



---

**BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA**

**Gyermekegészségügyi Központ**

**Fehérvári út – Váli utca – Kőrösy József utca – Október  
huszonharmadika utca által határolt terület**

**KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT  
MÓDOSÍTÁSA**

**Egyeztetési eljárás a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bek. c) pont szerint**

---

**2018. február**

## Előzmények, a módosítás indoklása

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2007. novemberében a 29/2007. /XI.28./ rendeletével jóváhagyta a Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október 23. utca által határolt területre 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 szabályozási tervlap a rendelet RM-40. melléklete lett. A terület egy részére 2014 szeptemberében egy módosítás történt (25/2014. (IX.30.) XI. ÖK rendelet), ez a Fehérvári út – Váli utca - Kőrösy József utca – Október 23. utca által határolt tömböt érintette.

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

A területen a 4275/10 helyrajzi számú telken álló volt iskolaépületet az Önkormányzat Gyermekegészségügyi központtá kívánja átalakítani. A beruházás keretén belül az épületbővítés egy részén egyéb funkciók kialakítása is tervezett. A beruházás érdekében azonban több ponton módosítani szükséges a területre vonatkozó építési szabályokat.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Képviselő-testülete a 158/2017. (IX.21.) XI. ÖK határozatával döntött, hogy Budapest XI. kerület 4275/10 helyrajzi számú ingatlanon megvalósításra kerülő gyermekegészségügyi centrum területét kiemelt fejlesztési területté nyilvánítja.

Ennek megfelelően a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 46. § (3) bekezdés b) pontja alapján a KVSZ módosítása a 32.§ (6) bekezdés c) pontja szerinti tárgyalásos eljárás keretén belül 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 jelenlegi állapot és a tervezett változtatás*

Az érintett 4275/10 hrsz. telken jelenleg egy egykori iskolaépület áll, a telek területe 3141 m<sup>2</sup>. A telek a kerületi önkormányzat tulajdonában áll. Az Önkormányzat a meglévő épület átépítésével és bővítésével gyermekegészségügyi központot alakítana ki, valamint a bővítésben a beruházás gazdaságossá tétele érdekében egyéb funkciók kialakítását is tervezi. A telken ezzel egy vegyes funkciójú beépítés alakulna ki.



Az érintett telek és épület légifotón (forrás: [www.googlemaps.com](http://www.googlemaps.com))

Az előzetes elképzelések alapján a meglévő épület Kőrös József utca felé eső F+2 szintes része megmarad, s egy szint ráépítéssel bővülne. Ebben az épületrészben kerülnének kialakításra az egészségügyi funkciók. A kialakított fásított köztér északi térfalaként tervezett új épületrész földszintjén térre nyíló közösségi szolgáltatási funkciókhoz köthető területek kerülnének kialakításra, míg e felett a lakófunkciók. A szomszédos Szent Kristóf rendelőintézet irányába egy fedett, zárt összeköttetés kialakítása is tervezett a funkciók

összekapcsolása érdekében. A funkciók kialakítása mellett a szükséges parkolók biztosítása telken belül tervezett.

## A hatályos szabályozás és a vonatkozó rendelkezések

### A KVSZ területre vonatkozó rendelkezései:

A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. /X.21./ ÖK. rendelet (egységes szerkezetben) alapján a módosítással érintett területre az alábbiak vonatkoznak:

#### • övezeti paraméterek és elhelyezhető funkciók:

**„I-XI/Z3**

**Fehérvári út – Váli utca – Bercsényi utca – Október huszonharmadika utca által határolt terület**

**Intenzív, jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület**

**49/C. §**

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
I-XI/Z3	6000 m <sup>2</sup>	40 m	Z	75%	16,0 m	22,0 m	20%	90%	3,0

(2) A területen

- közintézményi,
  - igazgatási,
  - iroda,
  - szálláshely-szolgáltató,
  - szolgáltatási,
  - vendéglátási,
  - egyéb közösségi szórakoztatási,
  - sport-,
  - kutatás-fejlesztési nem üzemi technológiájú,
  - legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterületű,
  - parkolóház
- funkció, vagy épület helyezhető el.”

#### • I-XI/Z3 építési övezetre vonatkozó kiegészítő előírások az SZM-40. melléklet alapján:

##### **1. Az I-XI/Z3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

1.1.a. Új épület csak az érintett önkormányzatok és a Fejlesztő közötti településrendezési szerződés megkötését követően létesíthető.

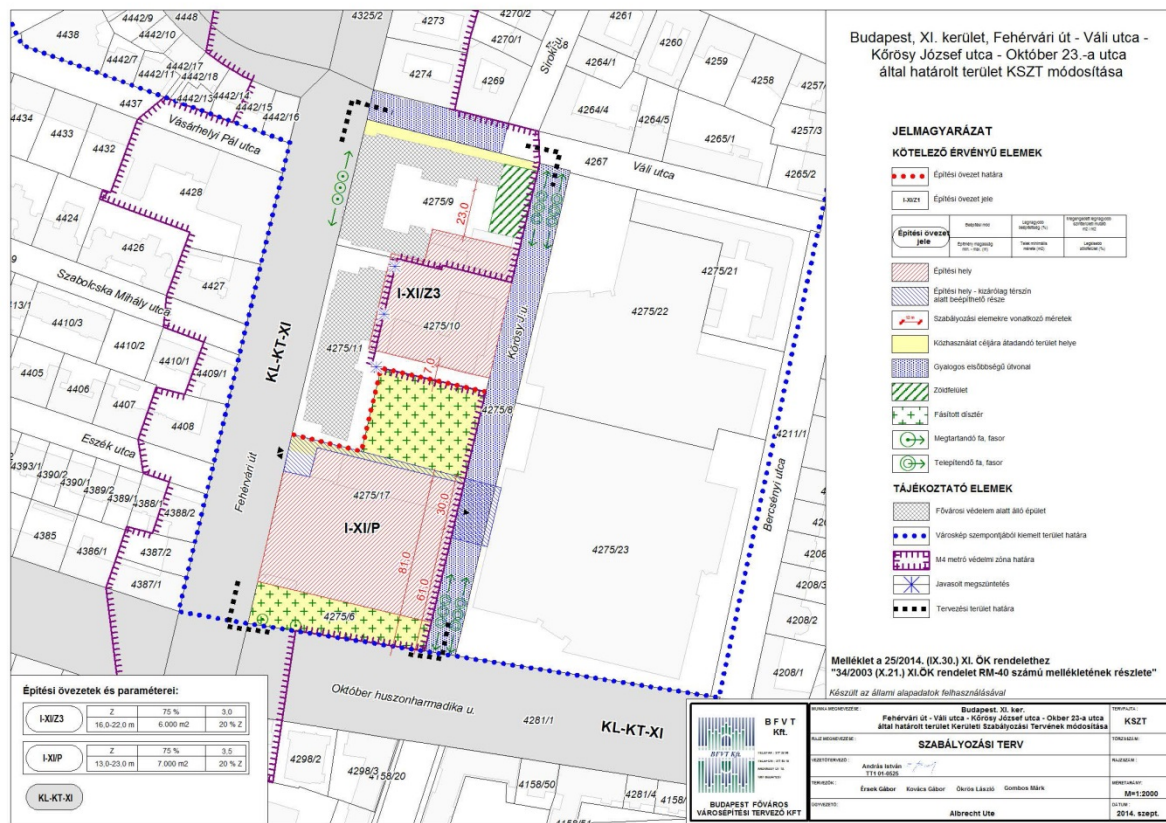
A településrendezési szerződésben rendelkezni kell:

- a szabályozási tervben jelölt területrészek közterület-, illetve közhasználatra átadásáról,
- az eltérő építési övezetbe tartozó telkek egyidejű beépítéséről, továbbá

- az Október huszonharmadika utca alatti mélygarázs létesítéséről,
  - a Bercsényi utca,
  - a Kőrösy József utca,
  - a piac-kert,
  - az érintett közművek megépítéséről és annak feltételeiről.
- 1.1.b. Új épület használatbavételének feltétele
- a szabályozási tervben jelölt területrészek közterületként, illetve közhasználatra átadásának,
  - az eltérő építési övezetbe tartozó telkek egyidejű beépítésének, továbbá
  - a Bercsényi utca és
  - a Kőrösy József utca kiépítésének,
  - a piac-kert kialakításának és
  - a szükséges közművek kiépítésének a megléte.
- 1.2 A szabályozási tervlapon az Október huszonharmadika utca mentén jelölt, meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal hosszának 50%-án épülethomlokzatot kell kialakítani.
- 1.3 Épület bruttó szintterületébe nem kell beszámítani a 6 m-nél szélesebb fedett udvarrészeket, ha az udvar teljes területe közhasználat céljára átadott területrészt.
- 1.4 A szabályozási tervlapon jelölt kötelező gyalogos átjárások irányadó vonala mentén a Kőrösy József utcával párhuzamos irányban legalább 8 m széles, a Váli utcával párhuzamos irányban legalább 5 m széles gyalogos átjárót kell biztosítani, a jelölt gyalogos irányok metsződésénél legalább 1500 m<sup>2</sup> nagyságú teret kell kialakítani, amely legalább 1:2 oldalhossz-arányokkal rendelkezhet. E terek udvarrészként fedetten, passzázsaként is kialakíthatók, közhasználatuk csak időszakosan korlátozható.
- 1.5 A szabályozási tervlapon jelölt közhasználat céljára átadott területrészeket, a 4275/19 hrsz.-ú területen kialakítandó passzázs kivételével, időbeli korlátozás nélküli területként kell kialakítani.
- 1.6 Épületen közműszerelvények (fém kémények, klímaberendezések, szellőzők ventilátorai stb.) látható módon nem helyezhetők el.
- 1.7 Reklámok, cégerek az utcai homlokzat vetületének legfeljebb 10%-án létesíthetők.
- 1.8 A 4275/9 és 4275/10 hrsz.-ú telkeken csak oktatási és egészségügyi funkciójú épület helyezhető el.
- 1.9 A szabályozási terven szakaszosan eltérő értékben meghatározott legnagyobb homlokzatmagasság az építménymagasság számítás szerint számított, az adott homlokzatszakaszra vetített érték. Épület kémény és antenna nélkül mért legmagasabb pontja e meghatározott értékeket legfeljebb 4 m-el haladhatja meg, de legfeljebb 30 m magasságú lehet.
- 1.10 A kereskedelmi központ gazdasági bejárata csak a Fehérvári útról, a szabályozási terven jelölt helyen alakítható ki.
- 1.11 A szabályozási terven jelölt, építési hely 4 m magasság felett beépíthető részén a homlokzathossz legfeljebb 30%-án létesíthető épületrész.
- 1.12 A 4275/11 hrsz. alatti, helyi védettség alatt álló épület nem bővíthető.



## Szabályozási tervlap



A területre vonatkozó 25/2014. (IX.30.) ÖK. rendelettel elfogadott Szabályozási tervlap kivágot  
HATÁLYOS ÁLLAPOT

A szabályozási terven az telken az elő-, oldal- és hátsó kerteket építési hellyel jelöli ki a KSZT.

## A KVSZ rendelkezéseinek javasolt módosítása:

1. A Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 34/2003. /X.21./ ÖK. rendelet (egységes szerkezetben) 49/C. §-a alapján az I-XI/Z3 építési övezetben lakó funkció nem helyezhető el, valamint ezen felül az SZM-40 melléklet 1.8 pontja alapján a 4275/9 és 4275/10 hrsz. telken csak oktatási és egészségügyi funkciójú épület helyezhető el.

- A 49/C §. (2) bekezdését javasolt kiegészíteni, valamint külön rendelkezésként a lakó funkció elhelyezhetőségét is biztosítani az alábbiak szerint:

### „(2) A területen

- közintézményi,
  - **kulturális és közösségi,**
  - **oktatási,**
  - **egészségügyi,**
  - igazgatási,
  - iroda,
  - szálláshely-szolgáltató,
  - szolgáltatási,
  - vendéglátási,
  - egyéb közösségi szórakoztatási,
  - sport-,
  - kutatás-fejlesztési nem üzemi technológiájú,
  - legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterületű,
  - parkolóház
- funkció, vagy épület helyezhető el.

### (3) Lakó funkció elhelyezése abban az esetben lehetséges, ha az érintett telken a (2) bekezdésben szereplő funkció is megvan, vagy kialakítása tervezett.”

- Ezen felül az SZM-40 melléklet 1.8. pontját javasolt törölni.

2. A tervezett beruházás érdekében a 49/C. § (1) bekezdésében szereplő övezeti táblázat módosítása javasolt, a beépítés mód és az építménymagasság vonatkozásában, az alábbiak szerint:

”

#### (1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb terület mérete	Legkisebb telek szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
I-XI/Z3	6000 m <sup>2</sup>	40 m	V	75%	16,0 m	25,0 m	20%	90%	3,0

”

A területen nem tisztán zárt sorú a beépítés, ezért a vegyes meghatározása esetén a valóságnak jobban megfelelő beépítési mód kerül meghatározásra. A kialakuló épületegyüttesre számolt építménymagasság a jelenleg szabályozott értékhez képest többet igényel, ezért ennek emelése is javasolt.

- ### Szabályozási tervlap javasolt módosítása

A területre vonatkozó 25/2014. (IX.30.) ÖK. rendelettel elfogadott Szabályozási tervlap kivágat  
TERVEZETT ÁLLAPOT



## Jóváhagyandó munkarész – módosító rendelet-tervezet

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

.../2018. (... . . . .) 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) 49/C. § (1) bekezdésében található táblázat az alábbiak szerint módosul:

„

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Legkisebb építménymagasság	Legnagyobb építménymagasság	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
I-XI/Z3	6000 m <sup>2</sup>	40 m	V	75%	16,0 m	25,0 m	20%	90%	3,0

„

#### 2. §

A Rendelet 49/C. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) *A területen*

- *közüntézményi,*
- ***kulturális és közösségi,***
- ***oktatási,***
- ***egészségügyi,***
- *igazgatási,*
- *iroda,*
- *szálláshely-szolgáltató,*
- *szolgáltatási,*
- *vendéglátási,*
- *egyéb közösségi szórakoztatási,*
- *sport-,*
- *kutatás-fejlesztési nem üzemi technológiájú,*
- *legfeljebb 20.000 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szintterületű,*
- *parkolóház*

*funkció, vagy épület helyezhető el.”*

### 3. §

A Rendelet 49/C. § az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) *Lakó funkció elhelyezése abban az esetben lehetséges, ha az érintett telken a (2) bekezdésben szereplő funkció is megvan, vagy kialakítása tervezett.”*

### 4. §

A Rendelet SZM-40. sz. mellékletének 1.8, 1.9 és 1.11 pontjai hatályukat veszítik.

### 5. §

A Rendelet SZM-40. sz. mellékletének 1.12 pontja az alábbiak szerint módosul:

„1.12. *A 4275/11 hrsz. alatti, helyi védettség alatt álló épület csak a szabályozási terven jelölt építési hely irányába bővíthető.”*

### 6. §

A Rendelet SZM-40. sz. melléklete az alábbi 1.13 ponttal egészül ki:

„1.13. *Az előkert és az oldalkert irányába épülethez kapcsolódó előtető a szabályozási terven jelölt építési helyen kívül is elhelyezhető.”*

### 7. §

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

(2) ...

**dr. Hoffmann Tamás**  
**polgármester**

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
**jegyző**



Budapest, XI. kerület, Fehérvári út - Váli utca -  
Kőrös József utca - Október 23.-a utca  
által határolt terület KSZT módosítása

**JELMAGYARÁZAT**

**KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK**

••••• Építési övezet határa

I-XI/Z1 Építési övezet jele

Építési övezet jele	Beépítési mód	Legmagasabb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb szelvényterület m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	Építési magasság min. - max. (m)	Teljes min. mérete (m <sup>2</sup> )	Legnagyobb szelvényterület (%)

Építési hely

Építési hely - kizárólag térszín alatt beépíthető része

12 m Szabályozási elemekre vonatkozó méretek

Közhatalmat céljára átadandó terület helye

Gyalogos elsőbbségű útvonal

Zöldfelület

Fásított díszfű

Megtartandó fa, fasor

Telepítendő fa, fasor

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK**

Fővárosi védelem alatt álló épület

Városkép szempontjából kiemelt terület határa

M4 méterő védelmi zóna határa

Javasolt megszüntetés

Tervezési terület határa

Melléklet a .../... (X.21.) XI.ÖK rendelethez  
"34/2003 (X.21.) XI.ÖK rendelet RM-40 számú mellékletének részlete"

Készült az állami alapadatok felhasználásával

**Építési övezetek és paraméterei:**

I-XI/Z3	Z	75 %	3,0
	16,0-22,0 m	6.000 m <sup>2</sup>	20 % Z
I-XI/P	Z	75 %	3,5
	13,0-23,0 m	7.000 m <sup>2</sup>	20 % Z

KL-KT-XI



MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:	Budapest, XI. ker. Fehérvári út - Váli utca - Kőrös József utca - Október 23.-a utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervének módosítása	TERVEZŐ:	KSZT
RAJZ MEGNEVEZÉSE:		TÖRZSSZÁM:	
VEZETŐTERVEZŐ:	András István TT101-0525	RAJZSZÁM:	
TERVEZŐK:	Érsek Gábor Kovács Gábor Ókrös László Gombos Márk	MÉRTERÁNY:	M=1:2000
ÜGYVEZŐ:	Albrecht Ute	DÁTUM:	2014. szept.