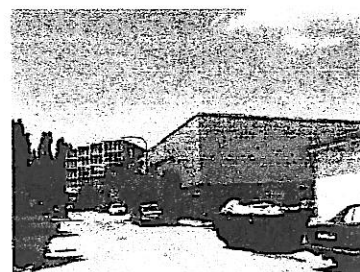
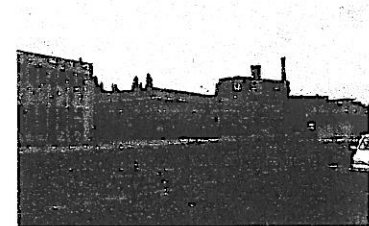
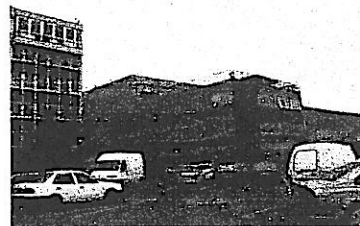
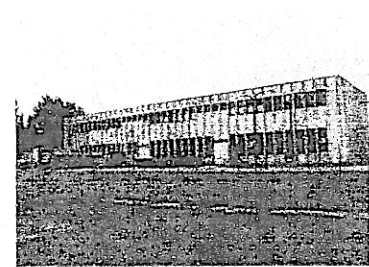
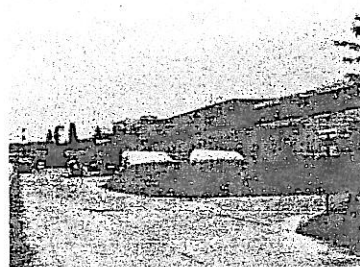
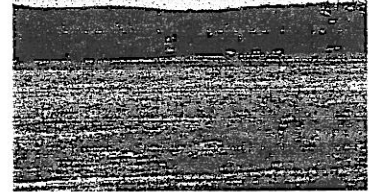
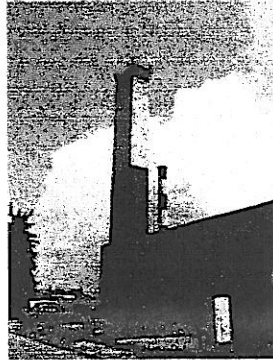


# Keretövezet módosítási Hatástanulmány

- kivonat -



EUROIL KFT.  
AZ ÉPÍTÉSZ BT.

2008. JANUÁR

## Összefoglaló

338

### A BUDAPEST XI. KERÜLET 1236/17 HRSZ-Ú TERÜLET (BUDAÖRSI REPÜLŐTÉRTŐL DÉLRE FEKVŐ INGATLAN) KERETÖVEZET MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYHOZ

Budapest Főváros XI. Kerület Önkormányzata megbízta az Euroil Kft. és Építész Bt. Konzorciumot a Budaörsi Repülőtér és környékére vonatkozó Szabályozási Terv és Helyi Építési Szabályzat, valamint Keretövezetmódosítási Hatástanulmány elkészítésével.

#### **Előzmények:**

A csaknem 88 ha-os tervezési terület Dél-Nyugat Budán, a belterület szélén, a XI. kerület és Budaörs határán, a Kőérberki út és a Repülőtéri út által határolt területen fekszik. A repülőtér 1937 óta működik. A valaha egy ingatlant később megosztották. Az 1236/20 hrsz. telek maradt a repülőtér, az 1236/17 hrsz.-ú telek először a mezőgazdasági repülőgépek szervizelésére szolgált, majd a rendszerváltást követően két magáncég tulajdonába került.

Az 1236/20 hrsz telken lévő repülőtér polgári célú, nem nyilvános, nem kereskedelmi. A repülőtér tulajdonosa a Magyar Állam. Vagyonkezelője a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI). Ideiglenes kezelője a Magyar Repülő Szövetség (MRSz). A reptér megmaradását törvény garantálja.

Itt található a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal által nyilvántartott, országosan védett épített érték a Budaörsi Repülőtér Együttese: A repülőtér forgalmi épülete, Nagyhangár, Zsolnay szikkasztó rendszer.

A terület másik – az FSZKT módosítással érintett – része, a 1236/17 hrsz-ú ingatlan a területmegosztást követően az Állam tulajdonában volt, majd 1993 óta az Erie Scientific Hungary Ipari és Szolgáltató Kft, valamint a ME ALFA 2. Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft tulajdona. A két cég gazdasági, irodai, repülőteret is kiszolgáló létesítményeket üzemeltet. A területen irodai, kereskedelmi, esetleg szállodai funkciót szeretnének. Az ingatlan nyugati területén gyártás és raktározás folyik. Ezt a tevékenységet szeretnék folytatni, minimális építésekkel. Mindkét cég egyetért abban, hogy a telket megosszák, ebben már megegyeztek, de szabályozási terv hiányában ez nem kivitelezhető.

Az ingatlan jelenlegi használata nem akadályozza a repülést.

A 2005. májusában elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) I. *Funkcionális szerkezet* c. lapja szerint a 1236/20 hrsz-ú ingatlan különleges repülőtér övezetbe, a 1236/17 hrsz-ú ingatlan területe pedig gazdasági területbe tartozik.

A TSZT II. *Területfelhasználás* c. lapja a repülőtér területére repülőtéri, a 1236/17 hrsz-ú területre kereskedelmi szolgáltató területet jelöl.

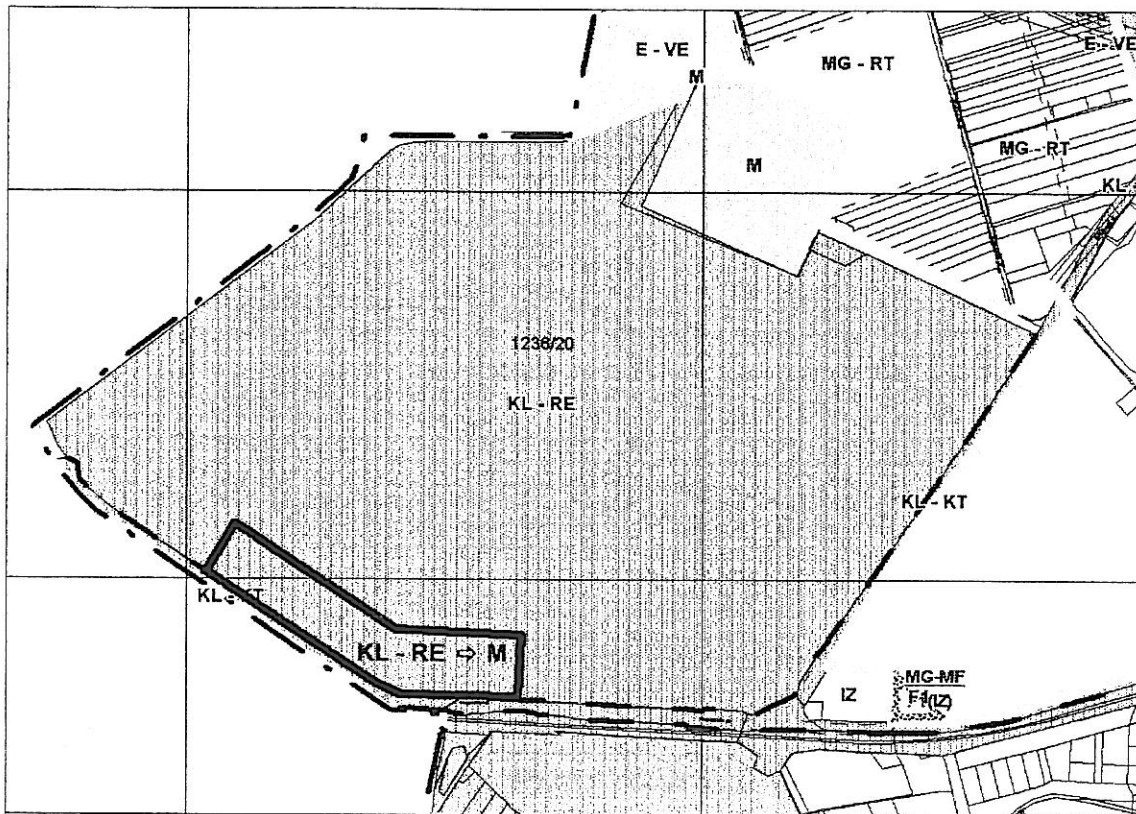
#### **Keretövezetmódosítás:**

A Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosítása a 1236/17 hrsz-ú ingatlan fejlesztése érdekében szükséges, mivel a hatályos FSZKT – szemben a budapesti szerkezeti tervvel - a terület korábbi elképzelések szerinti közlekedési, repülőterek elhelyezését szolgáló fejlesztésének lehetőségét tartalmazza.

**A 4,7 ha-os 1236/17-hrsz-ú terület az FSZKT módosítása után a KL-RE helyett M keretövezet be tartozna.**

Az FSZKT módosítás, majd a szabályozási terv jóváhagyása után lehetővé válik, hogy a két vállalat a jelenleg alul hasznosított ingatlanon a telekmegosztás után fejlesztéseket hajtsanak végre, mely továbbra sem zavarja a repülőtér működését. Így igényes környezet alakul ki, valamint rendeződik a Repülőtéri út építészeti megjelenése is.

## 2. JAVASOLT KERETÖVEZET VÁLTOZÁS



Budapest Főváros Főépítészeti Iroda által 2007. augusztus 8-án rendelkezésünkre bocsátott FSZKT kivonat.

A repülőtér eredetileg csaknem 88 ha-os tervezési terület Dél-Nyugat Budán, a belterület szélén, a XI. kerület és Budaörs határán, a Kőérberki út és a Repülőtéri út által határolt területen fekszik. A terület északról és nyugatról Budaörs külterülete, délről a Honvédség területe (K-HT), dél-keletről mezőgazdasági és intézményi terület (IZ és MG-MT), észak-keletről a VÁV (M) munkahelyi terület, mezőgazdasági rendeltetésű kiskertes rekreációs terület (MG-RT) és védelmi, védőerdő (E-VE) terület határolja.

A jelenleg hatályos Fővárosi szabályozási keret (FSZKT) szerint a terület Közlekedési terület, melyen belül repülőtér elhelyezésére szolgáló terület.

A célzott területfelhasználási módú területek előírásai:

### KL-RE REPÜLŐTEREK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET

- a) A terület kizárólag a repüléssel kapcsolatos közlekedési területek, személy- és teherforgalmat bonyolító, valamint a sportcélú repülőtér, területek és létesítmények céljára szolgál.
- b) A területen a repülés üzemi építményei mellett a tevékenységhez tartozó:
  - ba) kiszolgáló létesítmények,
  - bb) vendéglátási építmények,
  - bc) raktározási építmények,
  - bd) szálláshely-szolgáltató épületek,
  - be) szolgálati irodák helyezhetők el.

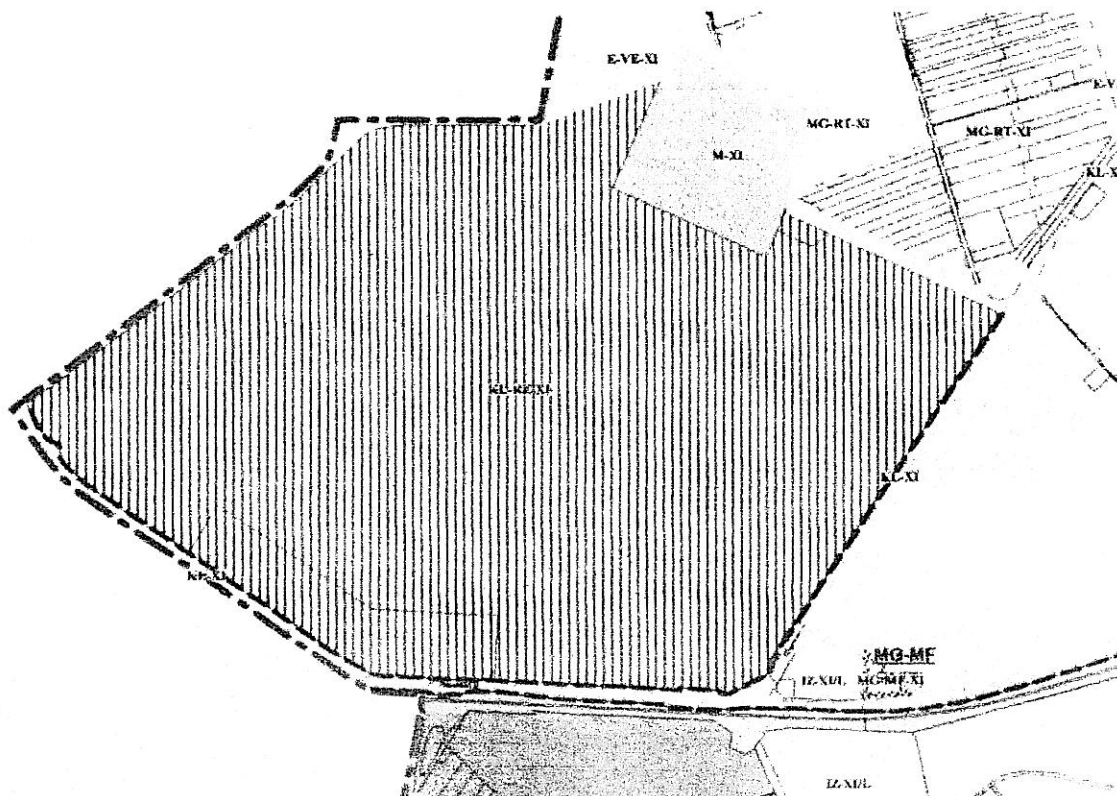
A keretövezet változás az 1236/17 hrsz-ú telket érinti. A1236/17 hrsz-ú telek területe, - mely jelenleg közlekedési terület – a változás után munkahelyi terület lesz.

A repülőtér területe (hrsz. 1236/20) marad közlekedési terület – repülőtér övezetben.

TERÜLETKIMUTATÁS A KERETÖVEZET-VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRŐL:

HRSZ	RÉGI KERETÖVEZET		ÚJ KERETÖVEZET	
	JELE	TERÜLETE	JELE	TERÜLETE
1236/17	KL-RE	4 7355 m <sup>2</sup>	M	4 7355 m <sup>2</sup>

### 3. A KVSZ ÖVEZETI TÉRKÉPE ÉS VONATKOZÓ ELŐÍRÁSAI



**KL-RE-XI**  
**Repülőtér elhelyezésére szolgáló terület**

#### 72. §

- (1) Az övezet a Budaörsi repülőtér területe.
- (2) A területen a repülés üzemi építményei mellett a tevékenységhez tartozó, BVKSZ-ban is megengedett funkciók helyezhetők el.

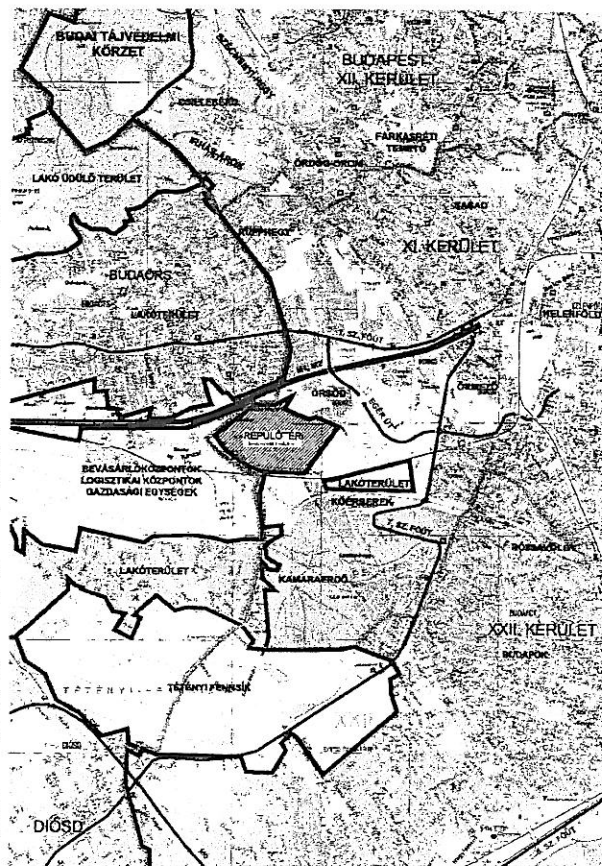
## 4. VIZSGÁLATOK

### 4.1. Városrendezési vizsgálatok

#### 4.1.1. Környezet

A Budaörsi Repülőtér Budapest határán fekszik.

- Keletről a közigazgatási határ adja a határát, a budaörsi területen inentől sorakoznak a raktáruházak, bevásárlóközpontok.
- Északon az M1-M7 autópályák közös szakasza halad. Azon túl Budaörs belterülete található.
- Észak – északkelet felé kissé beékelődik egy munkahelyi terület, melyen több cég telephelye található
- Keleti irányban jelenleg beépítetlen terület (szántó) határolja, fejlesztési lehetőséget biztosítva. Ezen túl Észak-dél irányba fut a 70-es út, és itt épült a Péter-hegyi lakópark.
- Délkeleti irányba nem messze épült a közelmúltban a „Kőerberek Tóváros” elnevezésű lakópark.
- Délen a Repülőtéri út másik oldalán halad a Bp – Bécs vasútvonal. Azon túl kisebb lakóterület helyezkedik el. Majd még délebbre található a Kamaraerdő és a Kamaraerdő lakóterület.
- Délnyugat felé a Repülőtéri út másik oldalán Budaörs kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági területe található,



#### 4.1.2. XI. Kerület Újbuda Városfejlesztési Konceptiója

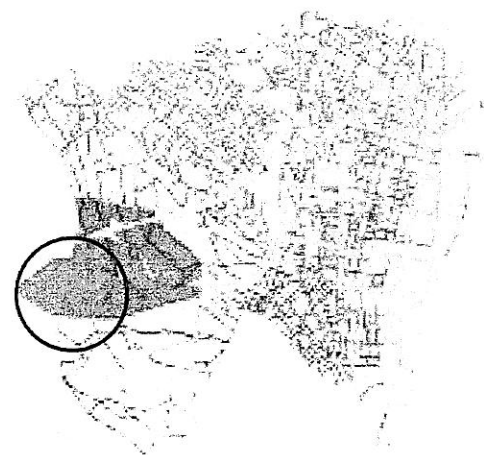
A LEGFONTOSABB VÁROSFEJLESZTÉSI CÉLOK ÉS FELADATOK FELSOROLÁSA

##### ÖRSÖD

A városrészben sok az alulhasznosított, fejlesztésre alkalmas terület. A Budaörsi repülőtér területének jövőbeni felhasználása fővárosi jelentőségű kérdés, megoldására változatok kidolgozása szükséges.

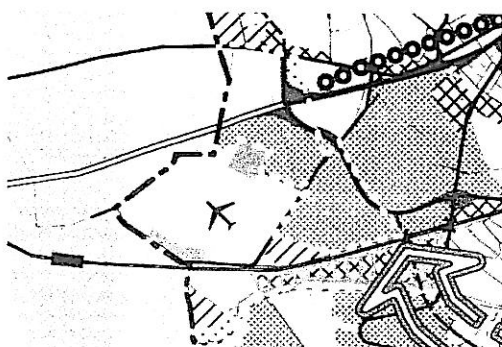
A kerület északi határán lévő, főleg mezőgazdasági hasznosítású, többnyire beépítetlen területekre már több, különböző funkciókat tartalmazó elképzelés és terv született, döntés szükséges a távlati felhasználás előkészítésének érdekében.

**A legjobb megoldás megtalálása érdekében, a jelenlegi és várható igényekre vonatkozó komplex feltárás és koncepció készítése szükséges, amely tartalmazza kerület számára kedvező funkciókat, a megvalósítás gazdasági, társadalmi és műszaki feltételeit és következményeit.**





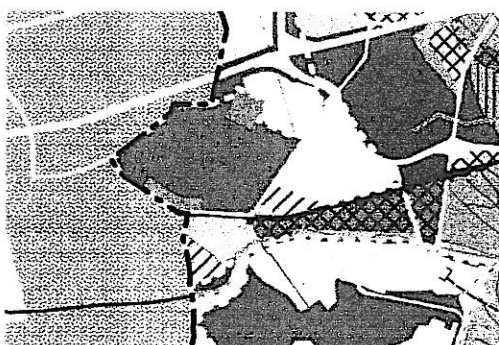
#### 4.1.3. A Budapest Főváros Településszerkezeti tervéből



Funkcionális szerkezet

A 2005. májusában elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) I. *Funkcionális szerkezet* c. lapja szerint a tervezési terület repülőtéri része különleges repülőtér övezete, a 1236/17 hrsz-ú ingatlan területe pedig gazdasági terület.

JEL MAGYARÁZAT	
	Gazdasági terület
	Különleges terület
	Belterületi határvonal



Területfelhasználás

A TSZT II. *Területfelhasználás* c. lapja a repülőtér területére repülőtéri, a 1236/17 hrsz-ú területre munkahelyi területet jelöl.

JEL MAGYARÁZAT	
	Kereskedelmi, szolgáltató terület
	Repülőtér
	Közigazgatási határ

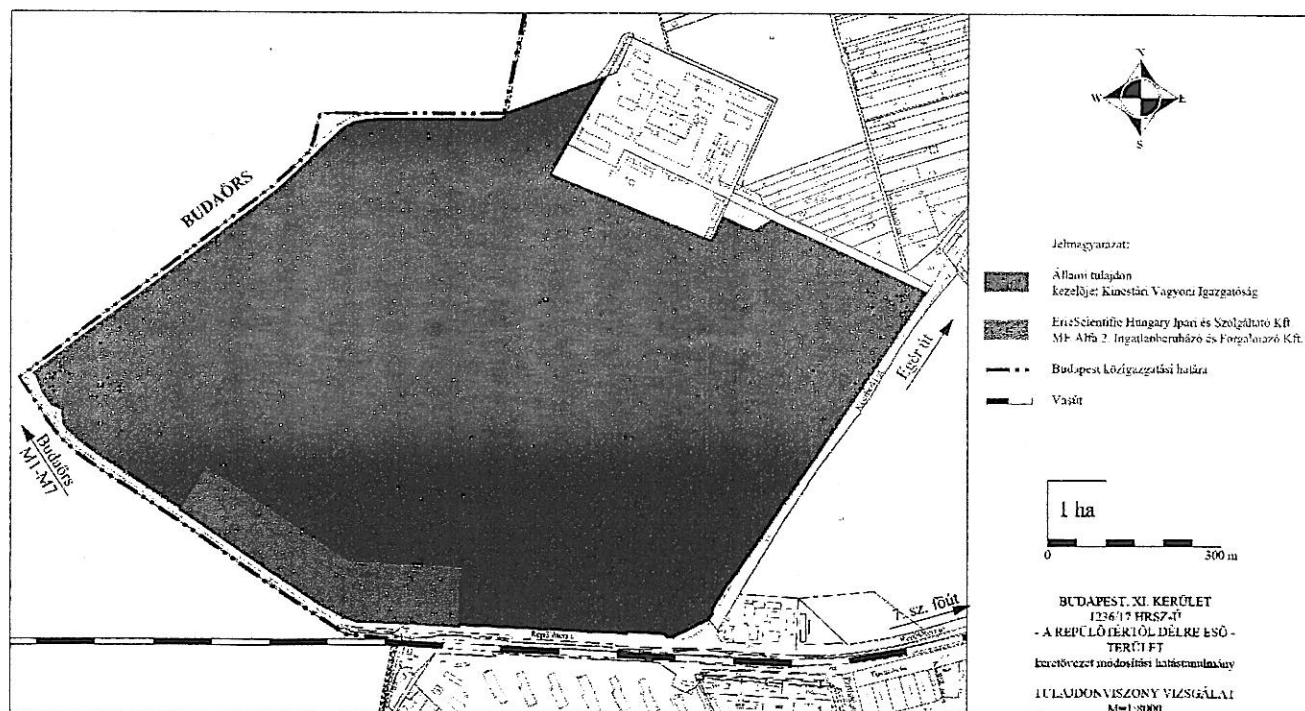
## 4.2. Tulajdoni vizsgálat

Adatok: Cím: Budapest XI. ker. Repülőtéri út 2.  
 HRSZ.: 1236/17  
 Földrészlet területe: 4.7355 m<sup>2</sup>  
 Művelési ág: Kivett épület

A repülőtér 1937 óta üzemel, a földterület kisajátítás útján került a Magyar Állam tulajdonába. Ez azonban csak 1946-ban rendeződött. A 1236/17 hrsz-ú ingatlan az 1970-es területmegosztást követően a Magyar Állam tulajdonában maradt, a MÉM repülőgépes szolgálat működött itt, mezőgazdasági repülőgépekkel foglalkoztak. Ezt követte az Air Service, ami szintén állami vállalat volt. 1993-ban az Erie Scientific Hungary Ipari és Szolgáltató Kft szerzett résztulajdont. Később az Air Service felszámolásakor 2000-ben elővásárlási jogával élve a terület tulajdonosa lett. Ezután eladta a terület kétharmad résztulajdonát az ME ALFA 2. Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft -nek.

A 1236/20 hrsz-ú ingatlan a repülőtér területe, állami tulajdonban van, vagyonkezelője a Kincstári Vagyon Igazgatóság.

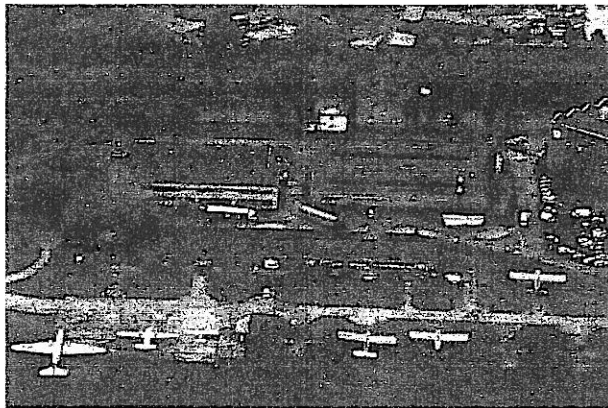
HRSZ művelési ág	TULAJDONOS	KEZELŐ	ÜZEMBENTARTÓ	ÖVEZETMÓDOSÍTÁS ÉRINTI-E
1236/17 Kivett épület	Erie Scientific Hungary Ipari és Szolgáltató Kft, ME ALFA 2. Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft			IGEN
1236/20 Kivett repülőtér	Magyar Állam	Kincstári Vagyon Igazgatóság	Magyar Repülő Szövetség	NEM



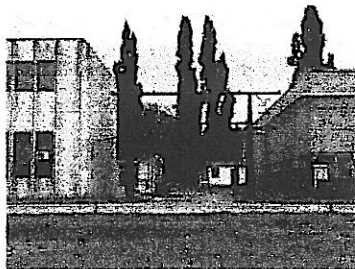
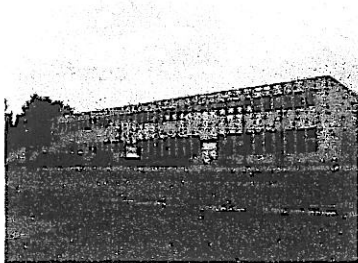
### 4.3. Területhasználat- és funkcióvizsgálat

A terület keretövezet-módosítással érintett részén, mely 1970-ben történt területmegosztást követően külön helyrajzszámot kapott, jelenleg gazdasági tevékenységek folynak. Két nagyobb cég és több kisebb vállalkozás telephelyéül szolgál.

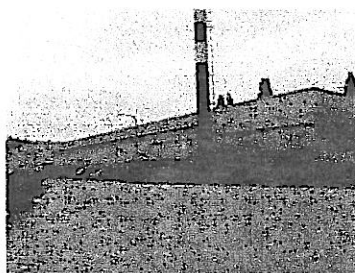
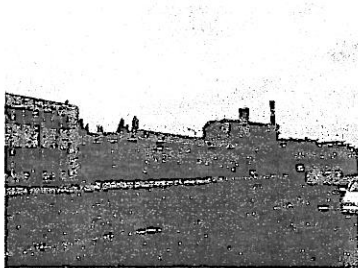
paraméterek		terület m <sup>2</sup>	beépítési mérték %	szinterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	zöldfelületi mérték %
mértéke	1236/17 hrsz-ú	47356	36	0,42	25
	A jelű	16130	27,8	0,28	
	B jelű	31226	40	0,5	



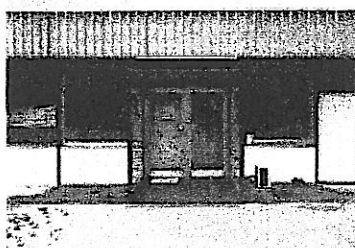
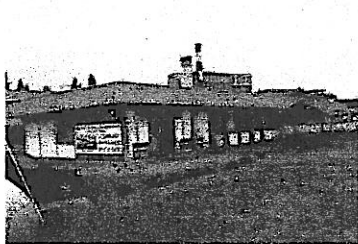
Az Erie Scientific Hungary Kft. tulajdonában lévő épületek a telek keleti 1/3-án helyezkednek el.



A „PI” paneles földszintes épületben mikroszkópalkatrészek gyártása folyik.

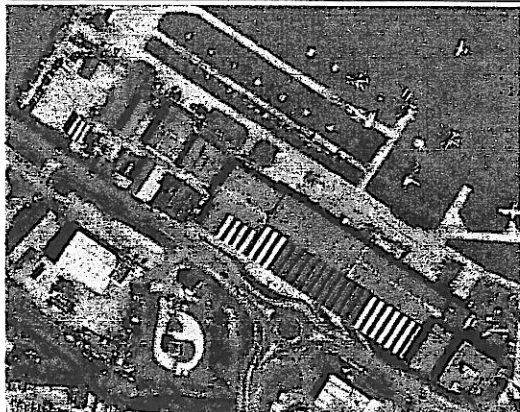


A könnyűszerkezetes raktár



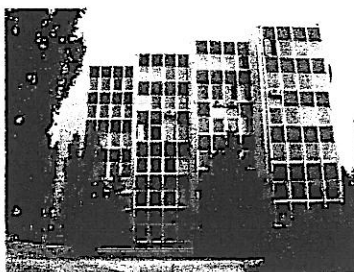
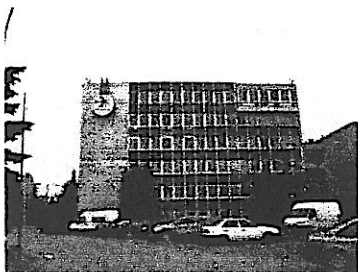
A földszintes könnyűszerkezetes épületben irodák találhatóak, részben az Erie helységei, részben a repüléshez tartoznak.



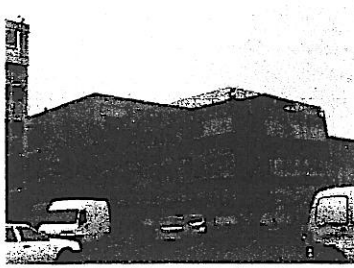


Az ME ALFA 2. Kft. tulajdonában lévő épületek a telek észak-nyugati 2/3-án helyezkednek el.

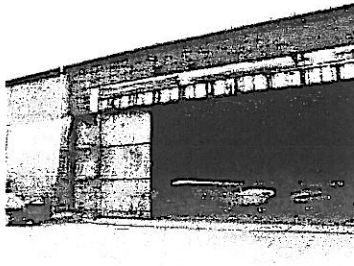
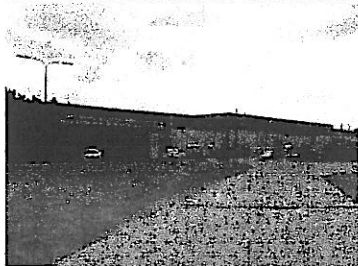
A terület és a repülőtér funkciói keverednek. A területnek több bejárata nyílik Repülőtéri útról, azonban nem használják mindegyiket.



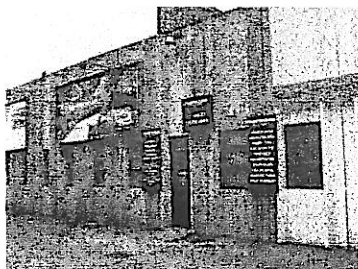
Az ötemeletes függönyfalas épületben a 90-es évek elején az Air Service irodái számára épült. Ma különböző cégek bérelnek itt irodahelységeket.



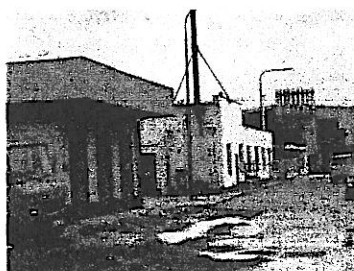
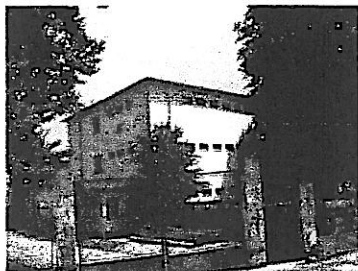
A háromszintes épület kapcsolódik az irodaházhoz, és a hangár épületéhez is, raktárak, műhelyek vannak itt.



A hangárban a repülőgépek tárolásán, szerelésén túl különböző kisebb cégek működnek, mint pl. az autógumis műhely.



Az épület Repülőtér út felőli részében alacsony színvonalú kiskereskedelmi egységek találhatóak.



A hangártól nyugatra különböző földszintes, sem gazdasági, sem építészeti értéket nem hordozó épületeket találhatunk: raktárak, műhelyek, galvanizáló.

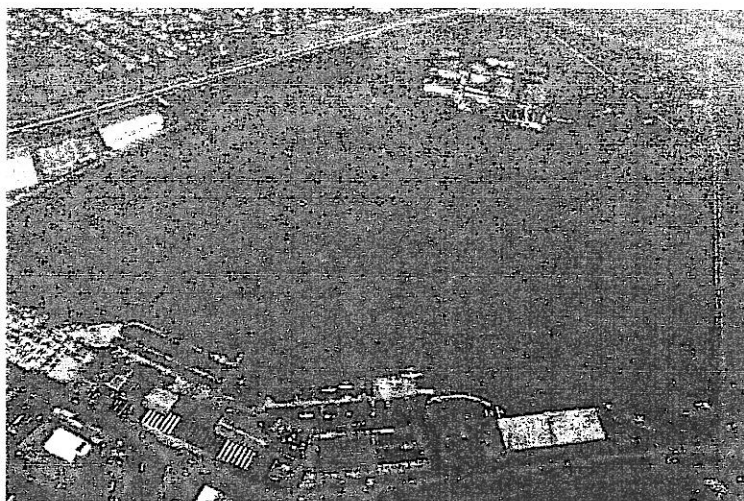
A szomszéd 1236/20 hrsz. ingatlan a Budaörsi repülőtér területe, melyen belföldi kisrepülőforgalom van, valamint a helikopteres mentőegység állomásozik.

A repülőtér polgári célú, nem nyilvános, nem kereskedelmi repülőtér. A repülőtér füves kifutópályáján többféle repülési tevékenység folyik, sportrepülés, idegenforgalmi-turisztikai célú, üzleti célú. A magyar sport és kiscépes üzleti repülés egyik fő bázisa. A repülőtér csak nappal üzemel.

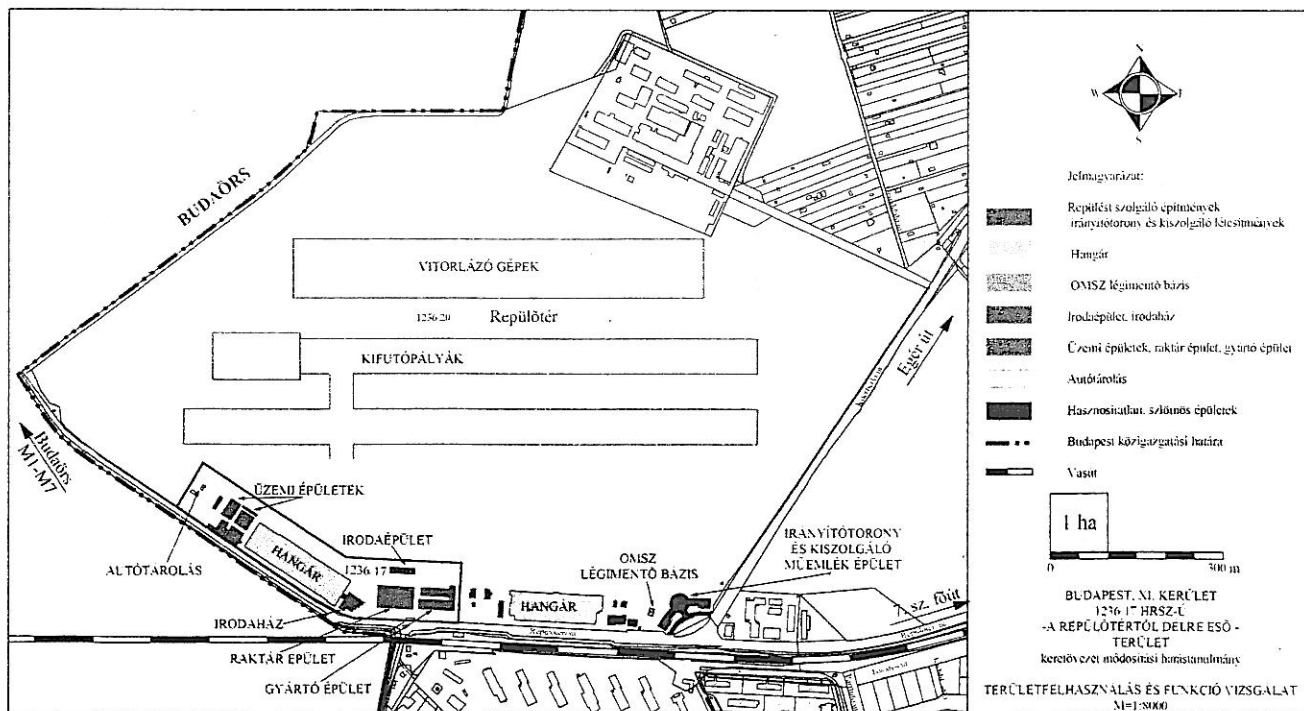
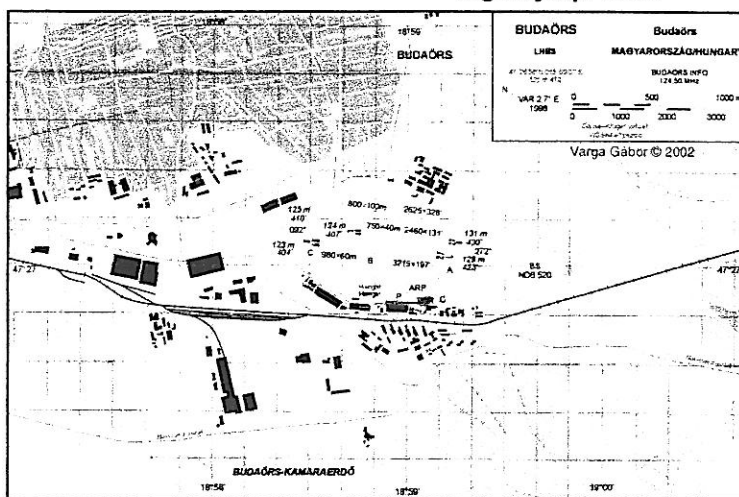
A repülőtér épületei városképileg és történelmileg is jelentősek.

Európai viszonylatban is korok korszerű

elrendezéssel tervezték, és az akkori legmodernebb technikával szerelték fel. A terület kisajátítás útján került a magyar állam tulajdonába. A II. világháború után 1956-ig a szovjet hadsereg használta a repülőtérrel. 1999-ben a Honvédelmi Minisztérium átadja az ingatlan hasznosításra az Állami Privatizációs Vállalat Rt.-nek.



Légifénykép: MRSZ



## 5. Programjavaslatok

### 5.1. Városrendezési program

#### 5.1.1. A fejlesztés fő célja és a rendezés alapelvei

- A Budaörsi Repülőtér hosszútávon marad repülőtér.
- Csak remélhető, hogy további amortizálódás helyett az épületek műemléki felújítása, és a repülőtér fejlesztése várható.
- A 1236/17 hrsz-ú ingatlan az Fszkt módosítás és szabályozás után fejleszthető területté válik.
- A Repülőtéri út utcaképe rendeződik.

#### 5.1.2. Területfelhasználása és FSZKT módosítási javaslat

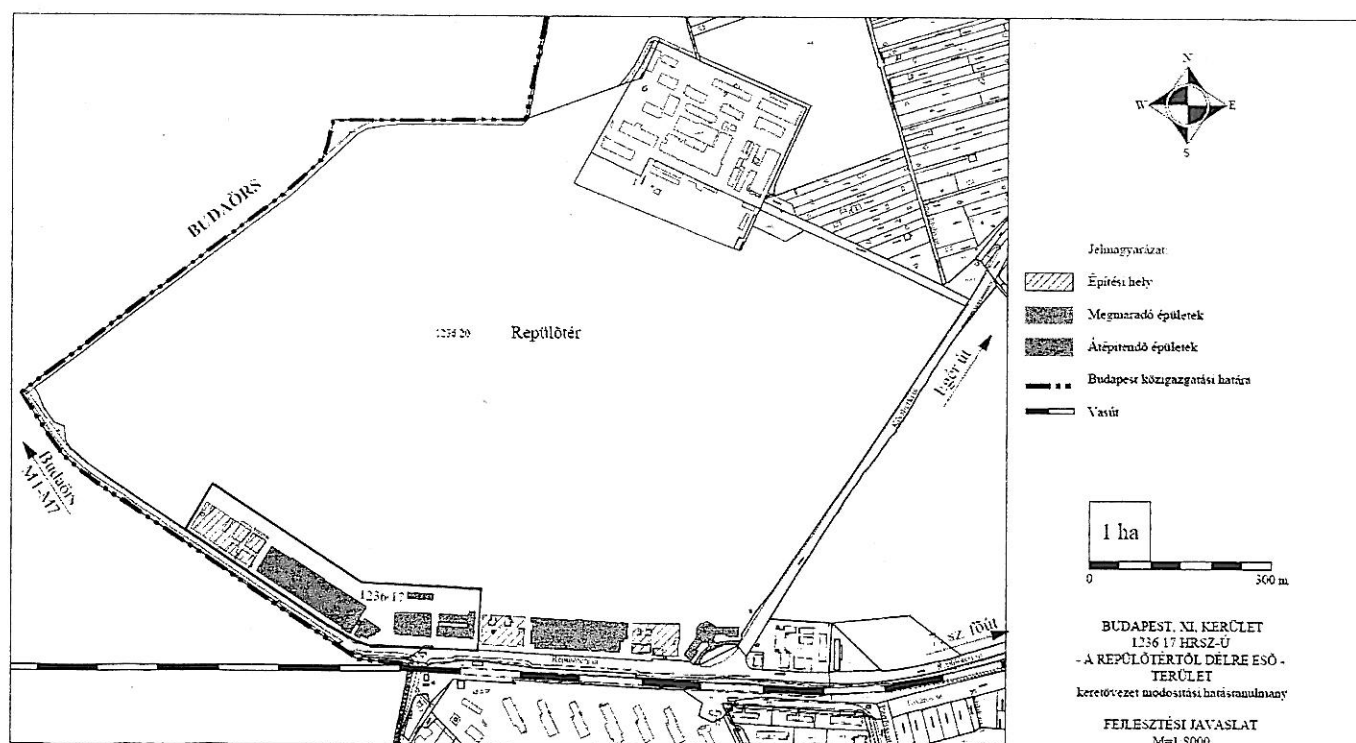
A javaslat a területen a közlekedési repülőtér övezete mellett a gazdasági területként való hasznosítást is biztosítja Budapest Főváros településszerkezeti tervével (TSZT) összhangban.

A fejlesztési javaslat nyomán szükséges az FSZKT módosítása, a KL-RE helyett a 1236/17-hrsz-ú területen M keretövezet létesítendő.

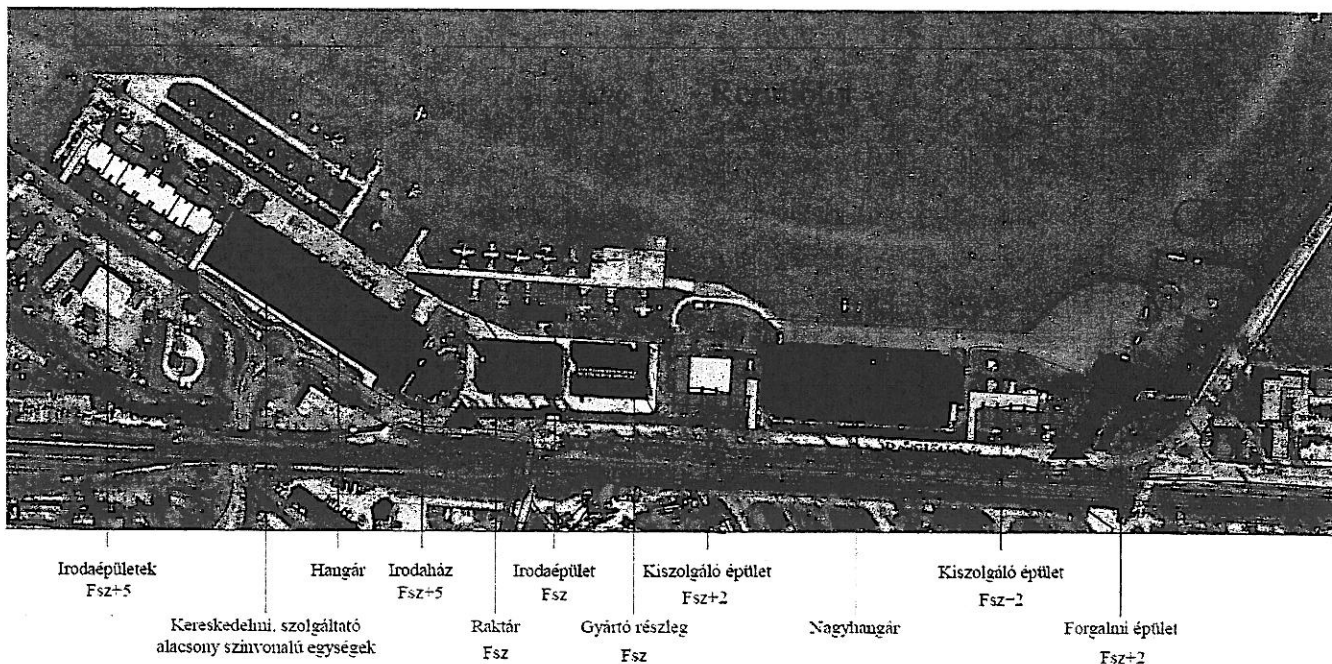
#### TERÜLETKIMUTATÁS A KERETÖVEZET-VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEKRŐL

HRSZ	RÉGI ÖVEZET		ÚJ ÖVEZET	
	JELE	TERÜLETE	JELE	TERÜLETE
1236/17	KL-RE	4 7355 m <sup>2</sup>	M	4 7355 m <sup>2</sup>

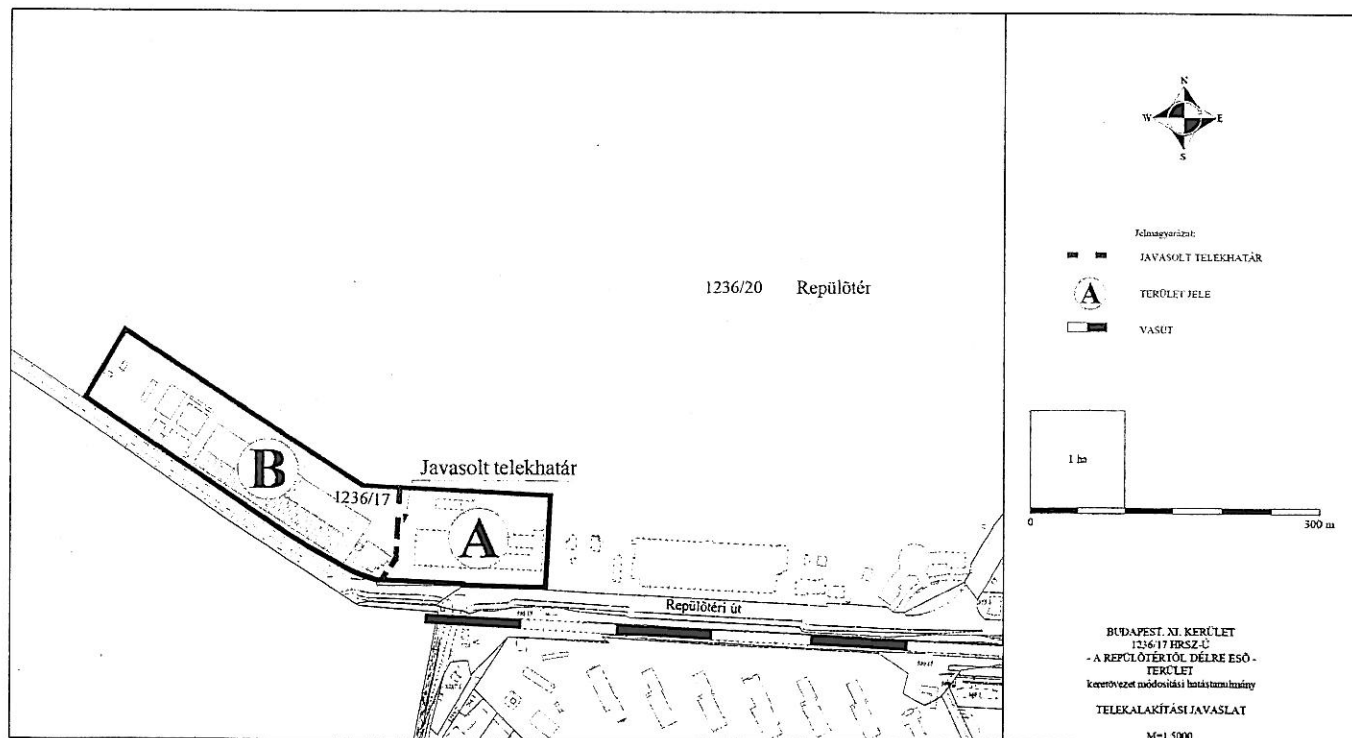
A keretövezet-módosítás során a beépítésre szánt terület 4,7 ha-ral nő.  
Munkahelyi (M) területbe kerül a 1236/17 hrsz-ú 4,7 ha nagyságú terület.



## 5.2. Környezetalakítási program



Az övezeti átsorolásával a 1236/17 hrsz-ú ingatlan fejlesztetősége válik lehetővé. A területen jelenleg is kisebb-nagyobb cégek telephelyei, irodaépület és hangár van, melyeket fejleszteni, bővíteni kívánnak. Így a jelenlegi használatnak megfelelő új épületek és építmények



J-4

paraméterek		terület m <sup>2</sup>	beépítési mérték %	szinterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	zöldfelületi mérték %	beépíthető terület m <sup>2</sup>
	A jelű	16 130	27,8	0,28		2774
	B jelű	31 226	32,0	0,41		4059
megengedett legnagyobb érték:			45	1,2	25	