsz-ú telken található „ideiglenes” raktárépületek. (Az elhanyagolt, rossz állapotú épületeket a beruházás során várhatóan elbontják.) A több mint 60 éves lakóépületek magas építészeti értéket képviselnek.

Általánosan elmondható, hogy mind a lakó-, mind az iroda-, raktár- és szállásépületek folyamatos karbantartása és állagmegóvása szükséges.

### 3.6. Tulajdonviszony vizsgálat

A módosítással érintett tömb tulajdonviszonya igen sokszínű, a tulajdonosi körben önkormányzat, magánszemélyek és piaci gazdasági társulások egyaránt jelen vannak.

A tömbben található **lakó funkciójú társasházak** és a hozzájuk tartozó, 4467/9-10 hrsz-ú ingatlanok magántulajdonban vannak. A terület délkeleti részén található **Hotel Flamenco** 4467/5 hrsz-ú területe a Danubius Hotels Nyrt. tulajdonában áll.

A **4467/6 hrsz-ú ingatlan** tulajdonosi szempontból is kivételt képez a tömb egyéb telkei közül. A terület tulajdonjogán jelenleg két gazdasági társaság osztozik. A telek nagyobb hányadát (68,05%), mintegy 12345 m<sup>2</sup>-nyi területet a Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap birtokolja, míg a telek 31,95%-a, azaz 5797 m<sup>2</sup> terület a Henkel Magyarország Termelési és Kereskedelmi Kft. tulajdonában van.

A terület délkeleti sarkában közösségi **játszótérnek** helyet adó 4467/7 hrsz-ú ingatlan Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzatának tulajdona.

A teljes tömböt vizsgálva az egyes tulajdonosokra vetített tulajdoni hányad az alábbi módon alakul:

Magántulajdon (társasház)	30,7
Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Befektetési Alap	28,05
Danubius Hotels Nyrt.	15,53
Henkel Magyarország Termelési és Kereskedelmi Kft.	13,17
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat	12,55

### 3.7. Épített környezet értékei, örökségvédelem

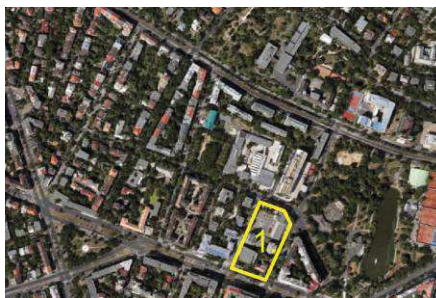
A vizsgált tömbben országos védelem alatt álló műemlék illetve műemléki jelentőségű terület nem található, azonban a Villányi út mentén elhelyezkedő, szocreál lakóépületek komolyabb építészeti értéket képviselnek.

A területet érinti a 15025 és a 66476 azonosítószámú régészeti lelőhely.

### 3.8. A vizsgált területtől délre elhelyezkedő tömbök jellemzése

Ahogy azt a fejezet elején is jeleztük, a tervezési terület környezetében elhelyezkedő tömbök közül fontosabb szerepkörrel bír a területtől délre-délnyugatra, a Bocskai út és a Diószegi út között elhelyezkedő 5 tömb, melyek a TSZT2015 és az FRSZ alapján a tervezési területtel egyazon területfelhasználási egységbe tartoznak. A fejezetben ezen tömbök épített környezetét szeretnénk vázlatosan bemutatni.

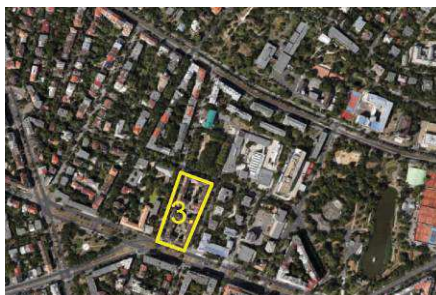
Keletről nyugat felé haladva az egyes tömbök beépítése, funkció szerinti megoszlása a következő:



6. A Tas vezér utca - Bocskai út - Zombolyai utca - Diószegi út által határolt tömbben helyezkedik el a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Dél-budai Katasztrófavédelmi Kirendeltsége, a kerületi önkormányzat 5 szintes irodaháza, a Bocskai út sarkán álló 3 szintes stúdió épülete, valamint további 2 társasház - az egyikben üzemel Kálvin Kiadó. A tömbben jellemzően 3-5 szintes épületek helyezkednek el, kivételt jelent ez alól a Bocskai út - Tas vezér utca kereszteződésében elhelyezkedő kétszintes lakóépület.



7. A Zombolyai utca - Bocskai út - Vincellér utca - Diószegi út által határolt tömbben az önkormányzat hivatalának főépülete és a Zombolyai utcáról nyíló új hivatali épület mellett szabadon álló társasházak helyezkednek el. A tömbben jellemzően 4 szintes épületek helyezkednek el, kivételt ez alól az önkormányzat főépülete jelent - azonban a nagyobb szintmagasság miatt az épület magassága a tömbben elhelyezkedő többi épülettel azonos.



8. A Vincellér utca - Bocskai út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út által határolt tömbben két négyszintes társasház található, melyek zárt sorú (keretes) beépítését csak a tömb egy-egy utcaszakaszán megjelenő keskeny épülethézag szakítja meg.



9. A Dávid Ferenc utca - Bocskai út - Badacsonyi utca - Diószegi út által határolt tömbben túlnyomórészt intézmények helyezkednek el: a Bocskai István Általános Iskola, a Szentimrevárosi Óvoda székhelye, valamint a Törpegomba Óvoda. Ezek mellett két társasház található még a tömbben. A tömbre jellemző szintszám 2, esetenként tetőtérbeépítéssel - kivételt ez alól a Szentimrevárosi Óvoda Diószegi út menti (rég)i épülete, valamint az általános iskola bizonyos épületszárnya jelent.



10. A Badacsonyi utca - Bocskai út - Ábel Jenő utca - Kenese utca által határolt tömbben kizárólag lakóépületek helyezkednek el. A tömböt 3 oldalról többszintes társasházak keretezik, azonban a Kenese utca mentén családi házak helyezkednek el zárt sorban. A társasházak pincszinttel is rendelkező (3-4) szintes a tömbhatárok között végig húzódó zárt sorú épületek - az Ábel Jenő utcai szabadon álló épület kivételével. A Bocskai úti társasház földszintjén élelmiszerbolt és söröző helyezkedik el.



A XI. kerületi önkormányzat épülete a Zsombolyai utca 4. sz. alatt (1. tömb)



A Tűzoltóság épülete a Tas vezér utca Diószegi út kereszteződésénél (1. tömb)



A XI. kerületi önkormányzat épülete a Bocskai út 39-41. sz. alatt (2. tömb)



A XI. kerületi önkormányzat épülete a Zsombolyai utca 5. sz. alatt (2. tömb)



Felújított társasház a Diószegi út és Zsombolyai utca sarkán (2. tömb)



Bocskai úti társasház földszinti szolgáltató funkciókkal (3. tömb)



Bocskai István Általános Iskola épülete a Dávid Ferenc utcában (4. tömb)



Törpegomba Óvoda a Badacsonyi utcában (4. tömb)



A Kenese utca lakóházai (5. tömb)



Társasház a Karolina út Bocskai út kereszteződésénél (5. tömb)

A tervezési terület szomszédjában - más területfelhasználási egységbe tartozó - területen változatos a területhasználat. Észak felől - a Villányi út másik oldalán - a Szent István Egyetem Tájépítészeti Karának campusa (és az ehhez kapcsolódó Budai Arborétum), valamint a Szent Imre Gimnázium helyezkedik el, kelet felől a Feneketlen-tó mellett elterülő közpark határolja. A tömbtől nyugatra zártosú beépítésű lakóterületek helyezkednek el. A szomszédos, beállt beépítésű tömbök rövid-középtávú fejlesztése nem várható, a vizsgált terület fejlesztését nem befolyásolják.

#### 4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A vizsgálati terület zöldfelületi ellátottsága a tömb teljes területére vetítve kielégítő. Az egyes telkek zöldfelületi aránya, a biológiailag aktív zöldfelületek tömbön belüli eloszlása változó (lásd. V12 - Zöldfelület-borítottság vizsgálata tervlap). A továbbiakban az egyes telkek zöldfelületi ellátottsága, növényállománya kerül részletes bemutatásra.

A legjelentősebb zöldfelület a tömbön belül a Dávid Ferenc utca - Diószegi út sarkán fekvő **játszótér**, amelynek területe 5524 m<sup>2</sup>. A terület jelentős része, 40%-a növényzettel borított, a fennmaradó területeken szilárd burkolattal ellátott utak, játszóeszközök, ping-pong-asztalok, valamint egy salakos kosár- és focipálya fekszik. A terület növényállománya változatos mind korban, mind fajösszetételben. A terület jellemző fafajai a következők: juharlevelű platán (*Platanus x acerifolia*), közönséges vadgesztenye (*Aesculus hippocastanum*), kőris-fajok (*Fraxinus sp.*), valamint csonthéjas-fajok (*Prunus sp.*). A platánok és a vadgesztenyék idős, egészséges egyedek, a kőris- és a Prunus-fajok fiatalabbak, szintén egészségesek. A burkolt felületek között kezelt, nyírt gyepfelületek fekszenek. A terület zöldterületi infrastruktúrája megfelelő: padokkal, hulladék-tárolókkal, burkolt utakkal kielégítő szinten ellátott. A terület kerítéssel körbevett, nyitvatartási ideje 8 órától sötétedésig tart.



A vizsgálati terület további jelentős zöldfelületi ellátottságú területe a **Villányi úttal párhuzamosan elnyúló kislakótelepnek** helyet adó 4467/10 hrsz-ú ingatlan. Itt a telken található 5 lakóépület környezetében a szilárd burkolatú utak kivételével zöldfelület húzódik. A telek jellemző fafajai a következők: közönséges dió (*Juglans regia*), közönséges tiszafa (*Taxus baccata*), fenyő-fajok (*Pinus sp.*). Az épületek előtti néhány méter széles sávban dísznövény-kiültetések találhatóak, amelyeket a lakók gondoznak. Itt a legtöbb helyen jellemző faj a rózsa (*Rosa sp.*). A kiültetések és a burkolt utak közötti szabad felületeket nyírt, kezelt gyepfelületek borítják.



A **Tas vezér utca - Villányi út sarkán álló 4467/9 hrsz-ú lakóingatlan** zöldfelületi ellátottsága a korábbiakban bemutatott telkekéhez képest alacsonyabb. A telken belül kezelt gyepfelületek, intenzíven fenntartott, nyírt lombhullató- és örökzöld cserjék fekszenek a telek déli végében található garázsokhoz vezető út mentén. A telken álló társasház Tas vezér utca felőli oldalán az utcafronton főként díszcserjék vegyes állományából álló zöldfelületi sáv húzódik, amelynek jellemző fajai a közönséges mahónia (*Mahonia aquifolium*), madárbirs-fajok (*Cotoneaster sp.*),



foszlóslevelű pálmaliliom (*Yucca filamentosa*), borbolya-félék (*Berberis sp.*).



A 4467/5 hrsz-ú ingatlanon álló **Flamenco Hotel telke** a tömb zöldfelülettel legalacsonyabb arányban ellátott telke, mivel a telek jelentős része, 75,2%-a beépült, s a fennmaradó területek nagy része szilárd burkolattal borított. Zöldfelületi jelentősége mindössze a Hotel Tas vezér utcai főbejárata előtt található intenzíven fenntartott dísznövény-kiültetésnek és sziklakertnek van.



A 4467/6 hrsz-ú ingatlanon a **Henkel és az ÉMI Kft.** üzemel, a Henkel bejárata a Dávid Ferenc utcára, az ÉMI-é a Diószegi útra van szervezve. Az ingatlan déli, Diószegi úti részén található nagyobb kiterjedésű zöldfelület, ettől eltekintve a telek fennmaradó része vagy beépített, vagy szilárd burkolattal fedett. A déli, nagyobb kiterjedésű zöldfelületen túlnyomó részt örökzöld fajok találhatóak, jellemzőek a közönséges tiszafa (*Taxus baccata*), tuja-fajok (*Thuja sp.*), boróka-fajok (*Juniperus sp.*), továbbá a közönséges nyír (*Betula pendula*).

A vizsgálati területet határoló utcákról általánosságban elmondható, hogy **fasorokkal** jól ellátottak: a Villányi úton virágos kőris (*Fraxinus ornus 'Mecsek'*), valamint platánlevelű juhar (*Acer platanoides*) fasor, a Tas vezér utcában közönséges mogyoró (*Coryllus avellana*), majd juharlevelű platán (*Platanus x acerifolia*) fasor, a Diószegi úton platánlevelű juhar (*Acer platanoides*) és juharlevelű platánból (*Platanus x acerifolia*) álló fasor, a Dávid Ferenc utcában platánlevelű juhar (*Acer platanoides*) fasor húzódik. A fasorok néhol hézagosak, változó korú egyedekből állnak, de összességében egészségesek, díszítő értékük megfelelő.



## 5. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utügyi műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utügyi műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

### 5.1. Közlekedési hálózat

#### 5.1.1. Úthálózat

A vizsgált tömb Budapest XI. kerületében, a Villányi út - Tas vezér utca - Diószegi út - Dávid Ferenc utca által határolt területen található. A legfontosabb főutak a tömb közelében a Villányi út, a Budaörsi út, a Karolina út, a Bartók Béla út és a Bocskai út. A terület legfontosabb csomópontjai a BAH csomópont, a Karolina út - Villányi út kereszteződése, a Móricz Zsigmond körtér és a Kosztolányi Dezső tér.

A Budaörsi út az M7 autópálya folytatásaként halad a kerületben a BAH-csomópontig. A Budaörsi út nagy forgalmú, több sávú út, buszforgalommal, és egyes szakaszain buszsávval, kétoldali járdával. Az egyes forgalmi irányok útpályái középen szalagkorláttal, középszigettel elválasztottak. A fontosabb csomópontjaiban jelzőlámpás forgalomirányítással épült ki.

A Bocskai út a Petőfi hídra tartó Október huszonharmadika utca és a Budaörsi úthoz csatlakozó Nagyszőlős utca közötti főút. A Bocskai út nagy forgalmú, több sávú út buszsávokkal, kétoldali gyalogjárdával. Az egyes forgalmi irányok útpályái középen zöldsávval elválasztottak. A fontosabb csomópontjaiban jelzőlámpás forgalomirányítással épült ki. Parkoló autók a középszigeteken kialakított merőleges parkolóban, illetve szegélyen kívül találhatóak.

A Karolina út a délről északra tartó Tétényi út folytatása, a Villányi útig. Az út 2x2 forgalmi sávú, kétoldali gyalogjárdával, egyes forgalmi irányok útpályái középen zöldsávval elválasztva. A Karolina út a fontosabb csomópontjaiban jelzőlámpás forgalomirányítással épült ki. Parkoló autók a középszigeteken kialakított merőleges parkolóban, illetve szegélyen kívül találhatóak.

A Bartók Béla út a Szent Gellért tér és a Vasút utca között húzódik. A Bartók Béla út nagy forgalmú, több sávú út, buszforgalommal, két oldali gyalogjárdával és bizonyos szakaszain kerékpársávval. Az egyes forgalmi irányok útpályáit középen kétirányú villamosforgalom választja el. A fontosabb csomópontjaiban jelzőlámpás forgalomirányítással épült ki. Az autók szegélyen, illetve szegély mellett párhuzamosan parkolnak.



A tömböt északról határoló Villányi út a Móricz Zsigmond körtérrel köti össze a BAH csomóponttal. A Villányi út szabályozási szélessége 37 m, mely magába foglalja a 2x2 forgalmi sávot, a kétoldali gyalogjárdát valamint az egyes forgalmi irányok útpályáit középen elválasztó villamospályát. A tömb előtt a Dávid Ferenc utca és a Tas vezér utca között ferde, fél kerékkal a szegélyen parkolás van kijelölve. A Villányi út ezen szakaszán ingyenes a parkolás, ami a parkoló telítettségén is érezhető.



A tömböt keletről határoló út a Tas vezér utca. Az utca a Villányi úttól az Ulászló utcáig tart, és keresztezi a Diószegi utat és a Bocskai utat. A Bocskai út és a Diószegi út között kétirányú, a Diószegi úttól délre egyirányú az Ulászló utca felé. A Tas vezér utca szabályozási szélessége a tömb mellett 15 m, ebből az útpálya szélessége 7-8 m. Az utca Tempo 30-as övezet, parkolási zóna és fizető parkolási övezet része. Az utca mindkét oldalán párhuzamosan parkolnak. A Flamenco Hotel saját teremgarázzsal rendelkezik, amit az utcából lehet elérni. A

fizető parkolási övezet miatt kevesen parkolnak az utcában. A gyalogsközlekedés számára mindkét oldalon található járda.



A tömböt nyugatról keresztező egyirányú Dávid Ferenc utca a Bocskai úttól tart a Villányi útig, és keresztezi a Diószegi utat. Szabályozási szélessége 15 m, az útpálya szélessége 5 m. Az utca Tempo 30-as övezet része. Az utca mindkét oldalán a kialakított térköves, középszigettel elválasztott párhuzamos illetve ferde parkolóban várakozhatnak a járművek. A Dávid Ferenc utcában telítettebbek a parkolók, mivel a parkolás itt már ingyenes. A gyalogsközlekedés számára mindkét oldalon található járda.



A tömböt délről határoló egyirányú Diószegi út a Tas vezér utcától tart a Karolina útig, keresztezve a terület egyirányú lakóutcáit. A Diószegi út szabályozási szélessége 15 m, amiből az útpálya szélessége 8 m. Az utca a Tempo 30-as övezet része. Az út két oldalán párhuzamosan parkolnak. A Diószegi út nem tartozik a fizető parkolási övezetbe, ez a parkolók telítettségén is érezhető. A gyalogsközlekedés számára mindkét oldalon található járda.

A Villányi út, a Budaörsi út, a Karolina út, a Bartók Béla út és a Bocskai út Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal kezelésében álló főút. A Tas vezér utca, a Dávid Ferenc utca és a Diószegi út a XI. kerületi Polgármesteri Hivatal kezelésében álló út.

### 5.1.2. Csomópontok

A Villányi útnak elsőbbsége van a keresztező utcákkal szemben. A Dávid Ferenc utcai és a Tas vezér utcai csomópontban is táblával szabályozott az elsőbbségadás. A Tas vezér utca, a Dávid Ferenc utca és a Diószegi út is a Tempo 30-as övezet részei, csomópontjaikban az elsőbbség jobbkéz szabály alapján szabályozott. A kereszteződések bonyolítja az egyirányú utcák kétirányú kerékpáros forgalma.

### 5.1.3. Forgalmi vizsgálat

A tervezési terület térségének legnagyobb forgalmú útja a Villányi út. A lakóutcák forgalma kicsi, az átmenő forgalom ezeken nem jelentős. A tömböt érintő közutak terhelése jelenleg az e-UT 03.01.11 műszaki előírás alapján bőven az eltűrhető, sőt a megfelelő határértékek alatt van.

## 5.2. Közösségi közlekedés

A vizsgált területen északi szélén, a Villányi úton halad a 61-es és a 17-es villamos, melyeknek a Tas vezér utcánál megállóhelye is van. Továbbá a Villányi úton halad még a 27 jelű busz. A 212 jelű busz a Villányi úton közlekedik a BAH csomópont és Alsóhegy utca megállóhelyek között. További buszjárat a 960 jelű éjszakai busz, melynek a Villányi úton több megállóhelye is van.

A vizsgált tömbhöz közel helyezkedik el a Móricz Zsigmond körtér, ami a budai tömegközlekedés egyik legfontosabb csomópontja. Itt keresztezik egymást a 6, 17, 19, 41, 47, 47B, 48, 49, 56, 56A, 61 számú villamosok. A téren van megállóhelye a 7, 27, 33, 114, 240 jelű buszoknak, és a 907, 908, 918, 940, 941, 960, 972, 972B számú éjszakai járatoknak. A Móricz Zsigmond körtéren van állomása az M4 metrónak is, mellyel a Kelenföldi vasútállomás és a Keleti pályaudvar, valamint a többi metróvonal gyorsan és egyszerűen elérhető.

A tömbhöz közel található a Mol Bubi közbringa hálózatnak a Villányi út és a Tas vezér utca sarkán lévő 30 férőhelyes dokkolója.

### 5.3. Parkolás

A vizsgált terület városias, a területen a lakóépületek parkolása általában telken belül és közvetlenül a lakóépülethez közeli közterületeken megoldott.

A Villányi út déli részén, a tömb előtt a Dávid Ferenc utca és a Tas vezér utca között ferde, fél keréssel a szegélyen parkolás van kijelölve. Az északi oldalon párhuzamosan parkolnak a járművek a szegély mellett.

A tömböt körülvevő utcák közül a Tas vezér utca fizető parkolási övezet része. Az utca mindkét oldalán párhuzamosan parkolnak. A Flamenco Hotel saját teremgarázzsal rendelkezik, amit az utcából lehet elérni. A busszal érkezőknek a hotellel szemben buszparkoló van kijelölve.

A Dávid Ferenc utcában az út mindkét oldalán a kialakított térköves, középszigettel elválasztott párhuzamos illetve ferde parkolóknak várakozhatnak a járművek.

A Diószegi úton mindkét oldalon párhuzamos parkolási lehetőség van kijelölve a járművek számára.

### 5.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A vizsgált területen önálló kerékpárút nincs kiépítve. Az egyirányú Diószegi úton megengedett a kétirányú kerékpáros forgalom. A közbringa rendszer legközelebbi dokkolója a Tas vezér utca és a Villányi út sarkán található.

Gyalogjárdák a tervezési területen a közutak mellett mindkét oldalon kiépültek. A gyalogjárdák minősége közepes, helyenként rossz, a felület repedezett, hullámos. Anyaga aszfalt, illetve térkő. A járdában található közműaknak fedlapjai hézagosan illeszkednek.

A Villányi út és a Tas vezér utca kereszteződésében 3 db kijelölt gyalogátkelőhely található. A gyalogosok elsőbbsége táblával szabályozott.

## 6. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

A Tas vezér utca - Diószegi út - Dávid Ferenc utca - Villányi út által határolt terület a XI. kerület régen beépített részén helyezkedik el. A terület közműellátására a vízellátás, vízvezetés, villamosenergia ellátás, gázellátás, távhőellátás és a távközlés régen megoldott. A vizsgált tömb területén a Henkel székháza, az ÉMI egykori székháza, a Flamenco Hotel, a Villányi út mentén lakóházak, a Dávid Ferenc utca felőli oldalán lakóépületek és egy játszótér található.

A tervezési területen, annak területhasznosításához szükséges kiszolgáló közművezetékei üzemelnek a közterületi utak nyomvonalán.

### 6.1. Víziközművek

#### 6.1.1. Vízellátás

A tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. Üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A tervezési terület vízellátó hálózatának fontos tápvezetéke a Csepeli Vízműtelep irányából a belvárosi hálózat felé megépített Bocskai út nyomvonalú NÁ 1000-es vezeték, ami a Gellérthegy medencét tölti. Erről a vezetékről ágaznak le a tervezési terület körzetét ellátó hálózat betápláló vezetékek, ebből látható, hogy a tervezési terület alapbázis szempontjából kedvező adottságú.

Hálózati szempontból a terület a Vízművek 20-as számú zónájába tartozik, a területet ellátó medence fenékszintje 137,92 mBf. A vizsgált terület terepszintje 106-112 mBf.

A nagy átmérőjű vezetékeken kívül az ellátást kisebb átmérőjű elosztó hálózattal biztosítják. A tömböt körülvevő utcákban a Tas vezér utcában NÁ 300-as, a Diószegi utcában NÁ 150-es, a Dávid Ferenc utcában NÁ 100-as, míg a Villányi úton 2 db NÁ 150-es ivóvíz vezetékek üzemelnek.

#### 6.1.2. Vízvezetés

A tervezési területről a vízvezetést az egységes fővárosi csatornahálózati rendszer biztosítja, amelynek üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A vizsgált területen a szolgáltató egyesített rendszerű csatornahálózata üzemel, amely az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a Kelenföldi szivattyútelepre, majd onnan Csepel szigeten üzemelő, Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre szállítja, amelyből a vizeket tisztítás után vezetik be a befogadó Dunába.

A tömböt határoló utcák közül a Tas vezér utcában 60/90-es, a Diószegi utcában Ø 40-es, a Dávid Ferenc utcában Ø 30-as, míg a Villányi úton 60/90-es és 50-es egyesített rendszerű csatornák üzemelnek.

## **6.2. Energiaellátás**

A tervezési terület korszerű, vezetékes energiahordozókkal jól ellátott térségben helyezkedik el. A villamosenergia ellátás, a földgázellátás és a távhőellátás lehetősége is biztosított.

Villamosenergiával világítási és technológiai igényeket elégítenek ki. A termikus célú igények ellátására a térségben a távhő és a földgáz is rendelkezésre áll. A vizsgált tömbben a termikus igények ellátására a távhő használata a jellemzőbb, bár az utóbbi években a távhő gázzal történő kiváltási igénye a vizsgált tömbben is megjelent. Az ÉMI tömbjét is távhővel látták el.

### **6.2.1. Villamosenergia ellátás**

A térségben a villamos energia szolgáltatását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A terület a szolgáltató 10 kV-os közepesfeszültségű elosztási körzetéhez tartozik. Az ellátás táppontja a 132/10 kV-os alállomás, ahonnan induló 10 kV-os földkábel hálózaton keresztül történik a villamos energia ellátás. A 10 kV-os kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

Az ELMŰ nyilvántartása szerint 10 kV-os kábelek haladnak a tömböt körülvevő Tas vezér utca, a Diószegi utca és a Villányi út járdái alatt.

A vizsgált tömbben jelenleg a Flamenco Hotel és az ÉMI irodaház épületében üzemel 1-1 db transzformátor állomás. A kisméretű ellátás ezen épületekben elhelyezett transzformátor állomásokról történik.

### **6.2.2. Távhő ellátás**

A tervezési terület távhő ellátásának biztosítója a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt. Az ellátás táppontja a Kelenföldi Erőmű. Az erőműből induló forróvíz szállítórendszer vezetékai érintik a vizsgált tömböt. A régebbi építésű forróvíz vezeték a közterületi nyomvonalon földalatti vasbeton védőcsatornában vannak elhelyezve.

A tömböt határoló utcák közül a Tas vezér utcában 2x2dn 300-as, a Diószegi utcában 2x2dn 80-as, a Dávid Ferenc utcában 2x2dn 150-es, míg a Villányi úton 2x2dn 200-as forróvízes vezeték üzemelnek. A forróvízes hálózatról táplált bekötő vezetékkel szállítják a távhőt az épületek hőközpontjaiba.

### **6.2.3. Földgáz ellátás**

A tervezési terület földgázellátását a FŐGÁZ Zrt. szolgáltatja. A térségben üzemelő földgázhálózat a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A tervezési terület a szolgáltató kisnyomású elosztóhálózattal ellátott területéhez tartozik, bár a hotel telkének ellátására a közepesnyomású hálózati bekötés áll rendelkezésre.

A tágabb térség ellátásának bázisa a Budafoki úton, a Kelenföldi Hőerőmű melletti telken üzemelő átadó állomás, ahonnan induló a nagyközép-nyomású és közepesnyomású vezeték szállítják tovább a gázt a nyomáscsökkentők felé. Ilyen közepesnyomású vezeték üzemel a Hengermalom út, Fehérvári út, Fadrusz utca, majd a Villányi út nyomvonalon. Erről a vezetékről táplálja be a Flamenco Hotel épületében elhelyezett nyomáscsökkentőt, amelytől a belső ellátása megoldott.

A tömböt határoló utcák közül a Villányi úton dn 500-as közepesnyomású acél, és dn 200-as kisnyomású KPE, a Diószegi utcában egy dn 400-as acél, míg a Dávid Ferenc utcában szintén dn 400-as acél kisnyomású vezeték üzemel.

## **6.3. Elektronikus hírközlés, jelzőkábelek**

Budapest, s így a tervezési terület vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontozóhoz tartozó Budapest Lágymányos primer központ a tervezési terület körzetének vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, azaz valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat földalatti elhelyezéssel, földkábelekkel épült ki, amelyek a közterületi utcák mindkét járdájának nyomvonalai alatt üzemelnek.

A minőségű műsorvétel biztosítására a vezetékes műsorelosztásra több szolgáltató áll rendelkezésre a térségben.

#### 6.4. Vezeték nélküli létesítmények

A vezetékes hírközlési ellátottságot kiegészíti a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás. A vizsgált terület térségének valamennyi vezeték nélküli hírközlési (T-Mobile, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

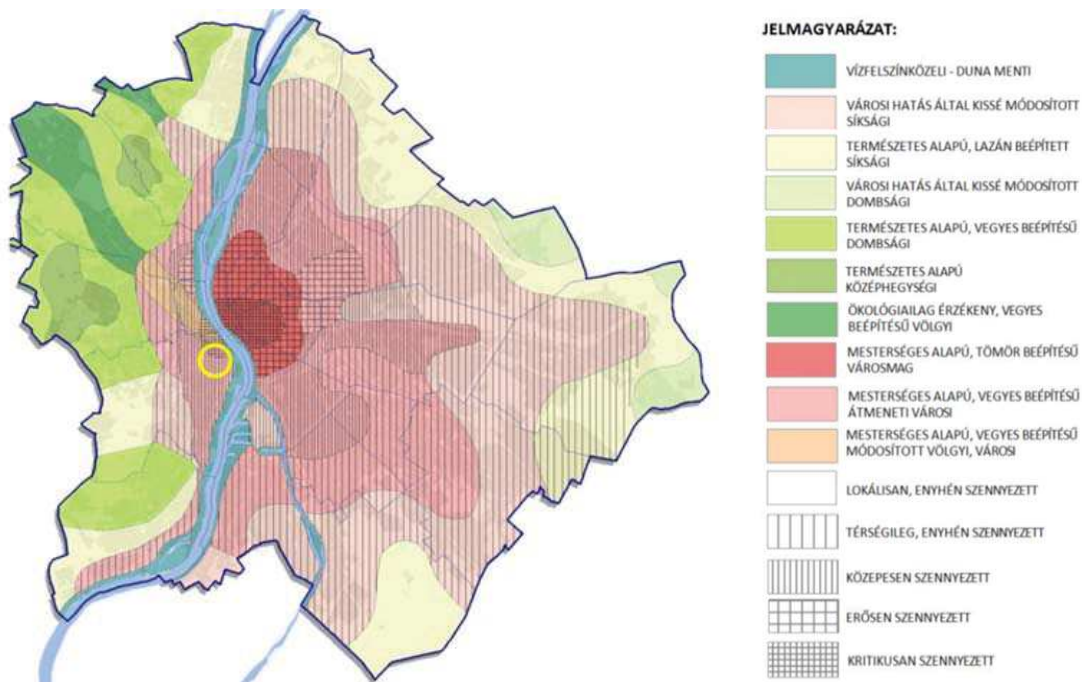
A vizsgált területen jelenleg egy közcélú szolgáltatást nyújtó állomás üzemel a Flamenco Hotel épületének tetején. A területen újabb antenna elhelyezését nem tervezik, amennyiben erre később igény keletkezik, annak elhelyezését szintén a hotel épület tetején javasolt megoldani.

## 7. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

### 7.1. Levegőminőség

A főváros klimatikus körzeteinek meghatározása során a meteorológiai paraméterek mellett elkerülhetetlen a beépítettség szem előtt tartása, ami a városi hősziget-hatás érvényesülésének fokára utal. Dr. Tókei László Budapest Általános Rendezési Tervéhez 1995-ben készített klimatikus szempontú elemzése a tervezési terület a **mesterséges alapú, vegyes beépítésű, átmeneti városi klímátípus**ba sorolja. A terület a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.

A terület aktuális légállapotát elsősorban a **határoló utak forgalmi emissziója** befolyásolja, emiatt a Villányi út és a közelben haladó Bocskai út mentén jelentkezhet csúcsgorgalom idején jelentősebb légszennyezés.

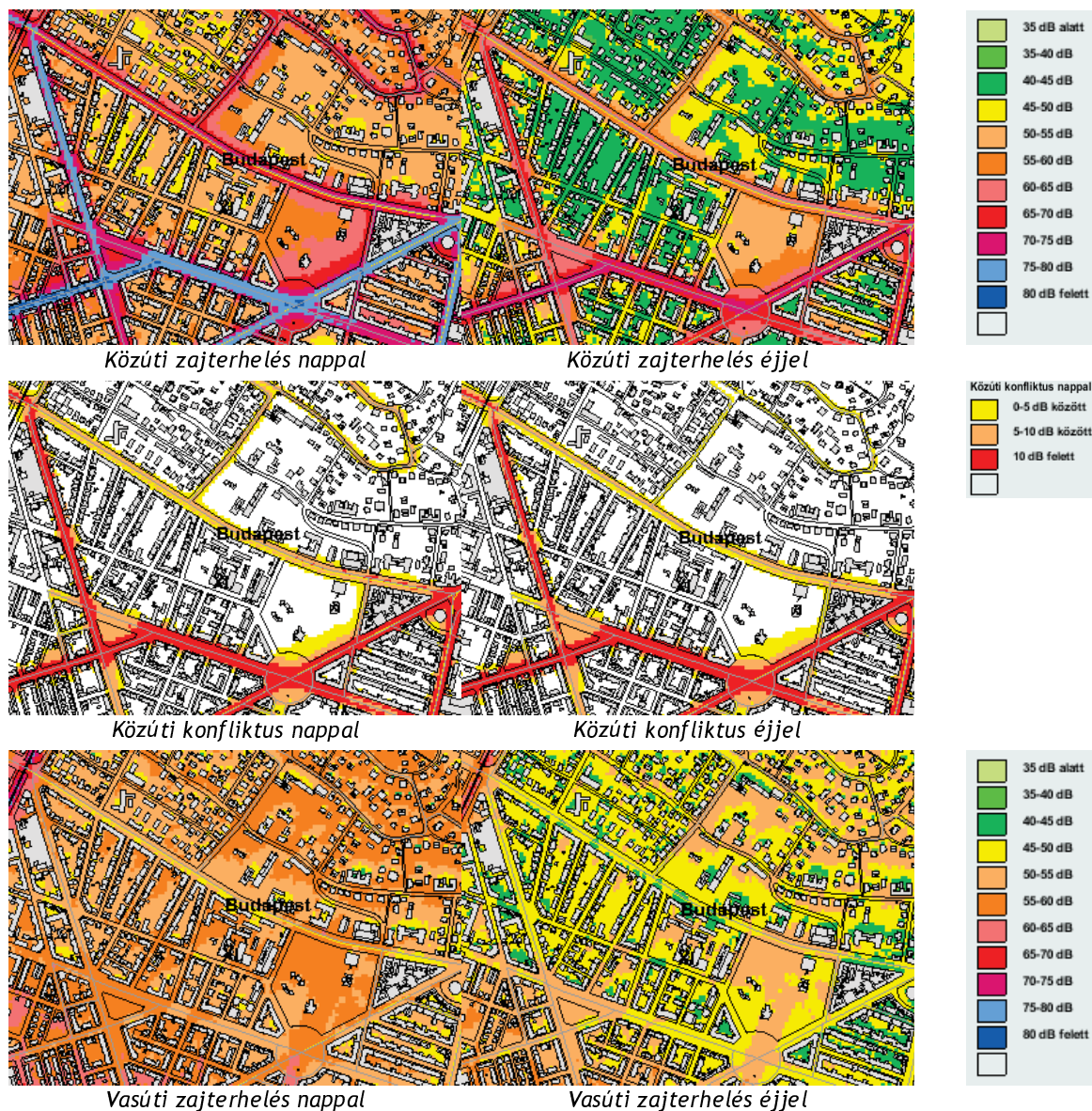


### 7.2. Zajterhelés

A Budapest Főváros Stratégiai Zajterképe alapján jól megfigyelhető, hogy a tervezési területen a **határoló utak forgalmából eredő zajterhelés** a meghatározó. Ezek közül a Villányi út forgalma jelentős. A Villányi úti forgalomból származó zajterhelés meghaladja a 27/2008. KvVm-EüM rendeletben foglalt határértékeket, melyek megengedett maximális értéke nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA.

A területet kis mértékben érinti a kerületben elhelyezkedő Kelenföldi-pályaudvar, illetve az oda befutó vasútvonalak forgalmából eredő zajterhelés, ennek mértéke azonban a nappali és éjjeli

órákban is határérték alatti. Üzemi eredetű, illetve repülési zaj a területet csak csekély mértékben érinti.



A területen a zajhatással terhelt Villányi út menti telkek beépítése beállt, az attól délre elhelyezkedő, lakó célú fejlesztési területen a zaj- és rezgés határértékek megfelelőek.

### 7.3. Talaj és talajvízviszonyok

A térség földtani jellemzőiről a MÁFI térképei alapján szerezhetünk információt. A felszíni földtani alaptérkép szerint a terület folyóvízi üledékes területen fekszik. A térség alapkőzete **agyagmárga, agyag** („Kiscelli agyag”). A tervezési terület jelentős mértékben burkolt.

A terület **talajvízszintje 2 és 10 méter között** változik. Szentimreváros és Lágymányos talajvíze jórészt szulfát tartalmú, amely a kiscelli agyagban lévő pirit bomlásának köszönhető. A területtel szomszédos tömbben fekszik a 9866 m<sup>2</sup>-es, 27.357 m<sup>3</sup> víztérfogatú Feneketlen-tó.

### 7.4. Hulladékkezelés

A területen képződő kommunális hulladék elszállítását a **Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.** végzi. Termelésből eredő illetve veszélyes hulladék keletkezése a területen nem ismert.

### **7.5. Környezeti állapot értékelése**

A tervezési terület **környezeti állapota** jónak mondható, a tömbön belüli **zöldfelületek aránya**, a területen lévő játszótérnek, és a többszintű növényállománnyal rendelkező lakóterületeknek köszönhetően igen **kedvező**. Mindemellett a tömbbel határos Feneketlen-tó és parkja, valamint a Budai Arborétum területe jelentősen javítja a terület mikroklímáját.

A terület jellemző zaj és légszennyező forrása a Villányi úti forgalmából származik, amelyek elsősorban a Villányi út menti lakóterületeket érintik negatívan.

**ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT**





## 8. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

### 8.1. Szabályozási koncepció

A tervezési terület és tágabb környezete a belső és átmeneti zóna határán fekszik, ugyanakkor az átmeneti zónára jellemző folyamatos funkcióváltás a területen nem jelenik meg hangsúlyosan. A tervezési terület esetében beállt beépítésről beszélhetünk, a tervezési területen a gazdasági válság a jelentősebb beruházásokat megghiúsította. A válság óta csak néhány kisebb, a lakóterületeket érintő fejlesztési szándék jelent meg a területen. Ez változott meg az elmúlt évben, az új befektető által tervezett beruházási szándékkal.

A tervezési területre tartozó tömb mindösszesen 5 telekből áll, azonban a meglévő, beállt beépítés meglehetősen változatosá teszi ezt a területet. Éppen ezért az új szabályozás megalkotásának célja a meglévő beépítés védelme, továbbá - a fejlesztéssel érintett telekrészen - a meglévő beépítéshez alkalmazkodó minőségi épületállomány létrehozásának lehetősége.

A kerületi szabályozási terveknek meg kell felelniük a hatályos fővárosi településrendezési eszközökben foglaltaknak. A jelenleg hatályos, 2015-ben elfogadott fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2015, FRSZ) jogszabályi rendszeren alapulnak, így jelen terv egyik célja a beállt beépítésű telkek meglévő építési paramétereinek az új építésjogi fogalmaknak történő megfeleltetése. A TSZT 2015 és az FRSZ a 2013. január 1-én hatályos OTÉK alapján készült, így fogalomrendszerükben is az új OTÉK előírásainak kell megfelelni. Ennek következtében a KÉSZ készítése során az építési övezetekben szabályozott építési paraméterek között építménymagasság helyett épületmagasságot kell szabályozni, továbbá a szintterület megváltozott fogalmának megfelelően a legnagyobb megengedett szintterület számítása során a terepszint alatti beépítést is figyelembe kell venni. (Ehhez kapcsolódóan pedig külön kell választani az általános funkciókra felhasználható, valamint a kizárólag parkolási célra felhasználható legnagyobb szintterületet.)

Fenti előzményeket követően a **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. **Beállt beépítésű telkeken** (Villányi út mellett elhelyezkedő lakótelkek, Hotel Flamenco, Diószegi úti játszótér) a szabályozás célja változatlan, ezen területeken csupán az építési paraméterek megváltozott szabály- és fogalomrendszernek történő megfeleltetése szükséges. Ennek során:
  - a. a telkek építési joga ne csökkenjen (szintterületi mutató változás),
  - b. a vonatkozó építési jogok indokolatlan növekedését a túlzott beépítés megakadályozása érdekében el kell kerülni.
2. **A 4467/6 hrsz-ú ingatlant** a - tulajdoni hányad alapján - tervezett telekosztásnak megfelelően két különböző övezetként kell szabályozni. Ezekben:
  - a. a Henkel telekrészen a hatályos szabályozásnak megfelelő paraméterek és funkciók (rendeltetések) biztosítandók, a meglévő építési jog csökkenése nélkül,
  - b. a Buda Gardens Ingatlanfejlesztő Alap telekrészen (korábbi ÉMI) iroda fejlesztési célú beruházás számára az ideális szabályozási paraméterek megalkotása. (ld. 3. pont)
3. **A tervezett beruházás területén** az optimális szabályozási paraméterek kialakítása, mely elősegíti, hogy a tervezett beruházás keretében a modern építészet stílusjegyeit magán hordozó, minőségi épületek jöjjenek létre:
  - a. az intézményi területfelhasználás, a telektömb meglévő funkciója miatt a lakó rendeltetési egységek (lakások) korlátozása szükséges,
  - b. a túlzott méretű épülettömeg elkerülése érdekében a közterület illetve a szomszédos telkek irányába csökkentett magasságú épület(rész) alakítandó ki,
  - c. az épületeket szabadon álló módon kell elhelyezni, hogy a szomszédos telkeken elhelyezkedő épületek kilátását, benapozását, stb. ne befolyásolják károsan,
  - d. a zöldfelület részeként felszíni és tetőkerti zöldfelületek egyaránt létrehozhatók legyenek, melyek az itt tartózkodók komfortérzetét növelik,

- e. az ide érkező személyautók ne a közterületet terheljék (megfelelő számú parkolóhely kialakítása telken belül), s ne csökkentsék a potenciális zöldfelületet (többségében felszín alatti parkolás).
4. Az önálló kerületi építési szabályzat megalkotása során az épített környezet és a helyi lakosság védelme érdekében fontos, hogy a részletes övezeti paraméterek mellett a tömbre vonatkozó telekalakítási, közlekedési, közművesítési, környezetvédelmi stb. szabályokat is megalkossuk.

## 8.2. Építési övezet paraméterek megfeleltetése az OTÉK illetve az FRSZ előírásainak

A tervezési terület - a Diószegi úti játszóteret leszámítva - Vi-2 területfelhasználási egység részét képezi. Az övezeti paramétereknek meg kell felelni a magasabb szintű jogszabályok illetve fővárosi településrendezési eszközök előírásainak.

A megfeleltetésnél a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség -jogszabályban meghatározott - maximumát nem lépheti túl semelyik övezet vonatkozó értéke, míg a legkisebb zöldfelületi érték nem lehet kisebb a meghatározott minimumértéknél. A KÉSZ-ben meghatározott övezetekenél ezen értékek a következők:

Vi-2-XI-01	45	3,0	0,5	40
Vi-2-XI-02	50	2,5	0,5	25
Vi-2-XI-03	50	2,5	1,25	30
Vi-2-XI-04	60	2,75	0,75	20

### 8.2.1. OTÉK

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) 2. melléklete rendelkezik az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó építési használat felső határértékeiről. Az OTÉK 2. melléklete alapján intézményi (vegyes) területen:

- a megengedett legnagyobb **beépítettség** a település legnagyobb mértékű beépítettségénél legfeljebb 25%-kal megnövelt érték,
- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 3,5,
- a legkisebb **zöldfelület** a be nem épített terület 50%-a.

#### Legnagyobb beépítettség

A hatályos KVSZ több lakóövezetében 70 (saroktelek esetén 80) %-ban határozták meg a legnagyobb beépítettséget, így ennek megnövelt értéke közel 100%, melyet egyik övezetben sem halad meg a tervezett beépítettség.

#### Legnagyobb megengedhető beépítési sűrűség

Az OTÉK-ban meghatározott 3,5 szintterületi mutatót a Vi-2-XI-03 övezet összesített szintterületi mutatója meghaladja, azonban az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a TSZT 2015 Vi-2 területfelhasználási egységen belül lehetőséget ad a szintterületi mutató 0,75-4,25 közötti értékben történő meghatározásához. A Vi-2-XI-03 övezet összesített szintterületi mutatója a 4,25 értéket nem haladja meg.

#### Legkisebb zöldfelület mértéke

Vi-2-XI-01 övezetben a be nem építhető terület fele 27,5%, melyet a szabályozott legkisebb zöldfelületi mérték meghalad.

**Vi-2-XI-02 övezetben** a be nem építhető terület fele 25%, melynek a szabályozott legkisebb zöldfelületi mérték megfelel.

**Vi-2-XI-03 övezetben** a be nem építhető terület fele 25%, melyet a szabályozott legkisebb zöldfelületi mérték meghalad.

**Vi-2-XI-04 övezetben** a be nem építhető terület fele 20%, melynek a szabályozott legkisebb zöldfelületi mérték megfelel.

#### 8.2.2. Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2015, FRSZ)

Az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) 4.1.3.1. fejezete tartalmazza a beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységeinek jellemzőit. A fejezet az OTÉK-ban meghatározott területfelhasználásokon belül - a területek sajátosságai alapján - külön területfelhasználási egységeket állapít meg, melyekre vonatkozóan a legnagyobb beépítési sűrűség az *ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély* alapján meghaladhatja az OTÉK-ban meghatározott legnagyobb értéket.

A TSZT 2015 alapján Vi-2 területfelhasználási egységbe:

- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 0,75-4,25 közötti érték,
- a legkisebb **zöldfelületi átlagérték** 25%.

Az FRSZ alapján a tervezési területet is magába foglaló Vi-2 területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 3,5, melyből:

- az **általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűsége (bsá)** 2,5
- a **kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség (bsp)** 1

#### Legnagyobb megengedhető beépítési sűrűség

A 2.4.2. fejezetben bemutatott számítások alapján a területfelhasználási egység teljes területe által érintett tömbökben a **legnagyobb beépíthető bruttó szintterület 368.613 m<sup>2</sup>** - melyből általános funkciókra 263.295 m<sup>2</sup>, parkolási célra 105.318 m<sup>2</sup> fordítható.

A 2.4.3 fejezetben bemutatjuk a tervezési területen kívül eső, ám a területfelhasználási egység részét képező tömbökre vonatkozó hatályos szabályozás biztosította beépítési jogokat. Ezeket adottságnak tekintve megállapítható, hogy ahhoz, hogy az FRSZ-ben meghatározott szintterületi mutató teljesüljön, a **tervezési területen legfeljebb 241.621 m<sup>2</sup>-nek megfelelő szintterületi mutató határozható meg**. Figyelembe véve az általános és a parkolási célra meghatározható mutatókat, a tervezési terület építési övezeteinek szabályozása során az **általánosan elhelyezhető funkciók megengedett legnagyobb szintterülete (szmá) nem haladhatja meg a 172.586 m<sup>2</sup>-t**, míg a **kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek megengedett legnagyobb szintterülete (szmp) nem haladhatja meg a 69.034 m<sup>2</sup>-t**.

Az építési övezetekben meghatározott szintterületi mutatók alapján beépíthető szintterület a következő:

Vi-2-XI-01	13.504	3,0	0,5	40.512	6.752
Vi-2-XI-02	5.328	2,5	0,5	13.320	2.664
Vi-2-XI-03	12.813	2,5	1,25	32.032	16.016
Vi-2-XI-04	6.830	2,75	0,75	18.782	5.122
<b>összesen</b>	<b>38.476</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.646</b>	<b>30.554</b>

A kerületi építési szabályzat övezeteiben meghatározott szintterületi mutató az FRSZ-ben foglalt maximális beépítési sűrűségnek megfelel.

#### Legkisebb zöldfelületi átlagérték

A 2.4.2. fejezetben bemutatott számítások alapján a területfelhasználási egység teljes területe által érintett tömbökben a **legkisebb zöldfelület területe nem lehet kevesebb, mint 26.320 m<sup>2</sup>.**

A 2.4.3 a fejezetben bemutatjuk a tervezési területen kívül eső, ám a területfelhasználási egység részét képező tömbökre vonatkozó hatályos szabályozás szerinti legkisebb zöldfelület területének mértékét. Ezt adottságnak tekintve megállapítható, hogy ahhoz, hogy a TSZT 2015-ben meghatározott 25%-os zöldfelületi átlagérték teljesíthető legyen, **a Villányi úti tömbben legalább 10.072 m<sup>2</sup> zöldfelületet kell kijelölni a KÉSZ készítése során.**

Az építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke alapján kialakítandó zöldfelület területe a következő:

Vi-2-XI-01	13.504	40	5.402
Vi-2-XI-02	5.328	25	1.066
Vi-2-XI-03	12.813	30	3.844
Vi-2-XI-04	6.830	20	1.366
<b>összesen</b>	<b>38.476</b>	<b>-</b>	<b>11.678</b>

A kerületi építési szabályzat övezeteiben meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke a TSZT 2015-ben foglalt legkisebb zöldfelületi átlagértéknek megfelel.

### **8.3. Beépítési javaslat**

A tervezési terület esetében beállt beépítésről beszélhetünk, a terület túlnyomó részén a meglévő beépítés változásával, a városképet befolyásoló új (fő)épület megjelenésével nem kell számolni. Változás csupán az egykori ÉMI telekrészén várható, ahol a meglévő irodák kiköltözését és az épületek bontását követően teljesen új épületállomány megjelenése várható, mellyel együtt az épületek környezete, a telek burkolt- és zöldfelületei is megújulnak.

A telekrészen a beruházási projekt keretében már beépítési terv-vázlatok készültek. Ezzel összhangban javasolt a tervezett irodafunkciók egy (észak-déli tájolású) épületben, ám több, változó tömegű épületrészben történő elhelyezése. Az egyes épületrészek kettő-hatszintesek, melyek a közös terepszint alatt elhelyezett 1 vagy 2 szintes teremgarázzsal köthetők össze. Egységüket a telken elhelyezett burkolatokkal, növénykiültetésekkel, egyéb attrakciókkal lehet hangsúlyozni. Az épület déli (Diószegi út felőli) kétszintes épületrészének földszintjén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó egységek helyezhetők el, melyek az itt dolgozók mellett a kerület többi polgárát is ki tudják szolgálni.

Az igényes felszíni zöldfelületek mellett az épület tetején elhelyezett tetőkertek, illetve függőleges zöldfelületek biztosíthatják a kedvező mikroklimához szükséges kondicionáló hatást, mely az új lakó fejlesztési célú beruházás minőségét biztosítja.

## **9. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE**

A terület zöldfelületi ellátottsága kielégítő szintű, annak fejlesztésére csupán minimális beavatkozások megtétele szükséges.

A Villányi úti fasor a 14/1993. (IV.30.) Főv. Kgy. rendelet alapján kiemelt jelentőségű, ezért a fahelyek megfelelő biztosításáról gondoskodni kell.

A zöldfelületi rendszer legjelentősebb szereppel bíró eleme a Dávid Ferenc utca - Diószegi út találkozásánál fekvő **játszóter**, amelynek infrastrukturális ellátottsága, növényállományának egészségi állapota kiváló, így fejlesztése jelenleg nem szükséges. A terület környezetének zöldfelületi rendszerét vizsgálva az új lakosok megjelenése nem fogja a játszóteret túlzó módon megterhelni.

A **Villányi úttal párhuzamosan húzódó kislakótelep** zöldfelületi ellátottsága szintén kielégítő, a belső kertek a lakók által gondozottak, a kiültetések állandó fenntartás alatt állnak. A telken belüli zöldfelületek további intenzív fenntartása, a kiültetések folyamatos betelepítése javasolt a továbbiakban is.

A **Tas vezér utca - Villányi út sarkán álló 4467/9 hrsz-ú ingatlan** esetében a zöldfelületek további intenzív fenntartása javasolt, valamint a későbbiekben tetőkert vagy homlokzati zöldfal kialakítására lehetőség biztosítandó.

A **Flamenco Hotel környezete**, a főbejárata előtt fekvő kiültetés kitűnően fenntartott, ennek a későbbiekben történő biztosítása javasolt.

A **4467/6 hrsz-ú telken** a zöldfelületi borítottság csekély, ennek fenntartása, javítása szükséges. A Henkel Kft. telekrészén a lehetőségek nyújtotta zöldfelületek maximálisan ki vannak használva, azok gondosan fenntartottak, ennek további fenntartása javasolt. Az egykori ÉMI telkén, a tervezett új beruházás területén fontos a megfelelő mennyiségű és minőségű zöldfelületek kialakítása. Az épített környezetben megjelenő zöldfelületek, hiszen azok esztétikai (utcakép, településkép) jelentősége mellett fontos mikroklimatikus hatásuk

A vizsgált tömböt határoló utcákban húzódó **fasorok** hézagjainak pótlása javasolt, a fafajválasztásnál figyelmet fordítva a jelenlegi fajösszetételre.

## 10. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

### 10.1. Úthálózatfejlesztési javaslat

A térség közlekedési hálózata kialakult, a terület sűrűn beépített. Új nyomvonallal kialakított közlekedési fejlesztések nem lehetségesek a terület környezetében, a fejlesztések hangsúlya a meglévő hálózat szolgáltatási szintjének javítására helyeződik. A közlekedés fejlesztésébe bele kell tartoznia a gyalogos és kerékpáros közlekedés fejlesztésének, esztétikus utcakép kialakításának, korszerű vízelvezetésnek, akadálymentesítésnek, közlekedésbiztonsági szempontoknak is.

A tervezett szabályozás a terület jelenlegi forgalmában számottevő növekedést várhatóan nem okoz. A tervezett szabályozás megtartja a kialakult közterületi szélességeket, így a közterület forgalmi rendjét nem érinti. A terület belsejében, a telkeken kialakítandó parkolók meglévő behajtókat vesznek igénybe. A megnövekedő gyalogos forgalmat a meglévő tömegközlekedési hálózat megfelelően le tudja bonyolítani.

A területen több utca burkolata rekonstrukcióra szorul, az út vízelvezető rendszerével együtt. A meglévő zárt csapadécsatorna víznyelői felújításra szorulnak, gondoskodni kell a közel vízszintes területen a megfelelő esések biztosításáról. Az útfelújítást a közműfelújításokkal össze kell hangolni.

### 10.2. Közösségi hálózatfejlesztési javaslat

A területet jelenleg villamos és több autóbuszjárat szolgálja ki. A tervezési terület fejlesztése az érintő közforgalmú hálózat fejlesztését nem indokolja. A járatok racionalizálásával megfelelőbb tömegközlekedési szituáció érhető el.

A villamos forgalom elől elzárt, önálló villamos-pályán halad.

### 10.3. Parkolási javaslat

A szabályozás értelmében a tömbben új irodaépületek alakíthatók ki. Az ÉMI telkén az ingatlanon belül elhelyezhető parkolóhelyek száma legfeljebb 300 db, hogy az ingatlan gépjárműforgalma ne terhelje túl indokolatlanul a Diószegi út forgalmát. A parkolóhelyeket az ingatlan területén belül kell elhelyezni, kerületi hozzájárulás esetén a kerületi parkolási rendeletben szabályozott módon vehetők figyelembe közterületi parkolóhelyek.

#### 10.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés javaslata

A gyalogos járdákat egységes burkolattal kell kiépíteni, a meglévő kátyúkat ki kell javítani. A járdaburkolatot célszerű elemes burkolatból pl. szürke beton térkőből készíteni, a kapubehajtóknál vörös beton térkőből a vegyeshasználatú felületek jelölésére. A térkő burkolat kiválóan alkalmas a burkolat hibáinak későbbi egyszerű javítására, esztétikus, rendezett utcaképet eredményez. Az esetleges későbbi közműépítések, bontások során egyszerűen és igényesen helyreállítható. A csomóponti lekerekítő ívek mellett, és egyéb gyalogos lelépések környezetében szintén javasolt, hogy vörös beton térkő épüljön, a szegélyt ezeken a helyeken le kell süllyeszteni, a megfelelő akadálymentesítésről gondoskodni kell.

A Villányi út mellett tervezett kerékpárúton kívül a tömb környezetében lévő lakóutcák kis forgalmúak, külön kerékpárútra nincs szükség. A tömb környezetében lévő utcák nagy részében kétirányúvá válik a kerékpáros forgalom.

#### 11. KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

Budapest XI. kerület, Tas vezér utca - Diószegi út - Dávid Ferenc utca - Villányi út által határolt tömbben, korábban helyfoglaló ÉMI Nonprofit Kft telephelyét Szentendrére helyezte át, az így felszabadítható terület új hasznosítását tervezik. Az előzetes egyeztetések eredményeként a területen új településközponti funkciójú (többségében iroda) épületek elhelyezését tervezik.

A terület jelenleg is teljes közműellátással rendelkezik, a hatályos előírások is a teljes közműellátás kötelmét írják elő, így a tervezett új beépítés számára is a teljes közműellátás megoldása szükséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vízellátást, a szenny- és csapadékvizek elvezetését, a vezetékes hőellátást, a villamosenergia ellátást, továbbá az elektronikus hírközlést is.

Meg kell említeni, hogy a fenntartási költségek kedvező alakítása érdekében, az energiahatékonyság javítására, továbbá az EU irányelvek és a hazai előírások teljesítésére, a közhálózatról való energiaszükséglet csökkentésére az energiaszükségletek legalább 25%-át a megújuló energiahordozóból helyben előállított energiával kell kielégíteni.

Ezek figyelembe vételével a tervezett új beépítés teljes közműellátására a következő közműigények prognosztizálhatók:

vízigény	m <sup>3</sup> /nap	90,0
tűzivíz igény		
külső	l/min	1200
belső	l/min	450
keletkező szennyvíz	m <sup>3</sup> /nap	81,0
villamosenergia igény	kW	1800
ebből		
közhálózatról	kW	1260
megújuló energiahordozóval	kW	540
termikus energia igény	kW	2160
ebből megújuló hasznosítása esetén		
vagy földgázzal	nm <sup>3</sup> /h	225
vagy távhővel	kW	1620
megújuló energiahordozóval		540
ebből megújuló hasznosítása nélkül		
vagy földgázzal	nm <sup>3</sup> /h	300
vagy távhővel	kW	2160
megújuló energiahordozóval		0

A várható közműigények kielégítésének lehetőségéről és műszaki-gazdasági feltételeiről az üzemeltetők a tényleges beruházói igénybejelentéskor nyilatkoznak. Előzetesen, a prognosztizált igények kielégítésének feltétele a megfelelő paraméterű bekötések biztosítása a rendelkezésre álló kiépített hálózatokról, közművenként. Az ellátás további feltétele vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése alaphálózat fejlesztésre, energiaközműveknél és az elektronikus hírközlésnél is a szolgáltatókkal a szolgáltatói megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltató az ellátás műszaki-gazdasági feltételeit rögzítheti.

Meg kell említeni, hogy az átépítésre tervezett telek jelenleg is rendelkezik lekötött kontingenssel, csak a lekötendő többlet igény után kell közműfejlesztési hozzájárulást fizetni. Előzetesen vélelmezhető, hogy a korszerűbb épületgépészet alkalmazásával, a takarékosagra való törekvéssel, valamint a megújuló energiahordozó hasznosításával, a terület korábbi hasznosításának közműigénye, ezzel lekötött kontingense biztosan meghaladja az új funkcióra prognosztizált igényeket.

A terület új hasznosításának feltétele a jelenlegi beépítés teljes felszámolása. Az épületek bontása előtt azokat a közműhálózatokról szakszerűen kell lekapcsolni. Az épületek bontásával egyidejűleg a telken belüli, funkciót veszített vezetékeket kibontással el kell távolítani. Használaton kívüli vezetékek nem maradhat a földben.

Az új beépítés közműellátásához az egyes közművek jelenleg meglévő bekötéseinek a felhasználása javasolt, természetesen azok paramétereinek és műszaki állapotának a felülvizsgálata alapján. A telek jelenlegi közműbekötései a Diószegi utca felől állnak rendelkezésre, ezek fenntartása javasolt, így az új igények is a Diószegi utcában üzemelő közműhálózatokról biztosítandók.

A tervezett új beépítés előtt az utcában számos közművezeték halad. A tömbben zajló építések során ezek védelméről gondoskodni kell.

### **11.1. Víziközművek**

#### **11.1.1. Vízellátás**

A tervezési terület vízellátása az egységes fővárosi hálózati vízellátási rendszer részeként épült ki. Üzemeltetője a Fővárosi Vízművek Zrt.

A tervezési terület vízellátó hálózatának fontos tápvezetéke a Csepeli Vízműtelep irányából a belvárosi hálózat felé megépített Bocskai út nyomvonalú NÁ 1000-es vezeték, ami a Gellérthegyi medencét tölti. Erről a vezetékről ágaznak le a tervezési terület körzetét ellátó hálózat betápláló vezetékek, ebből látható, hogy a tervezési terület alapházis szempontjából kedvező adottságú.

Hálózati szempontból a terület a Vízművek 20-as számú zónájába tartozik, a területet ellátó medence fenékszintje 137,92 mBf. A vizsgált terület terepszintje 106-112 mBf.

A nagy átmérőjű vezetékeken kívül az ellátást kisebb átmérőjű elosztó hálózattal biztosítják. A tömböt körülvevő utcákban a Tas vezér utcában NÁ 300-as, a Diószegi utcában NÁ 150-es, a Dávid Ferenc utcában NÁ 100-as, míg a Villányi úton 2 db NÁ 150-es ivóvíz vezetékek üzemelnek.

A tervezett új beépítés megvalósítása esetén az előzetes prognosztizált vízigény 90 m<sup>3</sup>/nap. Előzetesen vélelmezhető, hogy a Diószeg utcai NÁ 150-es vezetékről az igény kielégítése biztosítható.

A tűzvíz igény meghatározását a továbbtervezés során pontosítani kell, s amennyiben a ténylegesen jelentkező tűzvíz igény a közhálózatról nem elégíthető ki, akkor a szolgáltatóval egyeztetve kell a megoldást meghatározni.

#### **11.1.2. Vízelvezetés**

A tervezési területről a vízelvezetést az egységes fővárosi csatornahálózati rendszer biztosítja, amelynek üzemeltetője a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.

A vizsgált területen a szolgáltató egyesített rendszerű csatornahálózata üzemel, amely az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a Kelenföldi szivattyútelepre, majd onnan Csepel szigeten üzemelő, Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telepre szállítja, amelyből a vizeket tisztítás után vezetik be a befogadó Dunába.

A tömböt határoló utcák közül a Tas vezér utcában 60/90-es, a Diószegi utcában Ø 40-es, a Dávid Ferenc utcában Ø 30-as, míg a Villányi úton 60/90-es és 50-es egyesített rendszerű csatornák üzemelnek.



A tervezett új épületben, épületekben keletkező szennyvizek és tetőfelületekről és a burkolt felületekről lefolyó csapadékvizek elvezetésére szükség esetén új bekötő csatornák építhetők a közterületi meglévő csatornára.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt tájékoztatása szerint az érvényes általános csatornázási terv a területre csatornafejlesztést nem irányoz elő. Felhívja a figyelmet arra is, hogy az intézményi hasznosítású területen 0,5 lefolyási tényezővel számoltak az általános csatornázási terv készítésénél. Így a jövőben is a közcsatorna hálózattal a 2 éves gyakoriságú, 15 perces intenzitású és 0,5 lefolyási tényezővel számolt csapadékvíz mennyiség elvezetésére van lehetőség. Jelenleg a tervezett beépítés megengedett max. 50%, így az előírásokat teljesíteni lehet. A továbbtervezés során a burkolt felületek pontos kialakításával lehet az elvezetendő csapadékvíz mennyiségét pontosabban meghatározni, amennyiben az meghaladja az általános csatornázási terv előírása szerinti mennyiséget, akkor a vízvizsszatartására helyi tároló medencét kell építeni, amelyből késleltetve és fékezten lehet a csapadékvíz továbbvezetését a közcsatorna hálózatba megoldani.

Meg kell azonban jegyezni, hogy a telek jelenlegi burkoltsága a 80 %-ot is meghaladja és a csapadékvizek továbbvezetése gondot az elmúlt időszakban nem okozott. Szélsőséges csapadékeseménynél is a csatornahálózat a vízvezetést akkora burkoltság mellett is zavarmentesen biztosította a helyszíni ismeretekkel rendelkezők szerint.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a rendelkezésre álló Diószegi utcai csatorna kb 3 m mélységben halad, a várható bekötésnél a csatorna folyás fenékszintje 103,82 mBf (a terepszint 106,99), így abban az esetben, ha az épület alatti többszintes parkolót alakítanak ki és a legalsó szint padlószintje ennél mélyebben lesz, akkor a házon belüli vízátemelést meg kell oldani.

### **11.2. Energiaellátás**

A tervezési terület korszerű, vezetékes energiahordozókkal jól ellátott térségben helyezkedik el. A villamosenergia ellátás, a földgázellátás és a távhőellátás lehetősége is biztosított.

Villamosenergiával világítási és technológiai igényeket elégítenek ki. A termikus célú igények ellátására a térségben a távhő és a földgáz is rendelkezésre áll. A vizsgált tömbben a termikus igények ellátására a távhő használata a jellemzőbb, bár az utóbbi években a távhő gázzal történő kiváltási igénye a vizsgált tömbben is megjelent. Az ÉMI tömbjét korábban távhővel látták el.

A tervezett fejlesztés energiaellátásában a vezetékes energiahordozók igénybevétele javasolt, de a termikus energiaellátást a beruházó, hogy távhővel, vagy a földgáz igénybevételeivel oldja-e meg, azt a továbbtervezés során döntheti el, ennek a rendezési eszközöket érintő hatása nincs.

A tervezett beruházás energiaellátásában a fenntartási költségek csökkentése érdekében a megújuló energiahordozóknak is hangsúlyos szerepet kell kapniuk.

#### **11.2.1. Villamosenergia ellátás**

A térségben a villamos energia szolgáltatását a Budapesti ELMŰ Hálózati Kft biztosítja. A terület a szolgáltató 10 kV-os középvezetési elosztási körzetéhez tartozik. Az ellátás táppontja a 132/10 kV-os alállomás, ahonnan induló 10 kV-os földkábel hálózaton keresztül történik a villamos energia ellátás. A 10 kV-os kábelhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat.

Az ELMŰ nyilvántartása szerint 10 kV-os kábelek haladnak a tömböt körülvevő Tas vezér utca, a Diószegi utca és a Villányi út járdái alatt.

A vizsgált tömbben jelenleg a Flamenco Hotel és az ÉMI irodaház épületében üzemel 1-1 db transzformátor állomás. Az ÉMI épületének lebontásával együtt, az épületen belül üzemelő transzformátort fel kell számolni. Az új igények kielégítésére két 1 MVA-es transzformátort célszerű a terület ellátásához elhelyezni. A létesítendő új transzformátor állomások számára telepítési helyet biztosítani a kerítés vonalon lehet. A transzformátor állomások üzemeltetését célszerű a szolgáltatóra bízni, a vételezés kifizetés szinten javasolt.

Az új hálózatépítés már csak földkábeles elhelyezéssel javasolható.

#### **11.2.2. Távhő ellátás**

A tervezési terület távhő ellátásának biztosítója a Fővárosi Távfűtő Művek Zrt. Az ellátás tápbázisa a Kelenföldi Hőerőmű. Az erőműből induló forróvíz szállítórendszer vezetékai érintik a vizsgált tömböt. A régebbi építésű forróvíz vezeték a közterületi nyomvonalon földalatti vasbeton védőcsatornában vannak elhelyezve.

A tömböt határoló utcák közül a Tas vezér utcában 2x dn 300-as, a Diószegi utcában 2x dn 80-as, a Dávid Ferenc utcában 2x dn 150-es, míg a Villányi úton 2x dn 200-as forróvizes vezetékek üzemelnek. A forróvizes hálózatról táplált bekötő vezetékekkel szállítják a távhőt az épületek hőközpontjaiba.

A tervezett új beépítés megvalósulása esetén a prognosztizált termikus energiaigény 2160 kW, ha az ellátást a beruházó távhővel szeretné megoldani, akkor ezt a távhőhálózatról kell tudni vételeznie. Meg kell említeni, hogy a szükséglet 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból termelt energiával kell kielégíteni. Megújuló energiahordozóként reálisan a napenergia hasznosítása javasolt, annak időjárás függősége miatt, a termelés-felhasználás kiegyenlítése csak közhálózatról biztosítható, így a közhálózatról a csúcs hőigény kielégítését kell megoldani.

A hálózati csatlakozást a teljes hőigény kielégítésére alkalmas paraméterrel kell kiépíteni. A bekötés várhatóan a Diószegi utcában haladó távhő hálózatról megoldható, ha a beruházó a termikus energiaellátására a távhőt szeretné igénybe venni.

Meg kell említeni, hogy az ÉMI telkén áthaladó távhőhálózat nemcsak az ÉMI telkének az ellátására épült, hanem azon keresztül haladva a Dávid Ferenc utca és a Villányi út menti távhővel ellátott telkek ellátására is. Így a továbbtervezésnél a hálózat továbbhaladási lehetőségét vagy telken belül, vagy közterületre történő kiváltással, de meg kell oldani.

### 11.2.3. Földgáz ellátás

A tervezési terület földgázellátását az NKM Zrt. biztosítja. A térségben üzemelő földgázhálózat a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik. A tervezési terület a szolgáltató kisnyomású elosztóhálózattal ellátott területéhez tartozik, bár a hotel telkének ellátására a középnyomású hálózati bekötés áll rendelkezésre.

A tágabb térség ellátásának bázisa a Budafoki úton, a Kelenföldi Hőerőmű melletti telken üzemelő átadó állomás, ahonnan induló a nagyközép-nyomású és középnyomású vezetékek szállítják tovább a gázt a nyomáscsökkentők felé. Ilyen középnyomású vezeték üzemel a Hengermalom út, Fehérvári út, Fadrusz utca, majd a Villányi út nyomvonalon. Erről a vezetékről táplálja be a Flamenco Hotel épületében elhelyezett nyomáscsökkentőt, amelytől a belső ellátása megoldott.

A tömböt határoló utcák közül a Villányi úton dn 500-as középnyomású acél, és dn 200-as kisnyomású KPE, a Diószegi utcában egy dn 400-as acél, míg a Dávid Ferenc utcában szintén dn 400-as acél kisnyomású vezeték üzemel.

A tervezett új beépítés megvalósulása esetén, ha a beruházó a termikus energiaellátást földgázzal szeretné ellátni, akkor a hálózati kapcsolatát 300 nm<sup>3</sup>/óra kapacitású csatlakozással kell kiépíteni. A távhőellátás fejezetnél leírtakkal azonosan, az előírások alapján a szükséglet 25%-át helyben termelt megújuló energiaforrásból termelt energiával kell kielégíteni. Megújuló energiahordozóként reálisan a napenergia hasznosítása javasolt, annak időjárás függősége miatt, a termelés-felhasználás kiegyenlítése csak közhálózatról biztosítható, így a közhálózatról a csúcs földgázigény kielégítését kell megoldani. A várható igényt a Diószegi utcai kisnyomású gázvezetékről ki lehet elégíteni.

A továbbtervezés során, amikor a pontos gázigény, a beépítési terv alapján a vételezési pont ismerté válik, akkor további egyeztetés szükséges az NKM Zrt.-vel.

### 11.2.4. Megújuló energia

A fenntartási költségek csökkentéséhez, a nemzetközi vállalások és a hazai előírások teljesítéséhez törekedni kell a megújuló energia részarányának növelésére. A többször módosított 7/2006. TNM rendelet előírásának megfelelően, új épületek esetén 2019. január 1. napjától már a 6. mellékletben szereplő közel nulla energiaigényű épületek követelményszintjét kell alkalmazni. Ezen követelményszintek fontos új eleme lesz majd, hogy a 6. melléklet IV. pontja szerint az épület energiaigényét az összesített energetikai jellemző méretezett értékéhez viszonyítva legalább 25%-os mennyiségben, helyben termelt megújuló energiaforrásból kell biztosítani. Erre a napenergia hasznosítása kínál kedvező lehetőséget. A továbbtervezés során ennek kielégítési lehetőségét is biztosítani kell.

Bár az energiaigények 25%-át megújuló energiahordozó hasznosításával kell kielégíteni, figyelembe kell venni a megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőségének időjárás függőségét. Így a hagyományos vezetékes energiahordozókkal ki kell tudni elégíteni a csúcs energiaigényeket, a

megújuló energiahordozó hasznosításával a hagyományos vezetékes energiahordozók éves fogyasztása csökkenthető.

A vizsgált tömb térségében reálisan a napenergia alkalmazható a megújuló energiaforrások közül. A fejlesztési javaslat prognosztizált energiaigénye részben kielégíthető fotovoltaikus energiatermeléssel, naperóművek és napkollektorok alkalmazásával. Mivel a létesítmények csúcsgénye és az energiatermelés lehetősége nem egyidejűleg jelentkezik, így a közüzemű közhálózati csatlakozásokat a maximális igényekre kell méretezni. A megtermelt villamos energiát ad-vesz rendszerű mérőn keresztül lehet a hálózatba visszatáplálni. A fel nem használt napkollektorral termelt hőenergia esetében a fogyasztás és a termelés közötti egyenlenséget megfelelő pufferkapacitással bíró tárolóval lehet megoldani.

### **11.3. Elektronikus hírközlés**

#### **11.3.1. Vezetékes létesítmények**

Budapest, s így a tervezési terület vezetékes hírközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontoz tartozó Budapest Lágymányos primer központ a tervezési terület körzetének vezetékes hírközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes hírközlési ellátottsága teljeskörű, azaz valamennyi vezetékes hírközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes hírközlési hálózat földalatti elhelyezéssel, földkábelekkel épült ki, amelyek a közterületi utcák mindkét járdájának nyomvonalai alatt üzemelnek.

A minőségű műsorvétel biztosítására a vezetékes műsorelosztásra több szolgáltató áll rendelkezésre a térségben.

A tervezett beépítés a megfelelő kommunikáció biztosítása érdekében a vezetékes hírközlési kapcsolat kiépítését fogja igényelni. A hírközlési szolgáltatás alanyi jogú. Az ellátáshoz szükséges hálózati csatlakozást a szolgáltató építi ki. A hálózatépítés csak közterületen és felszín alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

#### **11.3.2. Vezeték nélküli létesítmények**

A vezetékes hírközlési ellátottságot kiegészíti a vezeték nélküli hírközlési szolgáltatás. A vizsgált terület térségének valamennyi vezeték nélküli hírközlési (T-Mobile, Telenor, Vodafone) szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.

A vizsgált területen jelenleg egy közcélú szolgáltatást nyújtó állomás üzemel a Flamenco Hotel épületének tetején. A területen újabb antenna elhelyezését nem tervezik, amennyiben erre később igény keletkezik, annak elhelyezését szintén a hotel épület tetején javasolt megoldani, bár irodaépületek esetében az elhelyezést területen belül sem kizárható, ha azt a kerületi településképi rendelet megengedi.

## **12. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK**

A tervezési terület környezeti állapota jónak mondható, a tömbön belüli zöldfelületek magas arányának, valamint a területtel határos Feneketlen-tó és Budai Arborétum mikroklimatikus hatásainak köszönhetően.

A terület jelentősebb zaj- és légszennyező forrása a Villányi út, amelynek gépjármű- és villamos forgalma igen számottevő. A zajterhelés kedvezőtlen hatásai sebesség-korlátozással, a Villányi út menti fasorok hézagjainak kipótlásával, az épületek megfelelő hangszigetelésével enyhíthetők.

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete**

**a Budapest XI. kerület Villányi út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út - Tas vezér utca 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 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Villányi út - Dávid Ferenc utca - Diószegi út - Tas vezér utca által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. §**

(1) A Szabályozási területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) és a Fővárosi Közgyűlés 1651/2017. (XII. 6.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(2) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
- b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
- c) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

(3) A Szabályozási Terven rögzített kötelező szabályozási elemek:

- a) építési övezet, övezet jele,
- b) építési övezet, övezet határa,
- c) építési hely,
- d) korlátozottan beépíthető építési hely,
- e) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal,
- f) meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor.

**3. Értelmező rendelkezések, fogalommagyarázat**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

1. Fasor: meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjének másfélszerese, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.

2. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során: a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület  $m^2$ /telekterület  $m^2$ )
3. Szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület  $m^2$ /telekterület  $m^2$ ).

## II. Fejezet

### A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

#### 4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

##### 4. §

- (1) A telekalakítással nem jöhet létre:
  - a) nyúlványos telek
  - b) az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (2) Telekosztás eredményeként övezetháron átnyúló telek nem maradhat fenn.

#### 5. Az építés általános feltételei

##### 5. §

- (1) A Szabályozási terület telkein egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (2) Két övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső terület részének arányában.

#### 6. Építmények elhelyezése, átalakítása, bővítése

##### 6. §





- c) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- d) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható.

(4) Zajvédelem

Zenés szórakoztató létesítmény lakóépület, lakó rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától számított minimum 200 méteres távolságra helyezhető el.

(5) Hulladékgazdálkodás

Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenységek a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmeneti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.

(6) Fényszennyezés

Épület díszkivilágítása a szomszédos, vagy szemközti épület használatát zavaró kialakítással nem engedélyezhető.

## 10. Zöldfelületek

### 10. §

(1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum felét egybefüggő felületként kell kialakítani, mely legfeljebb gyalogúttal szakítható meg.

(2) A Szabályozási Terven „Meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor” jelkulccsal ellátott területen a faegyedek fenntartásáról, a kipusztult egyedek pótlásáról gondoskodni kell.

(3) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe

- a) a gyeprácsos talajborítás 10%-a számítható be,
- b) a gyephézagos talajborítás 5%-a számítható be,
- c) a legalább 7,0 m magas, homlokzati zöldfelület (zöldfal) 25%-a számítható be,
- d) a 4 m<sup>2</sup>-nél kisebb egybefüggő zöldfelület nem számítható be.

## III. Fejezet

### Részletes övezeti előírások

#### 11. Beépítésre szánt területek építési övezetei

### 11. §

A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- a) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2-XI)

#### 12. A Vi-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 12. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szolgáltatás
- f) vendéglátás
- g) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti lugas
- d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-01
Az építési telek beépítési módja:	zárt sorú
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	2000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	45%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	40%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	3,0
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,5
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	50%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	24,0 m
legkisebb épületmagassága:	12,5 m

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Az építési övezet telkein meglévő lakóépületek kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó célú rendeltetésváltása csak a földszinten lehetséges, a felsőbb szinteken lakó-, iroda és intézményi funkció helyezhető el.

(6) Az építési övezetben tereprendezés úgy végezhető, hogy a telekhatáron belül a terepszint az eredeti terepszinthez képest legfeljebb 1,0 méteres mértékig, a telekhatáron pedig nem változtatható meg.

(7) A 4467/9 hrsz-ú ingatlanon:

- a) meglévő lakóépület csak emelet-ráépítéssel bővíthető,
- b) a rendeltetési egységekhez tartozó gépjárműtárolás terepszint alatt helyezhető el.

(8) A 4467/10 hrsz-ú ingatlanon:

- a) a meglévő lakásszám nem növelhető,
- b) a terepszint alatt beépítés csak a meglévő épületek kontúrvonalán belül lehetséges.

### 13. A Vi-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 13. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) szolgáltatás
- e) vendéglátás
- f) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- g) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti lugas,
- d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-02
Az építési telek beépítési módja:	zárt sorú
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	5000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	60%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	20%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	2,5
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	0,5
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	60%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	20,0 m
legkisebb épületmagassága:	- m

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

(5) Építési helyen kívül eső meglévő épületen vagy épületrészen csak jókarbantartási, belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új rendeltetési egység nem alakítható ki benne.

#### 14. A Vi-2-XI-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

##### 14. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
- b) igazgatási, egészségügyi
- c) iroda
- d) lakóépület
- e) szálláshely-szolgáltatás
- f) szolgáltatás
- g) vendéglátás
- h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- i) kiskereskedelem.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

(3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:

Az építési övezet jele:	Vi-2-XI-03
Az építési telek beépítési módja:	szabadon álló
Az építési telek legkisebb kialakítható területe:	4000 m <sup>2</sup>
legkisebb szélessége:	30 m
legnagyobb beépítettség mértéke:	50%
legkisebb zöldfelületi mértéke:	30%
legnagyobb általános szintterületi mutatója:	2,5 (1,2)
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	1,25
legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:	75%
Az épületek legnagyobb épületmagassága:	20,0 m
legkisebb épületmagassága:	-

(4) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

- (5) Az építési övezet telkein lakó rendeltetést tartalmazó épület esetén csak a korlátozott általános célú szintterületi mutató érték alkalmazható.
- (6) A korlátozottan beépíthető építési hely területén elhelyezett épület(rész) párkánymagassága nem haladhatja meg
- a Diószegi út mentén kijelölt korlátozott építési hely területén a 15,0 m-t,
  - a telek hátsókertje mentén kijelölt korlátozott építési hely területén a 18,0 m-t.
- (7) Építési helyen kívül eső meglévő épületen vagy épületrészen csak jókarbantartási, belső átalakítási munkák végezhetők, az ilyen épület vagy épületrész beépített területe, szintszáma nem növelhető, új rendeltetési egység nem alakítható ki benne.
- (8) Terepszint alatti beépítés az építési helyen kívül
- a telek utcafronti és oldalhatárától számított legalább 5 méterre,
  - a telek hátsókerti telekhatárától számított legalább 10 méterre történhet.
- (9) Az építési övezet telkein legfeljebb 300 gépjármű várakozóhely helyezhető el, melyből legfeljebb 40 várakozóhely helyezhető el a felszínen.

### 15. A Vi-2-XI-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 15. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- iroda
  - lakóépület
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek szerint lehet:
- |  |                     |
|--|---------------------|
| Az építési övezet jele:                            | Vi-2-XI-04          |
| Az építési telek beépítési módja:                  | szabadon álló       |
| Az építési telek legkisebb kialakítható területe:  | 2000 m <sup>2</sup> |
| legkisebb szélessége:                              | 35 m                |
| legnagyobb beépítettség mértéke:                   | 60%                 |
| legkisebb zöldfelületi mértéke:                    | 20%                 |
| legnagyobb általános szintterületi mutatója:       | 2,75                |
| legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója: | 0,75                |
| legnagyobb szint alatti beépítettség mértéke:      | 80%                 |
| Az épületek  |                     |
| legnagyobb épületmagassága:                        | 25,0 m              |
| legkisebb épületmagassága:                         | 15,0 m              |

### 16. Beépítésre nem szánt területek övezetei

#### 16. §

A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület

(KÖu-XI-4)

b) Közpark, közkert

(Zkp-XI-Kk)

### 17. KÖu-XI-4 jelű övezetre vonatkozó előírások

#### 17. §

(1) A KÖu-XI-4 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

### 18. Zkp-XI-Kk-01 jelű övezetre vonatkozó előírások

#### 18. §

(1) Az övezet az 1 hektárnál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek (közkerterek) kialakítására és fenntartására szolgál.

(2) Zkp-XI-Kk-01 jelű övezetben  
a) játszótér  
b) sportkert (kertrész)  
c) pihenőkert  
létesíthető.

(3) A közkert területén a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 2%.

(4) A növényzettel fedett terület nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a zöldfelület legkisebb mértéke 50%.

(5) Az övezetben a terület fenntartását szolgáló épületet, nyilvános illemhely, valamint vendéglátó épület helyezhető el. Az elhelyezett épületek összes alapterülete nem haladhatja meg a 30 m<sup>2</sup>-t.

(6) Az övezetben a pihenést, testedzést szolgáló, valamint az ismeretterjesztés műtárgyai helyezhetők el.

## IV. fejezet Záró rendelkezések

#### 19. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

- a) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendeletnek (a továbbiakban: KVSZ) az 1. §-ban lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései,
- b) a KVSZ RM-75 számú melléklete,

dr. Hoffmann Tamás  
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna  
jegyző

**1. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez  
Szabályozási terv**

2. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez  
Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületi mutató		zöldfelület legkisebb mértéke
	m <sup>2</sup>	m		terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
				%	%	m	m	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)</i>										
Vi-2-XI-01	2000	30	Z	45	50	12,5	24,0	3,0	0,5	40
Vi-2-XI-02	5000	30	Z	60	60	-	20,0	2,5	0,5	20
Vi-2-XI-03	4000	30	SZ	50	75	-	20,0	2,5 (1,2)	1,25	30
Vi-2-XI-04	2000	35	SZ	60	80	15,0	25,0	2,75	0,75	20

( ) lakó rendeltetésű épület építése esetén alkalmazható érték

### 3. melléklet a .../2018. (...) önkormányzati rendelethez 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-01

2000-Z-45-50-ém: 12,5-24,0-3,0-0,5-40



1. „Vi-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jele.
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „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:

4. „2000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m<sup>2</sup>-ben.



5. „Z”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z - zárt sorú, SZ - szabadonálló)
6. „45”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
7. „50”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
9. „12,5”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
10. „24,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
11. „3,0”: az építési övezetben meghatározott általános célú szintterületi mutató (szmá) megengedett legnagyobb mértéke
12. „0,5”: az építési övezetben meghatározott parkolási célú szintterületi mutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke
13. „40”: az építési övezetben 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 „-”-vel kell jelölni annak hiányát, s ebben az esetben a többi vonatkozó jogszabály betartása szükséges.