

HENGERMALOM ÚT - SZERÉMI ÚT - HAUSSZMANN ALAJOS UTCA -  
BUDAFOKI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ  
FSZKT MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSTERVEZŐ KFT.

2010. AUGUSZTUS

## BEVEZETÉS

**A keretövezet módosítás célja**

Dél-Buda egykori iparterülete az utóbbi években az egyik legdinamikusabban átalakuló és fejlődő fővárosi térségként ismert. A városfejlődés új irányainak megfelelően az ipari és gazdasági funkciókat gyors ütemben váltják fel vegyes, városias funkciók. A fokozatosan javuló környezeti feltételek mellett a lakásfunkció is egyre nagyobb teret hódít, különösen a már meglévő lakóterületekhez kapcsolódóan, vagy az egyre rendezettebbé váló Duna-part mentén. Fokozatosan növekszik a zöldfelületek aránya is, amely a területet ugyancsak vonzóbbá teszi.

A területre készülő KSZT a XI. kerület Hengermalom út – Szerémi út – Hauszmann Alajos utca – Budafoki út által határolt tömbre vonatkozik, amelynek nagysága mintegy 12,8 hektár.

A keretövezet módosítással érintett terület a Hengermalom út menti teleksor. Az itteni fejlesztésekre vonatkozó új elképzelések – iroda és lakófunkció vegyes telepítésének igénye – indokoltá teszi a terület M jelű *munkahelyi keretövezetből* I jelű *intézményterület keretövezetbe* való átsorolását.

## I. VIZSGÁLATI MUNKARÉSZEK

**I.1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI, VÁROSSZERKEZETI VIZSGÁLATOK****A terület elhelyezkedése, területszerkezeti összefüggések**

Az érintett területet magába foglaló tömb a Hengermalom út északi oldalán helyezkedik el, Újbuda e részének kiténtetett jelentőségű, észak-dél irányú útjai, a Szerémi és a Budafoki utak között. E sugánirányú utak a Lágymányosi-híd és a 6-os számú országos főút között, Budafok - Budatétény irányába létesítenek kapcsolatot, így a gépjárműforgalom lebonyolításában jelentős a szerepük.

A nyugat – keleti irányú utak közül a Hengermalom út szerkezeti és forgalmi szerepe jelentősebb. A középén zóldsávval elválasztott út összekötő folyosó a Kelenföldi pályaudvar és Duna-part között. Ezt a folyosót keresztezi még a Fehérvári út és a Tétényi út is, melyek szintén jelentős, észak-dél irányú forgalmat bonyolítanak le.

A tervezési tömbön belül az átalakuló területet északról a fonó- és szövőgyár (Goldberger) egykori munkahelyi telepe és épületei határolják. Déli irányból a terület a Hengermalom út túloldalán intézményterületen épült új irodaházzal, valamint az ipari csarnokból nemrég átalakított Újbuda Center épületének telkével határos. Keleti oldalról ugyancsak intézményterületen lévő új irodaépületek és az erőmű ipari hasznosítású területe található. Kelenföld központ irányába haladva a Hengermalom út mentén nagyvárosias lakóterületek helyezkednek el.

**Területfelhasználás és övezeti rendszer**

Budapest Főváros Közgyűlése 1125/2005. (V. 25.) számú határozatával elfogadott Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) „I. Funkcionális szerkezet” tervlapja a vizsgált ingatlanokat *városszerkezeti jelentőségű átalakuló területeket tartalmazó* területi egységbe sorolja, valamint *belterületi funkcióváltó területként* jelöli. A terv a Szerémi utat és a Budafoki utat a *meglévő főhálózati elemként* tünteti fel.

A „II. Területfelhasználás” tervlap az érintett területet *központi vegyes terület (szt. max. 3,5)* területfelhasználási kategóriába sorolja.

A Fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) az érintett területet *M jelű munkahelyi terület* keretövezetbe sorolja. A határoló területek *KL-KT jelű közlekedési területek*. A telkeket magába foglaló tömb (Hengermalom út – Szerémi út – Hauszmann Alajos utca – Budafoki út által határolt terület) Hauszmann Alajos utca menti ingatlanjai *I Intézményterületek*-, az attól délre eső területsáv *IZ* jelentős zöldfelületet igénylő intézményi területek keretövezetbe soroltak.

Az FSZKT Védelmi, korlátozási területek tervlapján szereplő korlátozás, hogy a terv a Szerémi és Budafoki utakat városkép szempontjából kiemelt útvonalként jelöli. A terv nem tartalmaz más védelmi, vagy korlátozó elemet a terület vonatkozásában.

A hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) az érintett területet M-XI jelű, munkahelyi terület övezetbe, a tömb Hauszmann utca menti teleksávját I-XI/K jelű, közepes intenzitású intézményterület, attól délre fekvő területrészt IZ-XI jelű, jelentős zöldfelületi intézményterület sorolja. A Szerémi és a Budafoki utak KL-KT-XI jelű, a Hauszmann utca és a Hengermalom út KL-XI közlekedési terület övezeti besorolásúak.

A területre, valamint a területet magába foglaló tömbre vonatkozó KSZT jelenleg nincs hatályban.

#### Funkciók

A tömb telkeinek legnagyobb részén telephelyek működnek. Az épületekben nagyon vegyes eloszlásban található üzemi-, szolgáltató-, raktározási-, kereskedelmi-, irodai-, vendéglátó funkciók, továbbá mintegy 20 db lakás és egy hajléktalan szálló.

A 4025/2 hrsz-ú ingatlanon földszintes kialakítású épületekben gyorsétterem és benzinkút helyezkedik el.

A 4025/4 és 4025/5 hrsz-ú telkeken szintén földszintes kialakítású épületekben kereskedelmi, szolgáltató, raktározási funkciókat magába foglaló épületek állnak.

A 4025/7 hrsz-ú ingatlanon üzemi, kereskedelmi és irodai funkciójú épületek találhatók.

#### Telek- és tulajdonviszonyok

A változtatással érintett terület tömbjében a földhivatali nyilvántartás szerint 9 db telek található, amelyek magántulajdont képeznek. A 4025/8 hrsz-ú telek nagyszámú társtulajdonosa között a XI. kerületi Önkormányzat is rendelkezik kis tulajdoni hányaddal, társtulajdonos továbbá a 4025/10 hrsz-ú területen is.

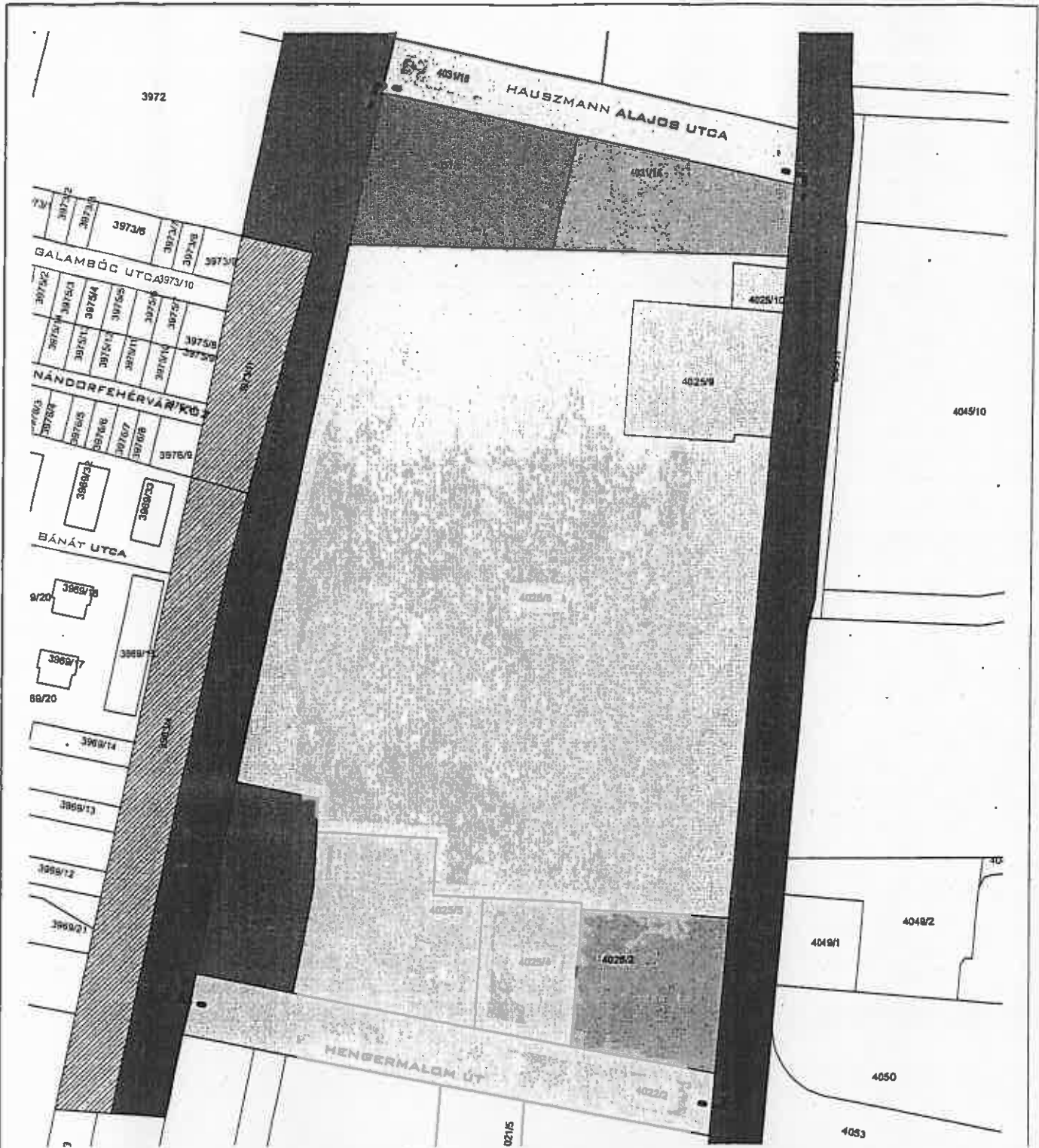
A területet határoló közterületek közül a Szerémi-út és a Budafoki út a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában van, a Hengermalom út és a Hauszmann Alajos utca a XI. kerületi Önkormányzat tulajdonát képezi.

Hrsz.	telekterület (m <sup>2</sup> )	tulajdonos
4025/2	6.619	OMV Hungária Ásványolaj Kft. 226/331 Mc Donald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. 105/331
4025/4	4.119	IHAROS és GOLLER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
4025/5	8.326	magán
4025/7	5.711	ROLL Termelő és Kereskedelmi Rt.
4028/8	82.583	magántulajdon, több tulajdonos
4025/9	5.931	Díjbeszedő Rt.
4025/10	700	Díjbeszedő Rt., XI. kerületi Önkormányzat
4031/8	8.034	Securitas Hungária Vagyonvédelmi Rt.
4031/15	6.440	MKB Eurolizing Kft., Promatt Elektronika Kft.

#### Beépítés és épületvizsgálat

Az egykori ipari terület viszonylag sűrűn beépített. Jelenleg a meglévő épületállomány nagyon vegyes, úgy állagát, mint jellegét tekintve.












A tömb belső részében az egykori szövő- és fonóipari gyár nagytömegű csarnoképületei állnak, amelyek számos toldaléképülettel kiegészülve nagyon nagy alapterületű épületegyütteseket alkotnak. Jelenlétük meghatározó a tömb látványában. A csarnoképületek mellett F+2-3 szintes



BUDAPEST, XI. KER. SZERÉMI ÚT - HAUZSMANN ALAJOS UTCA - BUDAFOKI ÚT - HENGERMALOM UTCA  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZEBÁLYOZÁSI TERVE

**TULAJDONVIZSGÁLAT**

M 1:3000

 tervezési terület határa	 XI kerületi önkormányzat	 Fővárosi önkormányzat	 Fővárosi önkormányzat XI kerületi önkormányzat	 magánbirtok
 54 különböző tulajdonos	 Securitas Hungaria Végnyelvédelmi Rt.	 Díjbeszedő Zrt.	 MKB Eurofising Rt. Promatt Elektronika Kft.	 Rólé termelő és kereskedelmi Rt.
 OMV HUNGARIA KR. MC DONALDS KR.				

irodaépületek épültek, továbbá állnak még az egykori szolgálati lakóépületek és a gyár sporttelepének öltözőépülete.

Az épületek a 4025/8 hrsz-ú telken magas, 61% körüli beépítettséget eredményeznek. Az épületek állaga zömében közepes és gyenge. A rosszabb állapotú épületeken folyamatos állagfenntartási munkákat végeznek.

A kisebb telephelyen is vegyes az épületek állaga, de itt már újabb építésű épületek is találhatóak. A Hauszmann út és a Budafoki út mentén a közelmúltban új irodaépület, autószalón, gyorsétterem és üzemanyagtöltő állomás létesült.

Az új épületek a terület arculatának, karakterének meghatározásában nem játszanak meghatározó szerepet.

A kisebb telephelyek beépítési sűrűsége változó 17 és 50% között változik.

A telkeken viszonylag alacsony épületekben kevés épület-szintterület van megépítve, így ezek a telkek lényegesen alulhasznosítottak a jelenlegi keretövezeli besorolás által biztosított lehetőségekhez képest is.

A tervezési terület környékén is nagyon vegyes a beépítés karaktere, nagyon változatos funkciójú és korú épületek helyezkednek el.

A Hengermalom út mentén a határoló lakótelepi beépítés a Fehérvári úttól keletre eső szakaszon vegyessé és alacsonyabbá válik. Teljesen eltérő a Szerémi úttól keletre eső útszakaszt határoló beépítés jellege, ahol a közelmúltban nagy, tagolt tömegű irodaépület létesült.









A Szerémi és a Budafoki utak menti beépítések is nagyon változatosak. A Szerémi út mentén megvalósult szabadonálló beépítés déli irányba haladva, az átalakulás előtt álló területeken egyre ritkább válik. A Hengermalom út sarkán a közelmúltban épült irodaház az egyedüli meghatározó erejű épület.

# A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETTERV M=1:4000 MÉRETARÁNYÚ KIVONATA

330

## JELMAGYARÁZAT:










### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELENLÉGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTŐTÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ÉS VASÚT NYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELÜLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK




### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMELK:

#### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




##### LAKÓTERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	VÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	INTENZÍV KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLET
	LAZA KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIAS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKEKES LAKÓTERÜLET
	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET








##### VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET



##### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	ÜDÜLŐTERÜLETEK
--	----------------

	KÖLÖNLEGES TERÜLETEK
	KÖLÖNLEGES VÁROSZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK












### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETŐVEZETEN BELÜL)

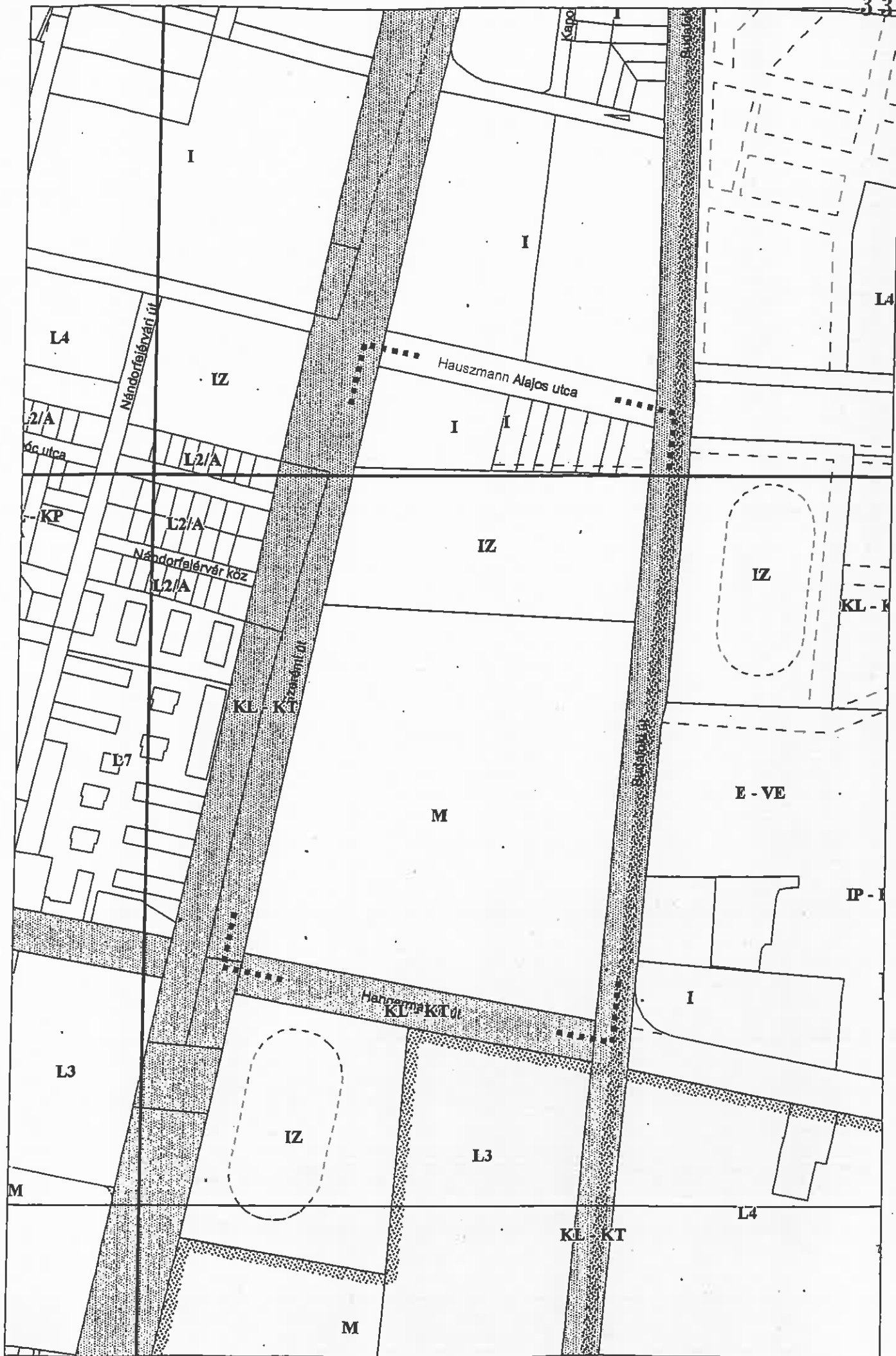
### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

### EGYÉB ELEMEK:

	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÓVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!



## II. JAVASLATOK

## II.1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

A tágabb térségi összefüggések elemzése tükrében, a kedvező helyszíni adottságokat is figyelembe véve a tervezési terület kedvező fejlődési lehetőségei körvonalazhatók. Az üzemi és munkahelyi funkciók fokozatos megszűnése nyomán kialakuló vegyes területfelhasználás révén, - a szaporodó lakások, irodák és a velük együtt megtelepedő kereskedelmi-, szolgáltató funkciók megjelenésével -, a terület és környéke egyre változatosabbá és vonzóbbá válik, fokozatosan alakulnak ki a jelenlegitől lényegesen eltérő, jobb minőségű városi struktúrák.

**Településszerkezeti vonatkozások****A Hengermalom út Dunára vezető tengely**

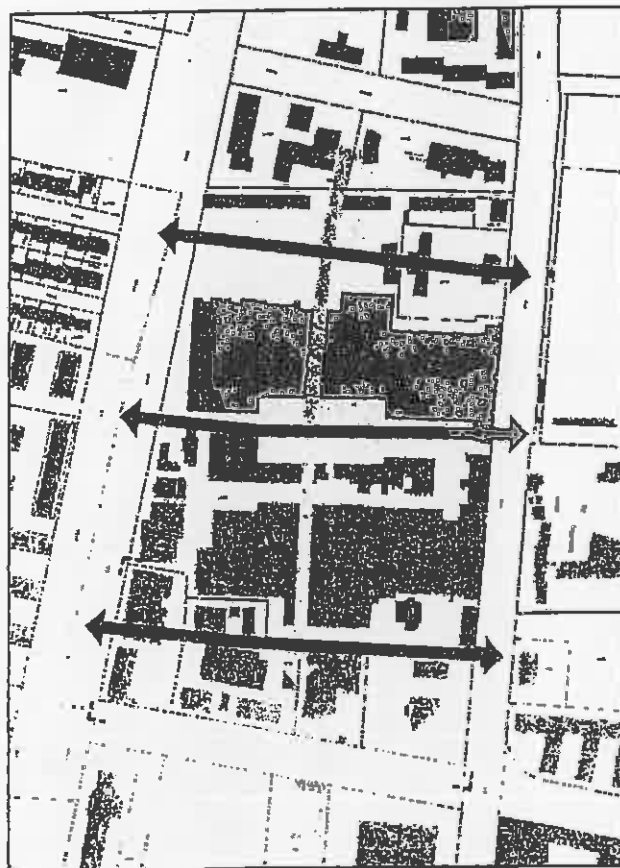
A térség fejlődésének elkövetkező szakaszában elsősorban a városszerkezet nyugat-keleti irányú elemeinek erőteljesebb fejlődése várható. Egyre nagyobb vonzerőt jelent a zártságából fokozatosan felszabaduló és megközelíthetővé váló közeli Duna-part. Az üzemi funkciók fokozatos megszűnése lehetővé teszi a vízpart egyre zavartalanabb rekreációs használatát. E szempontból különösen nagy jelentőségű a Kopaszi gát térségének szerepe, ahol az átalakulás, vegyes funkciókkal (lakások, irodák, szolgáltatások) történő beépítés és egy nagyobb kiterjedésű rekreációs térség kialakítása már megkezdődött. A vízparton további kikötőhelyek létesítésének szándéka is felmerült, miáltal a terület vízi oldalról is könnyebben megközelíthetővé válik, a part látogatottsága ezáltal is élénkül. A vízpart fejlődése a kerület belső területeiről a Kopaszi gát déli végéhez vezető Hengermalom utat jelentős mértékben felértékeli. A Szerémi útra nagyobb távlatban tervezett villamos-vonal kiépülése az utca városszerkezeti szerepét tovább növelné.

A tervezési terület belső szerkezetének alakítása

A tervezési terület korábban ipartelepnek is befogadó tömbje a környező tömbökhöz képest nagy (mintegy 13 hektár). A szomszédos, közel hasonló nagyságú területek több tömbre tagolódnak: a Szerémi úttól nyugatra hasonló kiterjedésű lakóterület hét tömbre, a Budafoki úttól keletre elhelyezkedő ipari és intézményi hasznosítású terület két tömbre oszlik.

A tervezési területen végbemenő funkcióváltás során városiasabb karakter kialakulása érdekében a tömb továbbtagolódása, átjárhatóságának növelése kívánatos. A közterületi hálózatot kiegészítő, annak elemeit összekötő irányokat szükséges kialakítani (1. számú ábra).

Betartandó a BVKSZ 38.§ (1) bekezdése, amely rendelkezik arról, hogy a hosszútávon kialakítható vegyes területfelhasználási besorolás esetén „új telektömb kialakításánál a tömb hosszanti oldalának mérete nem lehet nagyobb 250 m-nél”.



1. számú ábra



### **Javasolt területhasználát, keretövezeti besorolás**

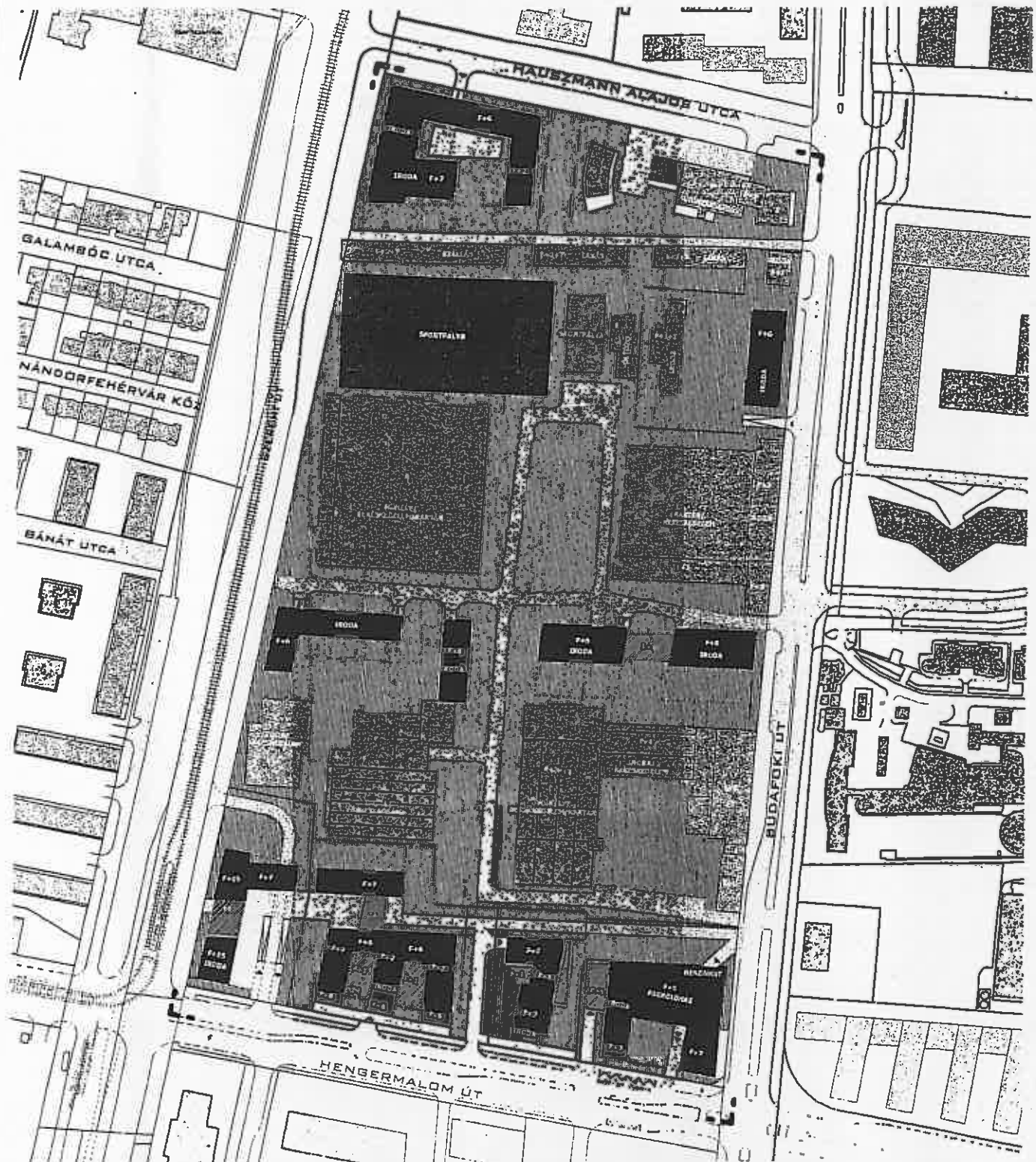
A térségben zajló funkcionális és városszerkezet-átalakulási folyamatok jellemzője, hogy a munkahelyi telephelyek száma csökken, helyükön irodai, kiskereskedelmi, vendéglátási, lakó- és egyéb városias karaktert erősítő funkciók telepednek le, a terület tagoltabbá, átjárhatóbbá válik, vonzása és megtartó szerepe növekszik. Úgy tűnik, hogy a tervezési terület tömbjét is eléri ez a folyamat, ugyanis a délről határoló Hengermalom út mentén hasonló fejlesztési szándékok jelentek meg. Fejlesztői kezdeményezésre készül a tömbre KSZT is, amely elsősorban az új funkciók befogadásának lehetőségét hivatott előkészíteni.

A terv vizsgálatai azt mutatták, hogy a területre hatályos keretövezeti és építési övezeti besorolások viszonylag pontosan követik a területen kialakult viszonyokat. Az ismert új fejlesztési szándékok megvalósíthatósága érdekében viszont a Hengermalom út menti területsáv *intézményterület* keretövezeti besorolására van szükség. Ennek megfelelően az új javaslat szerint is megmarad a terület hármás, *intézményterületi, jelentős zöldfelületű intézményterületi- és munkahelyi területi* keretövezeti tagolódása, de a tervek szerint a Hengermalom úttal határos *munkahelyi* keretövezeti besorolású telkek *intézményterület* keretövezeti és ennek megfelelő építési övezeti besorolása javasolt. A módosítás a hatályos jogszabályok szerint az FSZKT módosítása alapján lehetséges.

A tömbbelsőben elhelyezkedő 4025/8 hrsz.-ú munkahelyi terület tulajdonosainak távlati fejlesztési szándékai nem ismertek. A tulajdonosok az egykori gyárterületen a jelenleg folytatott munkahelyi tevékenységeket nem tervezik megszüntetni, vagy alapvetően megváltoztatni, ami a tulajdoni megosztottság miatt amúgy is hosszabb előkészítési időszakot igényelne. A most készülő KSZT ezért olyan feltételeket határoz meg, amelynek keretei között a jelenlegi tevékenység részben folytatható, továbbá kisebb mértékű fejlesztés lehetősége is biztosított, viszont jelentősebb nagyságrendű új fejlesztések megvalósítására nem nyílik lehetőség. Jelen terv szabályozása biztosítja a terület távlati tagolását megalapozó beépítetlen területsávok fokozatos kialakulását.

**A zöldfelületű intézményterület keretövezetben és munkahelyi keretövezetben maradó területrészek átfogó fejlesztésének új feltételei, csak egy későbbi KSZT keretében határozhatók meg.**

Területmorfológiai elemzések alapján látható, hogy a vizsgált térségben homogén városszövet eddig nem alakult ki, különösen a Szerémi úttól keletre mutat vegyes képet az egykori ipari és munkahelyi telephelyek még meglévő épületállománya. Még a nagyobb tömegű épületek sem rendelkeznek számottevő térszervező erővel.

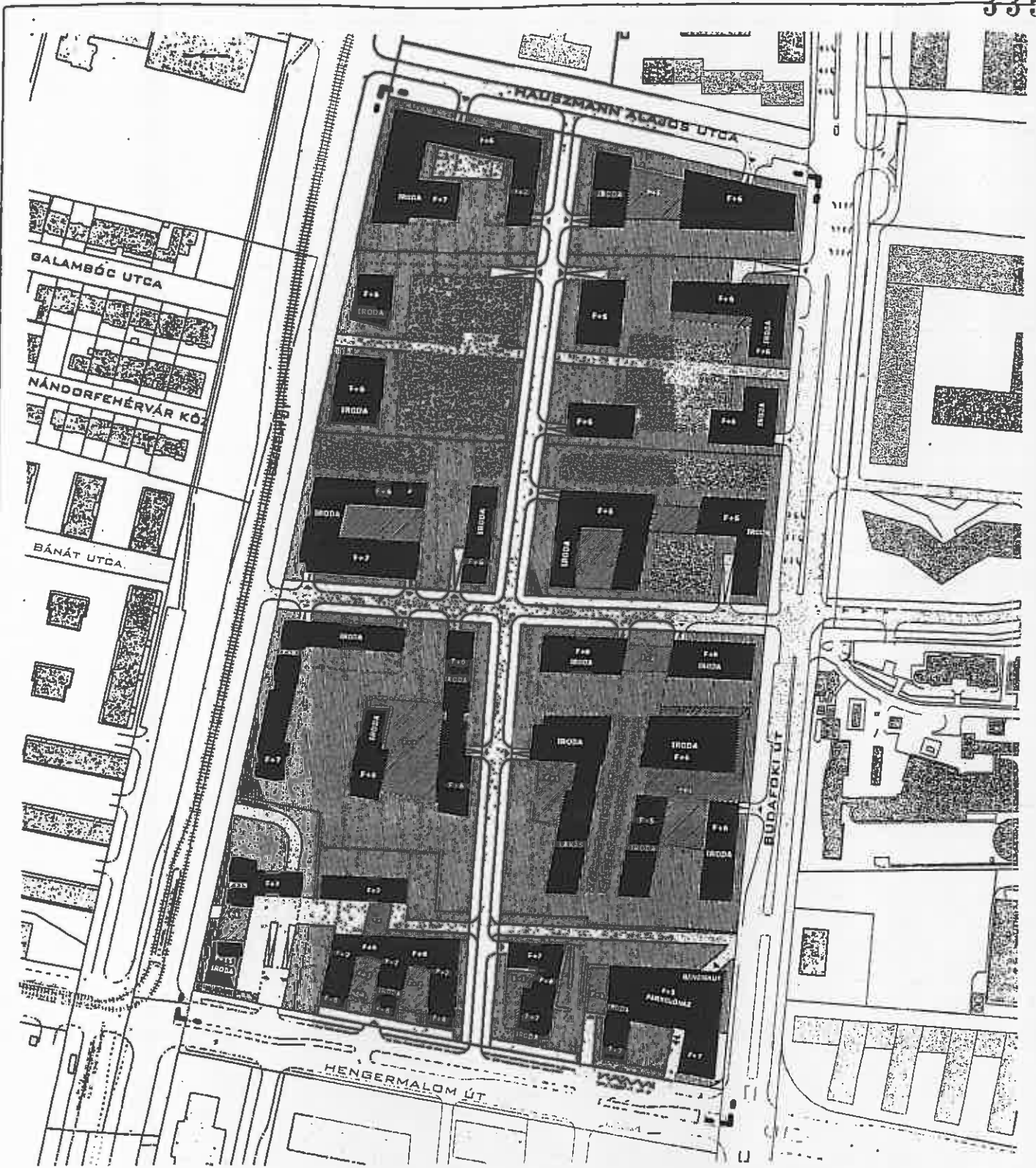


BUDAPEST, XI. KER. HENGERMALOM ÚT - SZERÉMI ÚT - HAUSZMANN ALAJOS UTCA - BUDAFOKI ÚT - ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

M 1:3000

**KÖRNYEZETELAKÍTÁSI JAVASLAT**

	tervezési terület határa		meglévő épület		tervezett épület megsemmítéséhez		tervezett épület		1-2 szintes tervezett épület zöldtetővel		tervezési területen kívüli tervezett épület
	zöldterület		tervezett fák		meglévő fák		burkolt házart		párda		vagyos/tervezett terület
	tervezési ut		építési magasság		garázshelyek						



BUDAPEST, XI. KER. HENGERMALOM ÚT - SZERÉMI ÚT - HAUSZMANN ALAJOS UTCA - BUDAFOKI ÚT - ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE

M 1:3000

**KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT**

TÁVLATI ŐTEM

	tervezési terület (sötét)		meglévő épület		tervezett magasház		tervezett épület		1-2 szintes tervezett épület földszinttel		tervezési területen kivültervezett épület		
	zöldfelület		tervezett fűk		meglévő fűk		parkoló közül		járda		vegyősforgalmú felület		műgyűjtés területje
	tűzoltási út		lányonkút ki-bejárat		garázsbejárat								

## III. KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI JAVASLAT

A 48/1998.(x.15.) Főv. Kgy. Rendelet 3. sz. melléklete értelmében a Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) *központi vegyes terület (szt. max. 3,5)* területfelhasználási kategóriába sorolt területeken az alkalmazható keretövezetek: I, IZ, K-EÜ, KV-IK, KV-EN, KV-TB. Ennek értelmében és a KSZT-ben szereplő javaslatok alapján a Hengermalom út menti területsáv I jelű intézményterület keretövezetbe való átsorolása javasolt.

A javasolt keretövezet módosítás a térségben zajló funkcionális és városszerkezet-átalakulási folyamatok hatására a terület átalakulásának alapfeltételét teremti meg, így a munkahelyi telephelyek száma csökken, helyükön irodai, kiskereskedelmi, vendéglátási, lakó- és egyéb városias karaktert erősítő funkciók telepedhetnek meg. Fejlesztői kezdeményezésre készül jelenleg a KSZT, amely elsősorban új funkciók befogadásának lehetőségét hivatott előkészíteni.

A javaslat szerinti módosítást M=1:4000 léptékű FSZKT kivonaton, valamint M=1:2000 léptékű földhivatali alaptérképen készült.

## A módosítás területi kimutatása:

Hrsz.	Telekterület (m <sup>2</sup> )	Vátozással érintett terület (m <sup>2</sup> )	Maí keretövezet	Tervezett keretövezet	Tulajdonos
4025/2	6.619	6.619	M	I	OMV Hungária Ásványolaj Kft. 226/331 Mc Donald's Magyarországi Étterem Hálózat Kft. 105/331
4025/4	4.119	4.119	M	I	IHAROS és GOLLER Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.
4025/5	8.326	8.326	M	I	magán
4025/7	5.711	5.711	M	I	ROLL Termelő és Kereskedelmi Rt.

## Összefoglaló táblázat:

Jelenlegi keretövezet	Javasolt keretövezet	Terület (m <sup>2</sup> )
M	I	24.775

## IV. VÁLTOZÁSOK HATÁSAINAK ELEMZÉSE

### VÁROSZERKEZETI, VÁROSÉPÍTÉSZETI HATÁSOK

Az átsorolással érintett Hengermalom út melletti területen a jelenlegi területhasználat heterogén. A területsáv jelenleg alulhasznosított, karakter nélküli épületállománnyal beépített. A tervezett fejlesztések és a közvetlen környezetben megindult fejlesztések, változások a jelenlegitől eltérő területhasználatot kívánnak mind intenzitásban, mind funkcionális szempontból, mind építészeti minőségben.

A területen a keretövezet módosítás hatásaként fokozatosan megszűnnek az üzemi jellegű és raktározási tevékenységet folytató telephelyek, a területbe illeszkedő városias funkcióknak – iroda, és lakó-, a velük együtt megtelepedő kereskedelmi-, szolgáltató funkciókkal – teret adva.

A meglévő, városképi szempontból nem kívánatos épületállomány elbontásával a terület városzerkezeti átalakulása a környezetébe illeszkedő új beépítést tesz lehetővé.

Magasház telepítésének lehetősége a környezet építészeti hangsúlyának megteremtését szolgálja.

### KÖZLEKEDÉSI HATÁSOK

A fejlesztés már beépített területen jelentkezik.

A távlati fejlesztési tervek a tömb feltárását igénylik, mely a kiépített úthálózatra csatlakoztatható. A meglévő úthálózat a tervezett beépítés keltette többletforgalom lebonyolításához elegendő kapacitástartalékkal bír.

A tervezett beépítés a vizsgált területen közlekedő, meglévő autóbusz hálózat bővítését, átszervezését nem teszi szükségessé.

A parkolás telken belül biztosított.

A fejlesztés megvalósulásával párhuzamosan javasolt a hiányzó közterületi járdák megépítését, mely javítja a terület gyalogos kapcsolatát.

Az FSZKT módosításnak a vizsgált terület infrastruktúrájára lokálisan kedvező hatása lesz, nagyobb térségben nem lesz észrevehető.

### KÖZMŰFEJLESZTÉSI HATÁSOK

A javasolt módosítás a meglévő közműhálózat fejlesztésével, illetve korszerűsítésével jár, mely távlatban az üzembiztonságot növeli. A megnövekedett igények és az új beépítés miatt a meglévő belső hálózat jelentős módosítására van szükség.

### KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK

A javasolt keretövezet-módosítás a Hengermalom út menti teleksávra, a ma már részben átalakulásnak indult területre vonatkozik. Hatása zöldfelület szempontjából alapvetően javító lesz, mivel az intézmények telkein nagyobb méretű és várhatóan intenzívebb zöldfelület létesül majd.









Az új intézmény-övezeti besorolás mellett a környezetet terhelő funkció a továbbiakban nem helyezhető el. Az intézményi funkció környezeti terhelésre való érzékenysége szempontjából kevésbé problémás, illetve környezeti-önvédelmét finanszírozni képes.

### A TERVEZETT ÁTSOROLÁS KOMPLEX ÖKOLÓGIAI HATÁSAI

Az átsorolás nyomán változó területhasználat, illetve a környezetrendezés során kialakításra kerülő, csökkenő hőreflektáló és porképző felületek, az ezzel párhuzamosan létesülő (a talaj lég- és vízháztartását, a párologtatást biztosító) biológiailag aktív felületek a lokális mikroklíma javulását eredményezik. Ez hosszabb távon, ha már beállt a vegetáció a humánkomfort-klimához közelítő feltételeket produkál. (Természetesen a kialakított aktív felületek intenzív fenntartása mellett, mivel az aktív felület térmértéke az önfenntartáshoz kevés.) A nagyobb felületű építményeken zöldtető,

## JELMAGYARÁZAT:

### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELENELGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTŐTTPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ÉS VASÚTNYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELÜLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK




### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

#### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:




##### LAKÓTERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	VÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	LAZA KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET








##### VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET



##### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET




	ÜDÜLŐTERÜLETEK
--	----------------

	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLDTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK













### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSÜZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

### EGYÉB ELEMEEK:

	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	FŐVÁROSI VÉDELEMBRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
	KERETÖVEZET VÁLTOZÁS

A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!



### JELMAGYARÁZAT:

#### AZ ALAPTÉRKÉP ELEMEI:

	BUDAPEST KÖZIGAZGATÁSI HATÁRA
	KERÜLETHATÁR
	JELENLEGI TÖMBHATÁR
	JÓVÁHAGYOTT SZABÁLYOZÁSI VONAL
	KÖTÖTTPÁLYÁS FELSZÍNI TÖMEGKÖZLEKEDÉS ÉS VASÚTNYOMVONALAI
	ALULJÁRÓK, FELŐLJÁRÓK
	GÁZVEZETÉK VÉDŐTÁVOLSÁGA
	VÍZFOLYÁSOK, VÍZFELÜLETEK

#### TERVEZETT JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK:

##### KERETSZABÁLYOZÁSI ÖVEZETEK:

###### LAKÓTERÜLETEK:

	NAGYVÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	VÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	KISVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	INTENZÍV KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLET
	LAZA KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIS, JELLEMZŐEN SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ LAKÓTERÜLET
	HEGYVIDÉKI KERTVÁROSIS, SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSŰ NAGYTELKES LAKÓTERÜLET
	TELEPSZERŰ LAKÓTERÜLET

###### VEGYES TERÜLETEK:

	VÁROSKÖZPONTI TERÜLET
	INTÉZMÉNYTERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLET

###### GAZDASÁGI TERÜLETEK:

	IPARTERÜLET
	MUNKAHELYI TERÜLET
	JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ MUNKAHELYI TERÜLET
	ÖDÜLŐTERÜLETEK

	KÜLÖNLEGES TERÜLETEK
	KÜLÖNLEGES VÁROSZEMELTETÉSI TERÜLETEK
	KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
	ZÖLTERÜLETEK
	ERDŐTERÜLETEK
	MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

#### AZ FSZKT-BEN MEGHATÁROZOTT TERÜLETFEHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK

	CÉLZOTT TERÜLETFEHASZNÁLÁSI MÓD (BVKSZ SZERINTI KÓD)
	CÉLZOTT TERÜLETFEHASZNÁLÁSI MÓDÚ TERÜLETEK KÖZÖTTI HATÁRVONAL (EGY KERETÖVEZETEN BELÜL)

#### FEJLESZTÉSI ILL. TARTALÉKTERÜLETEK:

	INFRASTRUKTURÁLIS FELTÉTELHEZ KÖTÖTT FEJLESZTÉSI TERÜLET
	TÁVLATI FEJLESZTÉSI TARTALÉKTERÜLET
	VÁROSZEMELTETÉSI TARTALÉKTERÜLET

#### EGYÉB ELEMEEK:

	BELTERÜLETI HATÁRVONAL
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ FŐUTAK ÉS EGYÉB SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ UTAK IRÁNYADÓ-SZABÁLYOZÁSA ÉS MINIMÁLIS SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSEGE
	TERÜLETBIZTOSÍTÁST IGÉNYLŐ VASÚTFEJLESZTÉS IRÁNYADÓ TERÜLETE
	P+R PARKOLÓ MINIMÁLIS KAPACITÁSA
	PÓVÁROSI VÉDELMEBRE JAVASOLT TERMÉSZETI TERÜLET
	ÁRVÍZVÉDELMI MŰ
	KIEMELT SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ ÖSSZVÁROSI ÉRDEKŰ TERÜLET
	REHABILITÁCIÓS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	SPECIÁLIS SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLET
	EGYÉB SZÖVEGES SZABÁLYOZÁSI ELEM
	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA

**A SZABÁLYOZÁSI KERETTERV A BVKSZ-SZEL EGYÜTT ALKALMAZANDÓ!**



