



---

## BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

### Szt. Gellért tér és környéke

Duna folyam – Bertalan Lajos u. – Budafoki út – Lágymányosi u. – Bartók B. út – Kemenes u. – Kelenhegyi út – Szt. Gellért tér  
által határolt terület

## KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

Egyeztetési eljárás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 36.§ (6) bek. c) pont szerint

---

2017. szeptember

## Előzmények, a módosítás indoklása

---

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2006. áprilisában a 19/2006. /IV.28./ rendeletével jóváhagyta a Szt. Gellért tér és környékére (Duna folyam – Bertalan Lajos u. – Budafoki út – Lágymányosi u. – Bartók B. út – Kemenes u. – Kelenhegyi út – Szt. Gellért tér által határolt terület) vonatkozó kerületi szabályozási tervet. A KSZT a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. /X.21./ ÖK. rendelet módosításával az egységes szerkezetű KVSZ-be került bedolgozásra.

A terület szabályozása tehát még a jelentősebb 2012-es jogszabályi változásokat megelőzően készült és került elfogadásra.

A BKK Zrt. azóta a „Budai Fonódó II villamosvonal” Szent Gellért tér és Budafoki út közötti szakaszra vonatkozó terveket elkészítette (építési engedély Nemzeti Közlekedési Hatóság által UVH/VF/77/16/2013 ügyiratszámom kiadva), azonban ezek módosítása vált szükségessé. A tervek felülvizsgálata a Lágymányosi-öbölben tervezett beruházás kapcsán merült fel, a Beruházó Budapest Főváros Önkormányzatával és Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatával kötött településrendezési szerződésben (2016.12.23.) vállalta az új tervek elkészítését.

A TRSZ alapján tehát a Budai Fonódó II. villamosvonal Budafoki út – Dombóvári út csomópontja és a Szent Gellért tér közötti tervezési szakasz forgalomtechnikai kialakításának engedélyezési terveit tartalmazza.

A tervek engedélyezése előtt azonban a KVSZ egyes elemeinek módosítása vált szükségessé, mivel a korábbi elképzelésekkel ellentétben a Műgyetem rakparton létesített mélyparkoló megépítése sem kerületi sem fővárosi szinten nem tervezett. Az érintett mélygarázs létesítése eredetileg az M4 metró Szent Gellért téri állomásának létesítése kapcsán került a kerületi szabályozási tervbe, megvalósítása azonban a metróépítés során elmaradt. Ezért ezt a kiviteli tervek sem tartalmazzák. A KVSZ azonban a közterület alatti mélyparkolót kötelezően kialakítandóan elemként tartalmazza.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Képviselő-testülete a 98/2017. (V.25.) XI. ÖK határozatával döntött, hogy a Budai Fonódó Villamos II. ütem megvalósítása érdekében kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja a nyomvonal által érintett Szent Gellért tér 5536/1 hrsz-ú, a Műgyetem rakpart 4108/2 hrsz-ú, a , Goldmann György tér 4107/53 hrsz-ú, Pázmány Péter sétány 4082/32, 4082/2 és 4082/33, 2854/1 hrsz-ú, valamint a Dombóvári út 4074/1, 4073/1, 4042/91 hrsz-ú ingatlanokat.

Ennek megfelelően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdés c) pontja alapján a KVSZ módosítása tárgyalásos eljárás szerint történik:

*„ (6) A településrendezési eszköz egyeztetése tárgyalásos eljárás szerint történik, amennyiben a településrendezési eszköz készítése vagy módosítása*

*a) a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*b) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

***c) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt.***

## A hatályos állapot, vonatkozó rendelkezések

### A KVSZ rendelkezései:

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. /X.21./ ÖK. rendelet (egységes szerkezetben) több ponton tartalmazza szövegesen a mélyparkoló kötelező megépítését.

- A rendelet SZM-2 számú melléklete – Fogalom meghatározások – az alábbi szövegrészt tartalmazza:  
*„kötelező térszín alatti parkoló: - amelyik telekre a szabályozás kötelezően előírja térszín alatti parkoló létesítését, ott építési engedély csak a parkolás terv szerinti megvalósításának kötelezettségével adható ki”*
- A rendelet SZM-31 sz. melléklete (Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Szent Gellért tér és környékére) „A szabályozási tervlap szabályozási elemei” rész f) pontja címszóként tartalmazza a „Kötelező térszín alatti parkoló”-t, azonban az erről szóló rendelkezéseket a 29/2016. (XII. 19.) XI.ÖK rendelettel 2016. december 20-án hatályon kívül helyezte.
- Szintén a rendelet SZM-31 sz. mellékletének 3. pontja is említést tesz a parkoló megépítéséről (A közterületek alakítására vonatkozó általános előírások):  
*„3.2 A Műegyetem rakparton a villamos pálya megvalósításának feltétele a metró műtárgy és a terven az egyetem előtt jelölt mélygarázs megépítése.”*

### Szabályozási tervlap

A hatályos KVSZ Szabályozási tervlapja a Műegyetem rakpart egy jelentős szakaszán „kötelező térszín alatti parkolóépítés” területet jelöl ki.



A területre vonatkozó 19/2006. /IV.28./ ÖK. rendelettel elfogadott Szabályozási tervlap kivágat  
MEGLÉVŐ ÁLLAPOT



## Javasolt módosítás

### A KVSZ rendelkezéseinek módosítása:

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. /X.21./ ÖK. rendelet (egységes szerkezetben) több ponton tartalmazza szövegesen a mélyparkoló kötelező megépítését.

- A rendelet SZM-2 számú melléklet – Fogalommeghatározások – „kötelező térszín alatti parkoló” –ra vonatkozó előírások a Szabályozási tervlapról a területről való törlése esetén nem vonatkoznak.

Mindazonáltal az építési engedély megadása a KVSZ-ben nem köthető egyéb feltételhez (pl.: parkolási tervhez), mivel erről magasabb jogszabály rendelkezik. A rendelet SZM-31 sz. melléklet f) pontja korábban hasonló tartalommal szerepelt, ezt azonban 2016 decemberében törölték. A villamosvonal engedélyezése vonatkozásában tehát az elem Szabályozási tervi törlésével kezelhető a kérdés, azonban a jogharmonizáció okán javasolt a fogalommagyarázatból való törlés is.

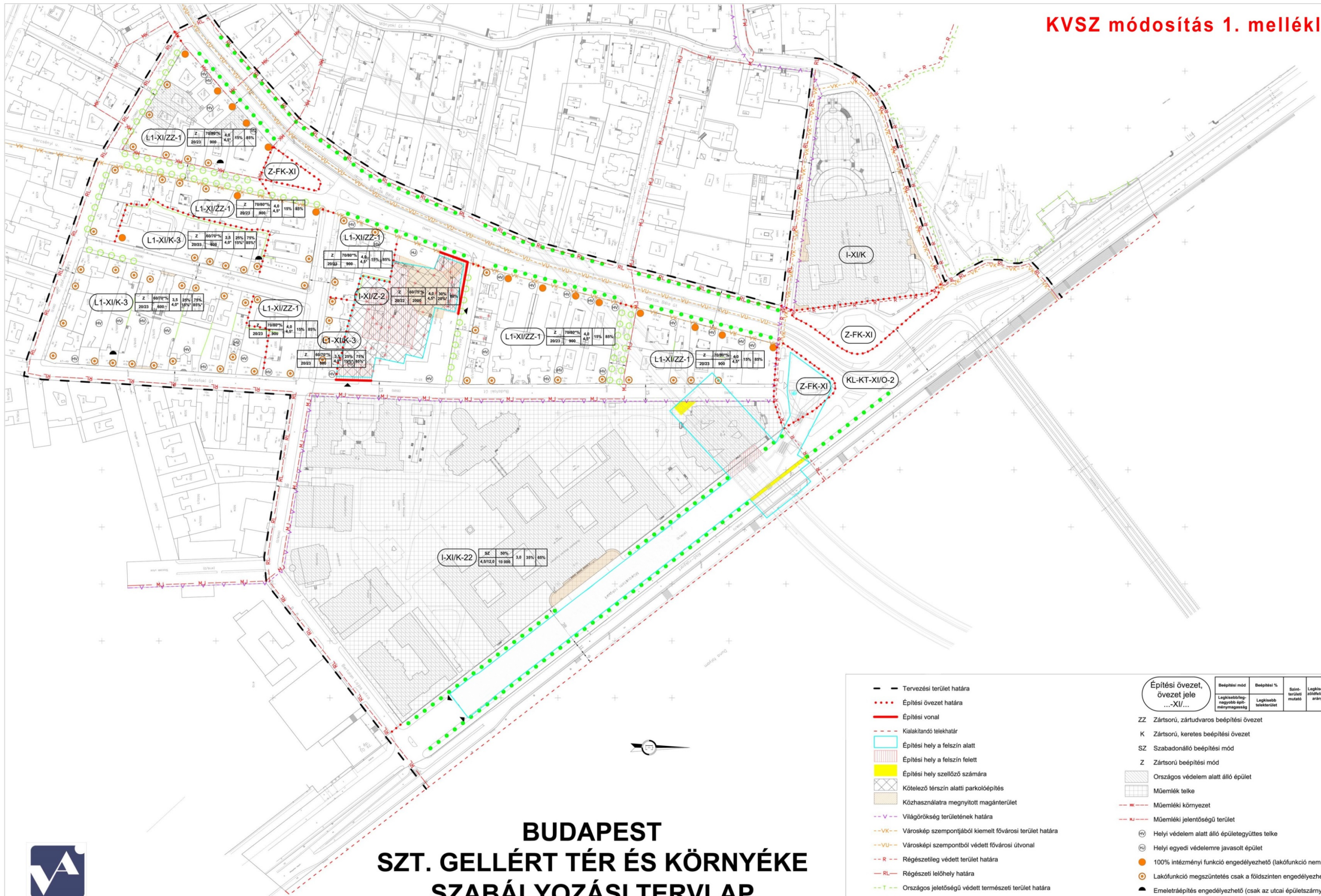
- A rendelet SZM-31 sz. melléklete „A szabályozási tervlap szabályozási elemei” rész f) pontja csak címszóként tartalmazza a „Kötelező térszín alatti parkoló”-t, a megvalósításra vonatkozó további rendelkezéseket nem tartalmaz, mivel ezeket korábban már törölték.
- A rendelet SZM-31 sz. mellékletének 3.2 alpontja a villamos pálya megvalósulásának feltételül (a metró műtárgy megépítésén felül) a mélygarázs megépítése szabja a rakpart egyetem előtti szakaszán. Ennek törlése javasolt a rendeletből.

### Szabályozási tervlap módosítása

A Műegyetem rakparton jelölt „kötelező térszín alatti parkolóépítés” jelölést javasolt törölni (a Szabályozási tervlap módosított változatát egészben az 1. melléklet tartalmazza):







**BUDAPEST  
SZT. GELLÉRT TÉR ÉS KÖRNYÉKE  
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP  
M = 1 : 1000**



2017. július

<ul style="list-style-type: none"> <li>— Tervezési terület határa</li> <li>••••• Építési övezet határa</li> <li>— Építési vonal</li> <li>- - - - - Kialakítandó telekhatár</li> <li>□ Építési hely a felszín alatt</li> <li>□ Építési hely a felszín felett</li> <li>■ Építési hely szellőző számára</li> <li>□ Kötelező térszín alatti parkolóépítés</li> <li>■ Közhatalra megnyitott magánterület</li> <li>- - - - - Világörökség területének határa</li> <li>- -VK- - - - - Városkép szempontjából kiemelt fővárosi terület határa</li> <li>- -VU- - - - - Városképi szempontból védett fővárosi útvonal</li> <li>- - R - - - - Régészeti védett terület határa</li> <li>- -RL- - - - - Régészeti lelőhely határa</li> <li>- -T - - - - Országos jelentőségű védett természeti terület határa</li> <li>● Védett fasor</li> <li>○ Kötelező utcafásítás</li> <li>— Zavaró tűzfal (növényzettel törtendő) kötelező takarása</li> </ul>	<p><b>Építési övezet, övezet jele</b> ...-XI/...</p> <p>ZZ Zártorú, zártudvaros beépítési övezet K Zártorú, keretes beépítési övezet SZ Szabadonálló beépítési mód Z Zártorú beépítési mód</p> <p>□ Országos védelem alatt álló épület □ Műemlék telke</p> <p>—MK- - - - - Műemléki környezet —KJ- - - - - Műemléki jelentőségű terület</p> <p>⊕ Helyi védelem alatt álló épületegyüttes telke ⊕ Helyi egyedi védelemre javasolt épület</p> <p>● 100% intézményi funkció engedélyezhető (lakófunkció nem kötelező) ● Lakófunkció megszüntetés csak a földszinten engedélyezhető ● Emeletráépítés engedélyezhető (csak az utcai épületszámra) ▲ Gépkocsi behajtó △ Gyalogos bejárat ● Karsztvíz figyelő kút — Megszűntető jel</p>
--	--



## Jóváhagyandó munkarész – módosító rendelet-tervezet

---

### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2017. (... . . . .) önkormányzati rendelete

#### a Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendelet módosításáról

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, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### 1. §

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003./X.21./ XI.ÖK rendelet (továbbiakban: Rendelet) RM-31 melléklet részlete helyébe a jelen rendelet melléklete lép.

#### 2. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti a Rendelet SZM-31 melléklet II. rész 3.2 alpontja.

**dr. Hoffmann Tamás**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző

.../2017. (... . . . .) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Szabályozási tervlap

