

**BUDAPEST, XI. KERÜLET**

**BUDAÖRSI ÚT – GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA –**

**HÁROMSZÉK UTCA – SASADI ÚT**

**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**

**EGYEZTETÉSI TERV DOKUMENTÁCIÓ**



**A.P.S. Mérnöki Iroda Kft.**

Budapest, XI. kerület  
Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT**  
**EGYEZTETÉSI**  
**TERVDOKUMENTÁCIÓ**

<b>Generáltervező, településtervezés:</b>	<p><b>Czebe Judit</b> okl. építésmérnök, vezető tervező É 01-0742 TT/1 01 - 0742</p> <p><b>Markos Kristóf</b> műszaki munkatárs</p>	   <p>APS Mérnöki Iroda Kft. H-1112 Budapest Gulyás u. 27/6. <b>area planning solutions</b></p>
<b>Közlekedés:</b>	<p><b>Szegő János</b> okl. építésmérnök vezető tervező 01-3418</p> <p><b>Balogh Balázs</b> okl. építésmérnök KÖZLEKEDÉS Fővárosi Tervező Iroda Kft.</p>	  
<b>Zöldfelületek, környezetvédelem:</b>	<p><b>Csuportné Tátrai Judit</b> okl. táj- és kertépítész K1 31-0013 SOLITAIRE Táj- és Kertépítészeti Kft.</p>	 
<b>Közművek:</b>	<p><b>Dima András</b> okl. építésmérnök vezető tervező eng.sz.: VZ-T kamarai szám: 01-2130 DIMA Mérnöki Iroda Kft.</p>	 
<b>Régészet:</b>	<p><b>Adorjánné dr. Gyuricza Anna</b> okleveles régész</p>	azonosító: B5COGJ
<b>Megbízó:</b>	<p><b>Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata</b> 1113 Budapest, Bocskai út 39-41.</p>	



## TARTALOMJEGYZÉK

### JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete ..../2017. (.....) önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

1. melléklet: Szabályozási Terv – SZT/1-2 tervlapok
2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

Általános és részletes indokolás

### ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

#### I. TELEPÜLÉSRENDEZÉS

##### VIZSGÁLATOK

1. Területlehatárolás	30. oldal
2. Jelen tervezési munka célja	30. oldal
Légifotó a területről	30. oldal
3. Hatályos fővárosi tervek vizsgálata	31. oldal
o TSZT Fővárosi Településszerkezeti Terv	31. oldal
o FRSZ Fővárosi Rendezési Szabályzat	35. oldal
4. Jelenleg hatályos Kerületi Szabályozási Tervek vizsgálata	39. oldal
5. Jelenlegi állapot részletes vizsgálatának metodikája	51. oldal
<i>V-1 Jelenlegi telekállapot és a tömbök lehatárolása</i>	53. oldal
<i>V-2/1 Jelenlegi állapot</i>	54. oldal
<i>V-2/2 Jelenlegi állapot</i>	55. oldal
<i>V-3 Területfelhasználási egységek az FRSZ szerint</i>	56. oldal
<i>V-4 Jelenlegi övezeti állapot a hatályos KVSZ és KSZT-k szerint</i>	57. oldal
<i>V-5/1 Területfelhasználási és funkcióvizsgálat</i>	58. oldal
<i>V-5/2 Területfelhasználási és funkcióvizsgálat</i>	59. oldal
Tömbönkénti vizsgálat	60. oldal
Fotók a tervezési területről	67. oldal
6. Vizsgálatok összefoglalása	71. oldal

##### JAVASLATOK

1. Területfejlesztési stratégia	75. oldal
2. A tervezés koncepcionális elemei	77. oldal
3. Szabályozási koncepció	77. oldal
3.1. A jogszabályi háttér legfontosabb elemei	77. oldal
3.2. A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) összhangja	78. oldal
3.3. A rendelettervezet és a szabályozás irányelvei és koncepciója, OTÉK-tól való egyedi eltérés	79. oldal
3.4. Az építési övezetek meghatározása	80. oldal
3.5. Építési övezetek ismertetése	80. oldal
4. Szabályozási elemek, a rendeletben alkalmazott előírások ismertetése	90. oldal
o A Kerületi Építési Szabályzat tervezete, rajzi és szöveges mellékletek	90. oldal
o A rendelet előírásainak általános és részletes indokolása	90. oldal
5. Területszámítások	93. oldal
<i>J-1 Tervezett övezeti állapot</i>	94. oldal
<i>J-2/1 Környezetalakítási javaslat</i>	95. oldal
<i>J-2/2 Környezetalakítási javaslat</i>	96. oldal
6. Látványtervek a SASAD LIGET épülő beruházásáról	97. oldal

<b>II. □ KÖZLEKEDÉS</b>	<b>103.oldal</b>
1. Jelenlegi állapot	103.oldal
1.1 Közúti hálózat	103.oldal
Főutak	103.oldal
Gyűjtő utak	
Kiszolgáló utcák	
A terület megközelítés, kapcsolatok	
Jelenlegi forgalmi rend, útpályák	
Forgalomcsillapítás	105.oldal
Terek	
Gyalogos prioritású utcák	
Kiszolgáló teherforgalom	
1.2. Közforgalmú közlekedés	105.oldal
1.3. Környezetbarát egyéni közlekedési formák	106.oldal
Gyalogos közlekedés	
Kerékpáros közlekedés	
1.4. Járműelhelyezés, várakozás	
2. Távlati állapot	106.oldal
2.1. Távlati közúti hálózat	107.oldal
2.2. Távlati közforgalmú közlekedés	107.oldal
2.3. Tervezett forgalmi rend, a tervezési terület belső úthálózata, forgalmi rendje	107.oldal
2.4. Környezetbarát egyéni közlekedési formák	108.oldal
2.5. Telken belüli járműelhelyezés	108.oldal
<i>KV-1 Jelenlegi közúti hálózat</i>	109.oldal
<i>KV-2 Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat</i>	110.oldal
<i>KV-3/1 Jelenlegi forgalmi rend</i>	111.oldal
<i>KV-3/2 Jelenlegi forgalmi rend</i>	112.oldal
<i>KJ-1 Távlati közúti hálózat</i>	113.oldal
<i>KJ-2 Távlati közösségi közlekedési hálózat</i>	114.oldal
<i>KJ-3 Kerékpárforgalmi főhálózat</i>	115.oldal
<i>KJ-4/1 Tervezett forgalmi rend</i>	116.oldal
<i>KJ-4/2 Tervezett forgalmi rend</i>	117.oldal
<i>Mintakeresztvázlatok</i>	118.oldal
<b>III. □ ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM</b>	<b>119.oldal</b>
1. Természeti, táji adottságok vizsgálata	119.oldal
o Természeti adottságok	119.oldal
o Tájhasználat értékelése	119.oldal
o Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék, ökológiai hálózat)	119.oldal
o Közterületi alkotások	120.oldal
o Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek	120.oldal
2. Zöldfelületi rendszer vizsgálata	121.oldal
o Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek	121.oldal
o Zöldfelületi ellátottság értékelése	121.oldal
3. Környezeti állapot értékelése	122.oldal
o Talajállapot értékelése	122.oldal
o Vízhatalomvédelem	123.oldal
o Levegőtisztaságvédelem	124.oldal
o Vonalas szennyezőforrások	124.oldal
o Diffúz légszennyezés	125.oldal
o Zajhelyzet	125.oldal
o Hulladékgazdálkodás	127.oldal
o Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák	128.oldal
4. Tájrendezési javaslatok	128.oldal
5. Zöldfelületi rendszer fejlesztése	129.oldal
<i>ZV-1 Zöldfelületi funkciók vizsgálata</i>	133.oldal
<i>ZV-2/1 Zöldfelületek vizsgálata</i>	134.oldal
<i>ZV-2/2 Zöldfelületek vizsgálata</i>	135.oldal



<b>IV. □ KÖZMŰELLÁTÁS</b>	<b>136.oldal</b>
1. Vízellátás	136.oldal
2. Csatornázás	137.oldal
3. Gázellátás	138.oldal
4. Villamosenergia ellátás	139.oldal
5. Távhőellátás	140.oldal
6. Hírközlési hálózatok	141.oldal
KÖV-1/1 Vízellátás	141.oldal
KÖV-1/2 Vízellátás	142.oldal
KÖV-2/1 Csatornázás	143.oldal
KÖV-2/2 Csatornázás	144.oldal
KÖV-3/1 Gázellátás	145.oldal
KÖV-3/2 Gázellátás	146.oldal
KÖV-4/1 Középfeszültségű hálózat	147.oldal
KÖV-4/2 Középfeszültségű hálózat	148.oldal
KÖV-5/1 Kisfeszültségű hálózat	149.oldal
KÖV-5/2 Kisfeszültségű hálózat	150.oldal
KÖV-6/1 Közvilágítási hálózat	151.oldal
KÖV-6/2 Közvilágítási hálózat	152.oldal
KÖV-7/1 Távhőellátás	153.oldal
KÖV-7/2 Távhőellátás	154.oldal
KÖV-8/1 Hírközlési közművek – INVITEL hálózat	155.oldal
KÖV-8/2 Hírközlési közművek – INVITEL hálózat	156.oldal
KÖV-9/1 Hírközlési közművek –TELECOM hálózat	157.oldal
KÖV-9/2 Hírközlési közművek –TELECOM hálózat	158.oldal
KÖV-10/1 Hírközlési közművek – UPC hálózat	159.oldal
KÖV-10/2 Hírközlési közművek – UPC hálózat	160.oldal
KÖV-11/1 Hírközlési közművek – NOVOTRON hálózat	161.oldal
KÖV-11/2 Hírközlési közművek – NOVOTRON hálózat	162.oldal
<b>V. □ ÖRÖKSÉGVÉDELEM</b>	<b>163.oldal</b>
1. Régészeti fejezet	163.oldal
1.a) Történeti leírás, régészeti örökség	163.oldal
1.b) Védeltségek: területi és egyedi	164.oldal
1.c) Az örökségi értékek elemzése	164.oldal
1.d) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében	165.oldal
2. Változtatási szándékok	165.oldal
3. Hatáselemzés	165.oldal
4. Összefoglaló	167.oldal
5. Nyilatkozat	167.oldal
Örökségvédelmi fejezet	168.oldal
Természet, táj, tájhasználat, településhálózat és településszerkezeti összefüggések	168.oldal
o Területfejlesztési visszatekintés	
o Településhálózat és településszerkezeti összefüggések	
o Természet, táj, tájhasználat	
o Településszerkezet és területhasználat	
o Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok	
o Védeltségek	
Változtatási szándékok	170.oldal
Hatáselemzés	170.oldal
o Történeti településhálózati következmények	171.oldal
o Történeti térbeli rendszerek alakulása	
o Természeti, táji hatások	
o A településképfeltárulásának változásai	
o Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében	
o Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei	
o Értékvédelem – a Kerületi Építési Szabályzat rendeletének tervezett előírásai	
o Településkarakter változásának hatásai	
o Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései	
o Folyamatok iránya, visszafordíthatósága	
Összefoglalás	171.oldal
Nyilatkozat	171.oldal

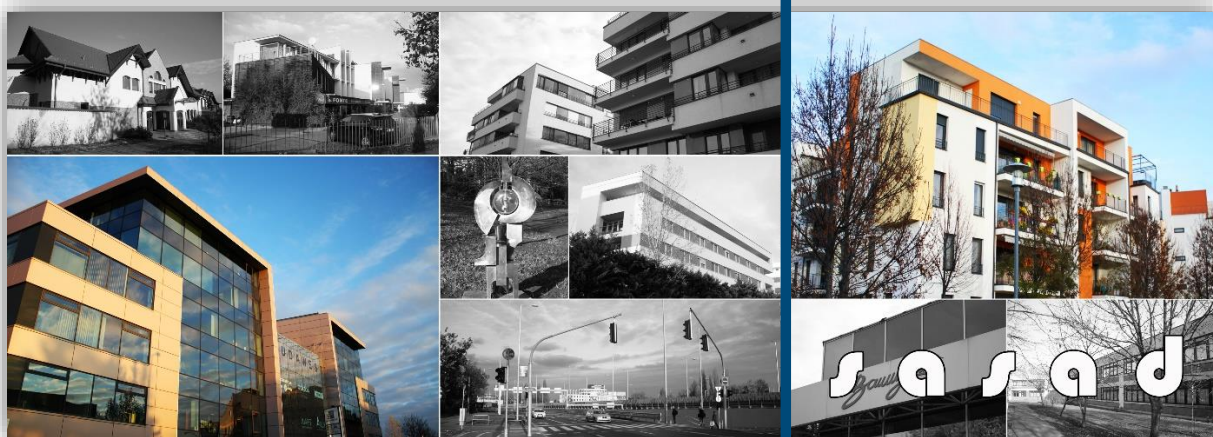
Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



# JÓVÁHAGYÁSRA KERÜLŐ MUNKARÉSZEK



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

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

## **a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Sasadi út 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, Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki

##### **2. Az előírások alkalmazása**

###### **2. §**

- (1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka), településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárást lefolytatni csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.
- (2) 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), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) 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.
- (3) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: Szabályozási Terv – SZT/1-2 tervlapok
  - b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
  - c) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése
- (4) Jelen rendelet a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.

- (5) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal
  - b) építési övezet jele
  - c) építési övezet határa
  - d) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
  - e) kötelező megszüntető jel
  - f) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
  - g) meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor
  - h) kötelezően megtartandó zöldfelület
  - i) telepítendő fasor
- (6) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendelet módosításával lehet.

### 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. **Kétszintes növényzet:**
  - a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy
  - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítése, vagy
  - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
3. **Háromszintes növényzet:**
  - a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m<sup>2</sup>-ére számítva háromszintesnek minősül, ha legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa, és
  - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, és
  - a többi, nem burkolt felületen gyeper vagy talajtakaró telepítése.
4. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
5. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
6. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
7. **Szintterületi mutató (általános célú szmá):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)

### 4. Területfelhasználási egységek



#### 4. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek
  - b) Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) KÖu – Közúti közlekedési terület  
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Budaörsi út  
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek): Sasadi út, Gazdagréti út, Rétköz utca
  - b) Egyéb - övezetbe nem sorolt - közterületek – Vi-2 és Lk-2 területfelhasználási egységeken belüli közterületek
  - c) Zkp – közkert, közpark terület: Beregszász tér

### II. Fejezet

#### A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

#### 5. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

##### 5. §

- (1) Kötelező telket alakítani új építés, meglévő épület bővítése esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (3) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (4) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.

#### 6. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények

##### 6. §

- (1) A Szabályozási Területen elhelyezhető létesítményeket jelen rendelet egyedi építési övezeteire vonatkozó előírásai tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi nem helyezhető el.
- (4) A Szabályozási Területen a telkek közterületi határvonalán kerítés a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai alapján létesíthető.
- (5) Tereprendezés: az 1996/12, 1996/14, 1996/15, 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú telkek beépítése során tereprendezés úgy végezhető, hogy a telekhatáron belül a terepszint az eredeti terepszinthez képest átlagosan 1,0 méteres mértékig, a telekhatáron maximum 1,0 méterrel változtatható meg, a tereprendezést ennek megfelelően lehet kialakítani. Amennyiben szükséges az új terepszint kialakításához támfal létesíthető.

## **7. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése**

### **7. §**

- (1) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsóker mérete:
  - a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsóker méretét jelen rendelet egyedi övezeti előírásának megfelelően kell kialakítani
  - b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
  - c) a meglévő épületek esetében: kialakult
- (2) Meglévő épület bővítése, átalakítása esetén közterületről és a szomszédos épületből látható, 1 métert meghaladó magasságú új tűzfal kialakítása esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (3) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.
- (4) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (5) Immissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

## **8. Épületmagasság, tető kialakítás**

### **8. §**

- (1) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja meg a jelen rendelet övezeti előírásaiban meghatározott értékeket.
- (2) Új épület létesítése és meglévő épület, bővítése átalakítása esetén
  - a) magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illeszkedően alakítandó ki,
  - b) a tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, ennél magasabb meglévő megtartható,
  - c) nem hagyományos tetőidommal lefedett épület összterfoglata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét.

## **9. Közlekedés, parkolás**

### **9. §**

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélességét a közterületszabályozással érintett telkek esetében a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.



- (4) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:  
Egy személygépkocsi számítandó:
1. lakófunkciójú épület létesítése esetén minden lakóegység után
  2. az 1996/12, 1996/14, 1996/15, 1996/21 és 1996/23 helyrajzi számú telkek beépítése során lakóépületek létesítése esetén a lakások után az alábbiak szerint:
    - a) nettó 120 m<sup>2</sup>-t meghaladó lakás alapterület esetén, valamint ezen lakások esetében további egy gépjárműtároló
    - b) nettó 65-120 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén
    - c) nettó 45-65 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
    - d) nettó 45 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
  3. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után
  4. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
  5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után
  6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
  9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  10. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után
- (5) Telken létesített terepszint alatti gépkocsitároló rámpája közterületen és közhasználat céljára átadható magánúton nem alakítható ki.
- (6) Telken belüli felszíni parkoló csak fásítással együtt létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

## **10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

### **10.§**

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (2) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (3) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.

- (4) A közművezetéseket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (5) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsontra-hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő tovább vezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcsontrával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (8) Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévők felszámolásáról a közcsontra hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell.
- (9) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkabel, adatkabel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (11) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmények (antenna, antenntartó szerkezet) telepítésénél:
  - a) önálló antenna és antenntartó építmények, (toronyok) nem helyezhetők el,
  - b) antenna vagy antenntartó szerkezet kizárólag épület tetőszerkezetén helyezhető el.

## **11. Környezetvédelem**

### **11. §**

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (2) Talajvédelem
  - Az építkezések megkezdése előtt a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni. Az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel.
  - Az építési munkálatok során még esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően – az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján - kell eljárni az elszállítatás és az ártalmatlanítatás során.
  - A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (3) Megújuló energia használata
  - Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25 %-át megújuló energiából kell fedezni.
- (4) Zajvédelem

- Bármely építési munkálat, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja.
  - 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 átmenti 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.

## **12. Zöldfelületek**

### **12. §**

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 50 %-át egybefüggően kell kialakítani, kivétel ez alól az Lk-2-XI-L-03 jelű övezet.
- (2) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
- (3) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (4) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Telepítendő fasor” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok.
- (5) Az 1948/1 hrsz. telek korlátlan közhasználatú területként tartandó meg, a kötelezően megtartandó zöldfelület mértéke 80%.
- (6) A kiépítendő új utcák kétoldalt fásítandók, utcánként azonos korú és fajtájú egyedek előnevelt fák min. 8-8 méterenkénti telepítésével, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (7) Meglévő utcák felújításakor a meglévő fasorok megtartandók. Átépítéskor legalább egyoldali fasor telepítését biztosítani előnevelt fák ültetésével, a közműhelyzet figyelembevételével.
- (8) Utcafásításként várostűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
- (9) A gyalogos funkciójú közterület mellett fasor telepítendő.
- (10) A lakótelkekkel határos intézménytelkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöldsáv jöjjön létre.
- (11) A lakóterületi telkek zöldfelületeinek minden 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 környezettűrő, közepes, vagy nagy lombkoronát növelő fát kell telepíteni.
- (12) A (1996/22) hrsz. közterület 60%-ban zöldfelületként alakítandó ki.

## **III. Fejezet**

## Részletes övezeti előírások

### 13. Beépítésre szánt területek építési övezetei

#### 13. §

- (1) Építési övezetek
- a) Lk-2-XI-L-01 – kertvárosias lakódominanciájú, családi és társasházazas övezet
  - b) Lk-2-XI-L-02 – kisvárosias lakódominanciájú társasházazas övezet
  - c) Lk-2-XI-L-03 – kisvárosias lakódominanciájú társasházazas övezet
  - d) Lk-2-XI-L-04 – kisvárosias lakódominanciájú társasházazas övezet
  - e) Lk-2-XI-ID-01 – lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns övezet
  - f) Lk-2-XI-ID-02 – lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns övezet
  - g) Vi-2-XI-ID-01 – intézménydomináns vegyes övezet
  - h) Vi-2-XI-ID-02 – intézménydomináns vegyes övezet

### 14. Az Lk-2-XI-L-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 14.§

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) lakóépületek (maximum 6 lakás telkenként)
  - b) közintézmény
  - c) igazgatási, egészségügyi
  - d) iroda
  - e) szálláshely-szolgáltatás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - k) 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

- a) az egyes telkek  
beépítési módja:

- b) a telkek megengedett

legkisebb terület:  
legkisebb szélessége:  
legnagyobb beépítési mértéke:

#### Lk-2-XI-L-01 szabadonálló

**1000 m<sup>2</sup>**

**18 m**

**15 %**



- |                |            |  |   |
|----------------|------------|--|---|
|                | legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | <b>75 %</b>                               |
|                | legnagyobb | szintterületi mutatója:                | <b>0.4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>  |
|                | legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>0.25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
|                | legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>25 %</b>                               |
| c) az épületek | maximális  | épületmagassága:                       | <b>8.0 m</b>                              |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető, abban az esetben ha a telek mérete meghaladja az övezetben előírt minimális telekméret másfélszeresét (1.5)
- (5) Az övezetben telkenként a létesíthető bruttó általános célú szintterület 100-al való osztásából, a kerekítés szabályozási szerint adódó számú, de legfeljebb 6 lakás illetve rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az övezetben
- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
- b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
- c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

## 15. Az Lk-2-XI-L-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 15.§

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépületek
  - közüintézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a közübeccsatlakozási 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 vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (terepplécső) és lejtő
- helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**Az építési övezet jele**

**Lk-2-XI-L-02  
szabadonálló**

- a) az egyes telkek beépítési módja:
- b) a telkek megengedett
- |            |  |  |
|------------|--|--|
| legkisebb  | területe:                              | <b>1500 m<sup>2</sup></b>                |
| legkisebb  | szélessége:                            | <b>50 m</b>                              |
| legnagyobb | beépítési mértéke:                     | <b>25 %</b>                              |
| legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | <b>50 %</b>                              |
| legnagyobb | szintterületi mutatója:                | <b>1.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>1.2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>50 %</b>                              |
- c) az épületek
- |           |                  |               |
|-----------|------------------|---------------|
| maximális | épületmagassága: | <b>16.0 m</b> |
| minimális | épületmagassága  | <b>6.0 m</b>  |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.

**16. Az Lk-2-XI-L-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**16.§**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépületek
  - közüntézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás,
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - 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 vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (terepplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**Az építési övezet jele****Lk-2-XI-L-03  
szabadonálló**

- a) az egyes telkek beépítési módja:
- b) a telkek megengedett
- |            |  |  |
|------------|--|--|
| legkisebb  | területe:                              | <b>1500 m<sup>2</sup></b>                |
| legkisebb  | szélessége:                            | <b>25 m</b>                              |
| legnagyobb | beépítési mértéke:                     | <b>35 %</b>                              |
| legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | <b>45 %</b>                              |
| legnagyobb | szintterületi mutatója:                | <b>2.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>1.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>55 %</b>                              |
- c) az épületek
- |           |                  |               |
|-----------|------------------|---------------|
| maximális | épületmagassága: | <b>20.0 m</b> |
| minimális | épületmagassága  | <b>10.0 m</b> |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

**17. Az Lk-2-XI-L-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások****17.§**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépületek
  - közüintézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás,
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - 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 vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**Az építési övezet jele****Lk-2-XI-L-04**

- a) az egyes telkek beépítési módja: **szabadonálló**
- b) a telkek megengedett
- |            |  |  |
|------------|--|--|
| legkisebb  | területe:                              | <b>600 m<sup>2</sup></b>                 |
| legkisebb  | szélessége:                            | <b>18 m</b>                              |
| legnagyobb | beépítési mértéke:                     | <b>20 %</b>                              |
| legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | <b>50 %</b>                              |
| legnagyobb | szintterületi mutatója:                | <b>0.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>0.7 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
| legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>30 %</b>                              |
- c) az épületek maximális épületmagassága: **10.0 m**
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben
- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
- b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
- c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

## 18. A Lk-2-XI-ID-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 18.§

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közüntézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - lakóépület
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás,
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - 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 vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**Az építési övezet jele**

**Lk-2-XI-ID-01  
szabadonálló**

- a) az egyes telkek  
beépítési módja:

b) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	szélessége:	<b>18 m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>40 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>30 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>1.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>0.1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>10 %</b>
c) az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>12.5 m</b>
	minimális	épületmagassága	<b>6.0 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben
- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
- b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
- c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

**19. A Lk-2-XI-ID-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

**19.§**

- (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) egyéb közösségi szórakoztatás,
- i) sportlétesítmény
- j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
- k) 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

**Lk-2-XI-ID-02**

a) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
b) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	szélessége:	<b>20 m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>45 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>25 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>2.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>55 %</b>
c) az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>12.5 m</b>
	minimális	épületmagassága	<b>6.0 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben
- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
  - b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
  - c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magassítást átlátható módon kell kialakítani.

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

### 20.§

- (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) kollégium
  - g) szolgáltatás
  - h) vendéglátás
  - i) egyéb közösségi szórakoztatás
  - j) sportlétesítmény
  - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - l) 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

**Vi-2-XI-ID-01**  
**szabadonálló**

- a) az egyes telkek  
beépítési módja:
  - b) a telkek megengedett
 

legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
legkisebb	szélessége:	<b>20 m</b>
legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>35 %</b>
legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>25 %</b>
legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>1.5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>55 %</b>
  - c) az épületek
 

maximális	épületmagassága:	<b>10.5 m</b>
minimális	épületmagassága:	<b>6.0 m</b>
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

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

#### 21.§

- (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) kollégium
  - g) szolgáltatás
  - h) vendéglátás
  - i) egyéb közösségi szórakoztatás
  - j) sportlétesítmény
  - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - l) 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 (terephépcső) és lejtő  
helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

**Vi-2-XI-ID-02**  
**szabadonálló**

- a) az egyes telkek  
beépítési módja:
  - b) a telkek megengedett
 

legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
legkisebb	szélessége:	<b>25 m</b>
legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>50 %</b>
legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>20 %</b>
legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>0.85 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>65 %</b>
  - c) az épületek
 

maximális	épületmagassága:	<b>15.0 m</b>
minimális	épületmagassága:	<b>6.0 m</b>
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítések átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

## 22. Beépítésre nem szánt területek

### 22. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) KÖu-2-XI jelű – Közúti közlekedési területek  
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Budaörsi út (907/1) hrsz
  - b) KÖu-3-XI jelű – Közúti közlekedési terület  
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:  
Gazdagréti út (907/1) hrsz  
Rátköz utca (1963/3) hrsz  
Sasadi út (1926/1) hrsz.
  - c) Zkp-XI-Kk-01 közkert, közpark terület  
Beregszász tér (2537) hrsz.

## 23. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- KÖu-2-XI, KÖu-3-XI jelű területek

### 23. §

- (1) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autómosó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- (3) A KÖu közterületek 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.

## 24. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkp-XI-Kk-01 jelű terület

### 24. §

- (1) A Beregszász tér (2537) hrsz. közkert céljára szolgáló terület.
- (2) A közkertek területén
  - játszóteret
  - sportkertet – kertrészt
  - pihenőkertet
  - elkülönített területi sávban kutya-futtatót lehet létesíteni.
- (3) A közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 60% zöldfelületet kell biztosítani.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely funkciójú épület, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 40 m<sup>2</sup>-t..
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A közkertek területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

**IV. fejezet**

**25. §**

**25. Záró rendelkezések**

(1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.  
Budapest, 2017. ....

dr. Hoffmann Tamás s. k.  
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna s. k.  
jegyző











**2. sz. melléklet a ..../2017. (.....) önkormányzati rendelethez**  
**Építési övezetek és 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
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m <sup>2</sup>	m		%	%	m	m	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / telek m <sup>2</sup>	%
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i> lakóterületek (elsődleges lakófunkció)										
Lk-2-XI-L-01	1000	18	SZ	15	25	-	8,0	0,4	0,25	75
Lk-2-XI-L-02	1500	50	SZ	25	50	6,0	16	1,0	1,2	50
Lk-2-XI-L-03	1500	25	SZ	35	55	10,0	20,0	2,0	1,5	45
Lk-2-XI-L-04	600	18	SZ	20	30	-	10,0	0,5	0,7	50
<i>Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek (Lk-2)</i> lakófunkciót kiszolgáló vegyes, intézménydomináns területek										
Lk-2-XI-ID-01	1500	18	SZ	40	10	6,0	12,5	1,5	0,1	30
Lk-2-XI-ID-02	1500	20	SZ	45	55	6,0	12,5	2,0	1,0	25
<i>Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)</i> intézménydomináns, vegyes területek										
Vi-2-XI-ID-01	1500	20	SZ	35	55	6,0	10,5	1,5	1,0	25
Vi-2-XI-ID-02	1500	25	SZ	50	65	6,0	15,0	2,0	0,85	20

### 3. melléklet a ...../2017. (.....) XI.ÖK rendelethez Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

A Kerületi Építési Szabályzatban és Szabályozási Terven az építési övezeteket az alábbi minta alapján kell értelmezni:

#### Lk-2-XI-L-01 1000-SZ-15-25-ém: - -8,0-0,4-75

1. „Lk-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Lk-2...stb.)
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „L”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen).
4. „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:

5. „1000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m<sup>2</sup>-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártsorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, I-ikres)
7. „15”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „25”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
9. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság)
10. „-”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „8,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „0,4”: az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató (szm) megengedett legnagyobb mértéke
13. „75”: az építési övezetben, az övezet meghatározott 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.

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

##### *1-2. §-hoz*

Az **1. §** a rendelet területi hatályát, a **2. §** az előírások alkalmazását rögzíti, definiálja az rendelet rajzi és szöveges mellékleteit és a Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemeit.

##### *3. §-hoz*

A **3. §** definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerültek megállapításra.

##### *4. §-hoz*

A **4. §** rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

### II. Fejezet

#### A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

##### *5. §-hoz*



Az **5. §** a telekrendezés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### **6-7. §-hoz**

A **6. §** rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a **7. §** a területen az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a beépítés jellegét és a tervezett épület illeszkedését a településképi véleményezési eljárás során kell meghatározni.

### **8. §-hoz**

A **8. §** rögzíti a Szabályozási Területen az 8 alkalmazandó az épületmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat, melyet a az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

### **9. §-hoz**

A **9. §** előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános és egyedi előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történt.

### **10. §-hoz**

A **10. §** előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

### **11. §-hoz**

A **11. §** környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

- *A talaj a természeti és művi környezet eleme, helyhez kötött, ezért a talajt ért szennyeződések felhalmozódhatnak, hatásuk tartós lehet. A talaj védelme érdekében a szabad területeket burkolattal kell ellátni vagy zöldfelületként fenntartani, melyeken semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható.*
- *A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.*
- *A mélygarázsok frisslevegő utánpótlása térszínen történhet, légszennyezéssel nem jár. Viszont a mélygarázsban a gépjárművek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, melyek a belső udvarokban, térszínen egészségkárosító hatásúak lehetnek. A használt levegő szellőztető kürtőinek tetőgerinc magasságú kivezetésével az udvarok levegőjének tisztasága megóvható.*

- *Az építési munkákkal járó vonalas és felületi kiterjedésű porterhelés egészségkárosító, allergizáló hatása. A védelem előírása az építkezések idején is élhető környezet biztosítását szolgálja.*
- *A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.*
- *A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.*
- *A veszélyes hulladékra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.*

## 12. §-hoz

A 12. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- *Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása.*
- *A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiaileg hatékony hálózattá fejlesztése.*
- *A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiailag hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.*
- *A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az élhetőbb város, a kedvezőbb mikroklimájú közterületek feltételeit*

*biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrűs és a vizuális érték.*

- *Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.*

### III. Fejezet

#### Részletes övezeti előírások

##### 13-21. §-hoz

A **13-21. §** előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet 2. számú melléklete táblázatosan is tartalmazza. Az előírások egyes telkekre vonatkozóan határozzák meg maximális beépítési, szintterületi és zöldfelületi mutatókat. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

##### Az építési övezet jele

a) az egyes telkek

beépítési módja:

b) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>m</b>
	legkisebb	szélessége:	<b>m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>%</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>%</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>%</b>
c) az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>m</b>
	minimális	épületmagassága:	<b>m</b>

##### 22-24. §-hoz

A **22-24. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

### IV. fejezet

#### Záró rendelkezések

##### 25.§-hoz

A **25. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.

Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK



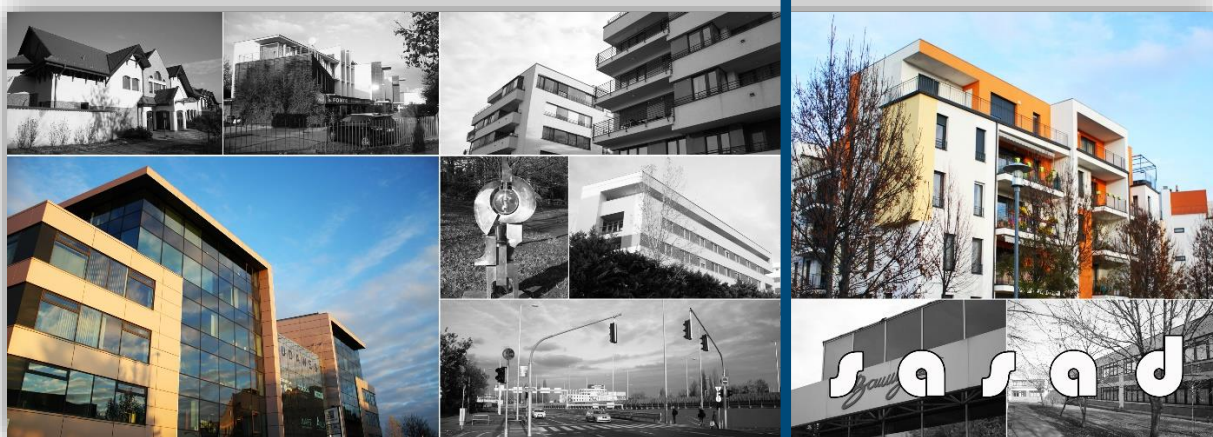
Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## I. TELEPÜLÉSRENDEZÉS



## ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

### I. TELEPÜLÉSRRENDEZÉS

#### 1. TERÜLETLEHATÁROLÁS

A tervezési terület határai: Budaörsi út – Gazdagréti út - Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület.

#### 2. JELEN TERVEZÉSI MUNKA CÉLJA

A tervezési munka tartalma és célja a jelenleg hatályos tervek aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

A területre vonatkozóan jelenleg hatályos tervek: Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./XI.ÖK sz. rendelete Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról, ennek módosításaként készült a területre lét önálló szabályozási terv:

- a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz utca – Naprózsa utca által határolt területre
- 42/2006./XI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve a Budapest XI. kerület, Rodostó u. – Nagyszeben út - Beregszász út - névtelen közterület által határolt területre

valamint hatályban van egy még a KVSZ készítését megelőzően készült KSZT

- Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2002./XII.23./ XI.ÖK számú rendelete a Budapest XI. kerület, Beregszász út – Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Petz S. utca – Nagyszeben u – névtelen közterület által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról

Az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen:

- az új jogszabályi kereteknek, az új hatályos fővárosi terveknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervek alapvető paramétereinek
- a KVSZ-ben alkalmazott övezetek előírásainak azon területeken, melyek a KVSZ alapján kerültek beépítésre
- meg kell határozni azon új övezetek paramétereit, melyek a KVSZ alapján nem kerültek részletesen meghatározásra, melyekre nem készült önálló KSZT
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

#### LÉGFOTÓ A TERÜLETRŐL





### 3. ☐ HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEK VIZSGÁLATA

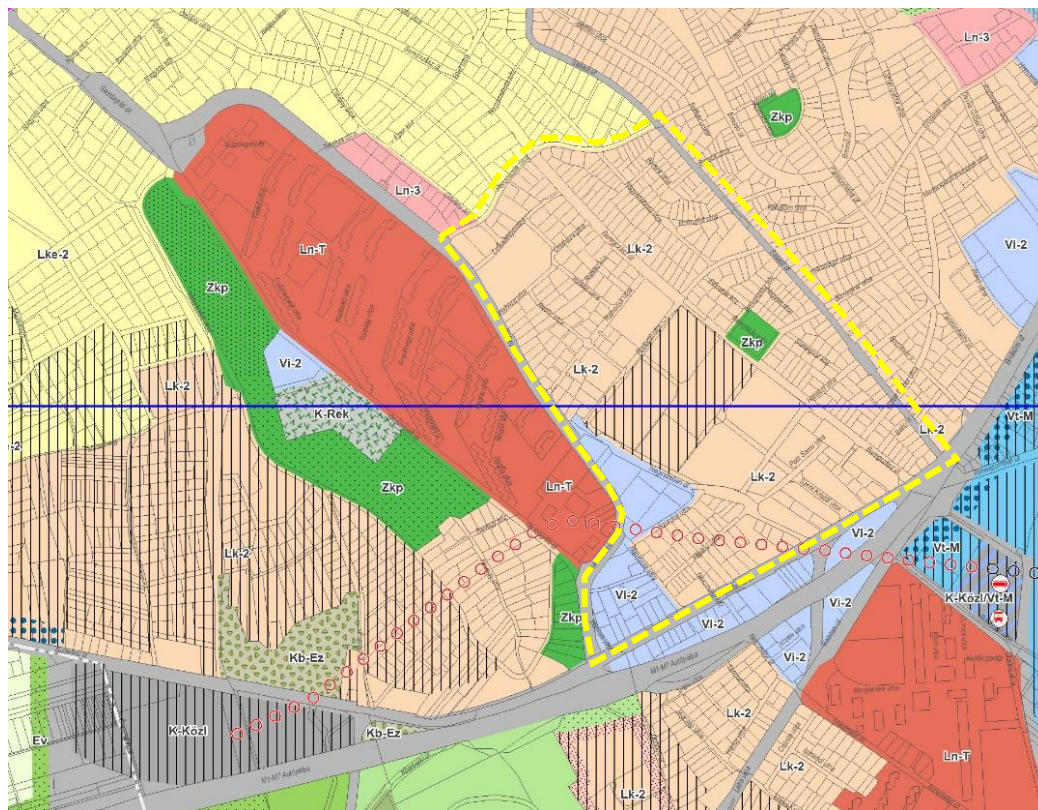
Fővárosi Közgyűlés 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletével - Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) - és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(II.28.) sz. határozatával - Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) - fogadta el a Budapest Főváros területére vonatkozó új terveket, ezek tartalma és alkalmazása sok vonatkozásban eltér az előzőektől, a továbbiakban ezek képezik a készítendő Kerületi Építési Szabályzatok alapját (KÉSZ).

**A Fővárosi Rendezési Szabályzatban a tervezési területre meghatározott területfelhasználási egységek:**

- **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület**
- **Z-kp – Közkert, közpark jelű terület**
- **Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű, Kiszárolás, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület**

TSZT Fővárosi Településszerkezeti Terv

## kivonat - Szerkezeti tervlap – Területfelhasználás



## TSZT

***Kisvárosias lakóterületek:***

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zártosrú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei, vagy szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is ide tartozik. Ebből a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is.

Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési mód szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó.

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület**

Ezen területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak.

Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része.

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,256 közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

## A lakóterületek jellemzői és fejlesztési lehetőségeik az egyes zónák szerint

### Hegyvidéki zóna

Nagyvárosias lakóterületek közül az elsősorban zárt sorú jellegű területek ebben a zónában is jelen vannak. Főként a II. és a XII. kerületek belső zónával határos területein jellemzőek. A két zóna határától a közigazgatási határ felé haladva folyamatosan váltják fel az előbbi területeket a kisvárosias, majd a laza beépítésű és sziluettérzékeny kertvárosias lakóterületek.

A területi tartalékkal rendelkező meglévő lakóterületek kapacitásának kihasználása fontos cél, a magas zöldfelületi arány biztosítása mellett. Ezzel párhuzamosan szükséges az alapellátás minőségének javítása. Lakóterületi fejlesztések tekintetében kismértékben kertvárosias területek fejlesztésére van lehetőség a II. és a XII. kerületben, illetve kisvárosias jelleggel a XI. kerület déli részén. Nagyvárosias lakóterületi fejlesztést nem rögzít a TSZT a zónában.

### Új lakóterületek kialakítása:

A demográfiai előrejelzések szerint 2030-ig Budapest lakossága legfeljebb kismértékben nő, de még a lakosság szám stagnálása mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt nő az egy főre jutó alapterületi igény is.

A társadalmi igényeknek megfelelő differenciált lakóterületek kialakításához a terv fenti területfelhasználási kategóriákon belül megfelelő fejlesztési lehetőségeket kínál. A szerkezeti tervlapon változással érintett lakóterületek egyrészt a város belső, ma is építési jogokkal rendelkező területein kerültek meghatározásra. Másrészt szerepelnek olyan, külterületen lévő és mezőgazdasági besorolású helyszínek, amelyeket csak a megfelelő infrastruktúra megvalósulását követően lehet igénybe venni. A változással érintett területek esetében kialakításuk meg kell, hogy feleljen a városfejlesztési koncepció elveinek, tehát vegyes, kiegyensúlyozott használatra kell törekedni, a lakófunkció mellett meg kell jelenni az alapfokú ellátásnak, a megfelelő szolgáltatásokat biztosító funkcióknak, valamint a zöldterületeknek is. A lakóterületeket megfelelő rendszerben közterületekkel kell tagolni úgy, hogy új telektömb hossza ne haladja meg a 250 m-t.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken* (lásd 4.1.3.3. fejezet *Egyéb szerkezeti elemek*) belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldterület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.

### Intézmény területek

Budapest területfelhasználásban az intézményi területek meghatározó jelentőségűek. Általában a fontosabb és jelentősebb forgalommal rendelkező területeken találhatók, amelyek egyben lehetővé teszik megfelelő elérésüket. Funkcionálisan a területfelhasználási kategóriák jelzik vegyességüket.

A megadott három fő kategória

- a Vi-1 a jellemzően zárt sorú beépítésű,
- a Vi-2 a jellemzően szabadonálló jellegű és
- a Vi-3 a helyi lakosság alapellátását biztosító terület

alapvetően a szerepkörrel és a beépítési sűrűséggel van összefüggésben, ami értelemszerűen a területek beépítési sajátosságaitól is függ. A beépítési jellemzők meghatározása azért fontos, mert az egyes intézményterületek így megfelelően illeszthetők környezetük beépítéséhez.

### Intézményi területek:

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek. A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

**Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. 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 – 4,2517 közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% *a legkisebb zöldfelületi átlagérték*, amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

**Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közterületek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezeti meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is lehetnek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

**Közüti közlekedési terület (KÖu)** hálózta be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közüti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyag-töltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

#### 4.1.3.3. EGYÉB SZERKEZETI ELEMÉK

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek megfelelően a Területfelhasználás c. tervlapon az alábbi típusú elemek is feltüntetésre kerültek:

- a változással érintett területek,
- a különleges intézkedéseket igénylő területek,
- a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek,
- a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek.

#### JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területfelhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervezés keretében történhet. Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakjában változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.



TSZT – épített környezet értékeinek védelme

### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

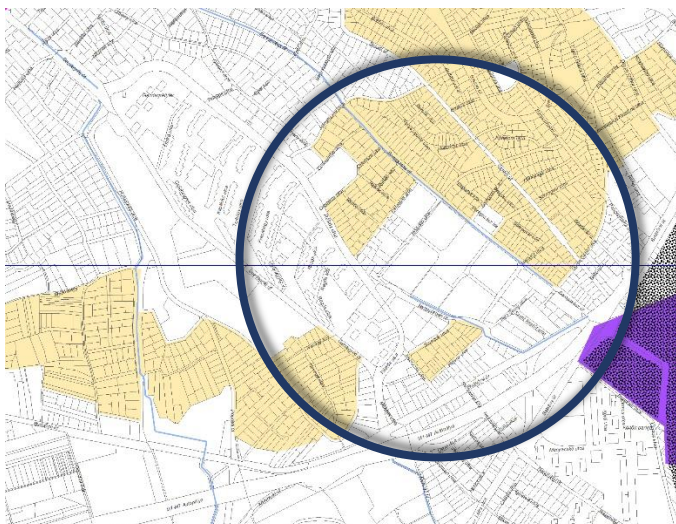
#### a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek

##### NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Világörökségi helyszín határa/területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Világörökségi várományos helyszín határa/területe
- Világörökségi várományos védőövezetének határa
- Műemlék
- Műemlék jelentőségű terület határa
- Műemlék környezeti területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet alapján)
- Történelmi emlékhely
- Nemzeti emlékhely
- Kiemelt nemzeti emlékhely
- Történelmi kert terület
- Határozattal védett régészeti lelőhely terület
- Nyilvántartott régészeti lelőhely terület

##### HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Fővárosi helyi védettségű építmény
- Fővárosi helyi védettségű épületegyüttes



TSZT Ép. körny. véd. magassági korlátozások



TSZT Védelmek és korlátozások

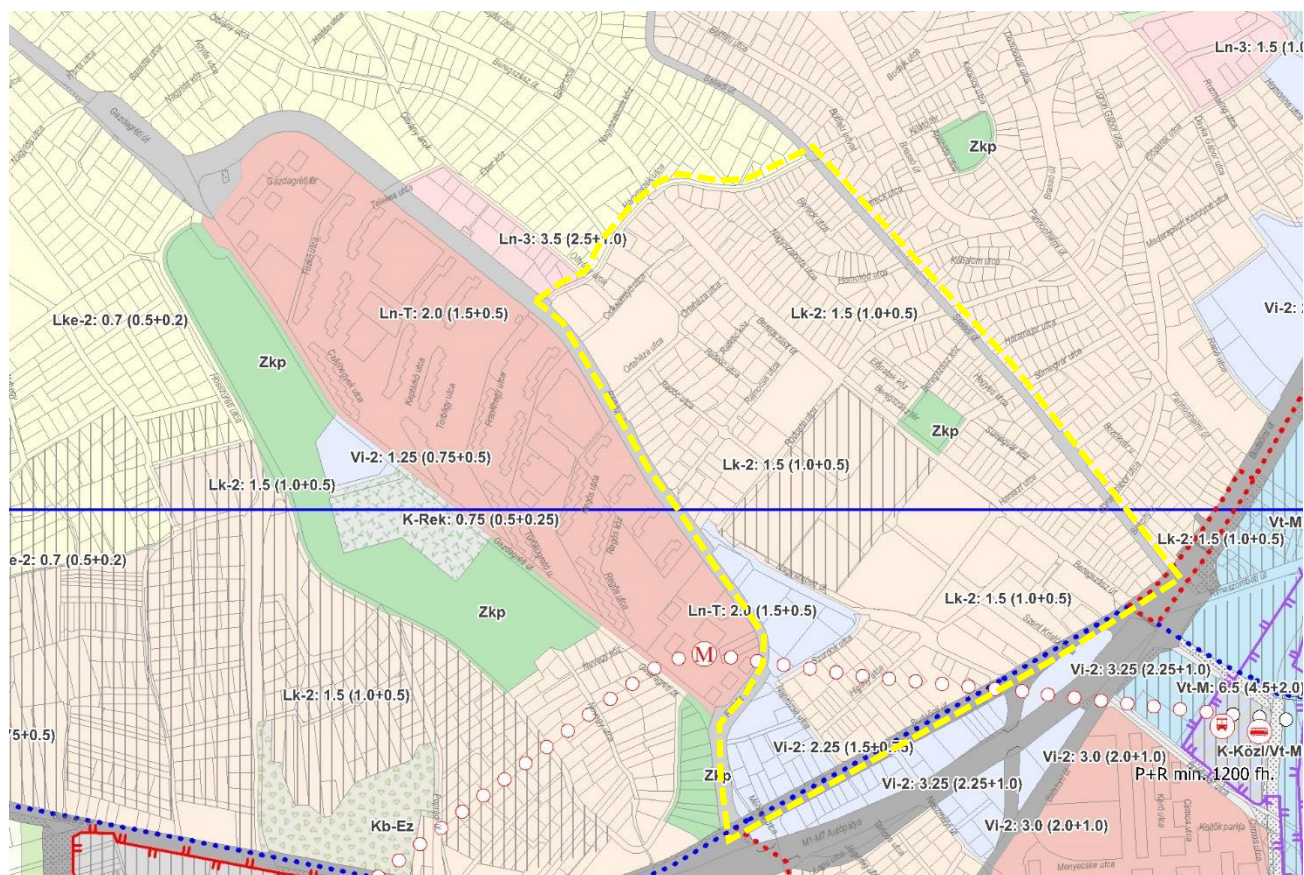


TSZT Zöldfelület-, táj és természetvédelem

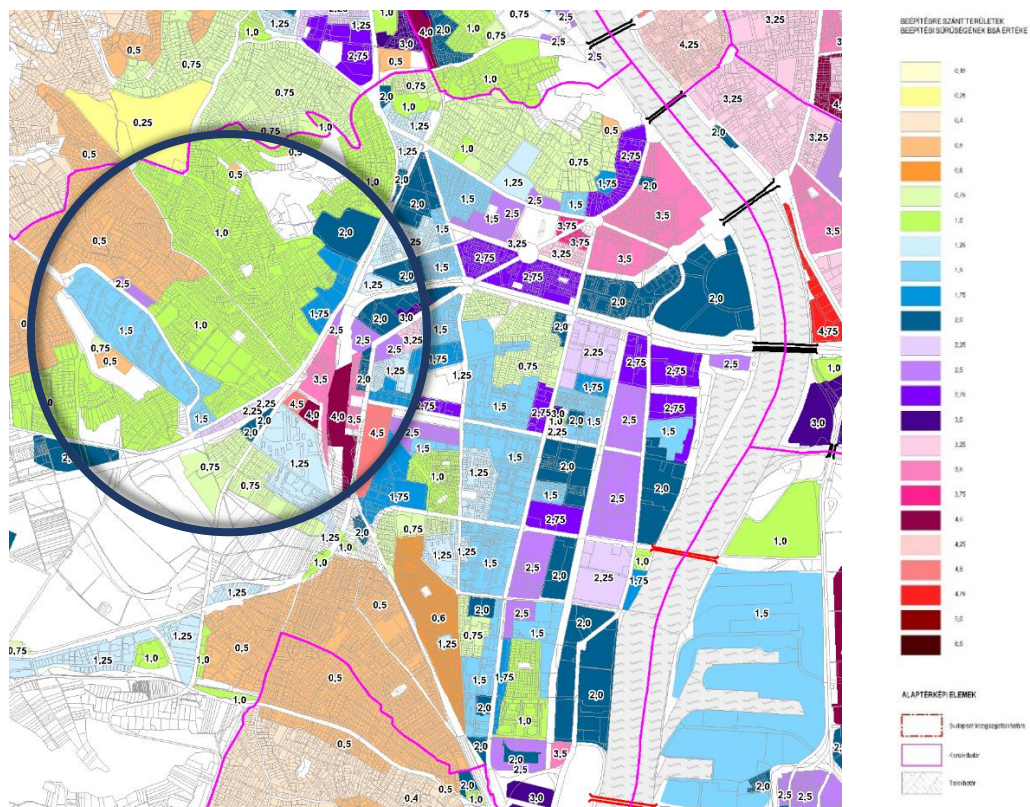


## FRSZ Fővárosi Rendezési Szabályzat – kivonat

### Főváros Rendezési Szabályzat - 1. számú melléklet - területfelhasználás

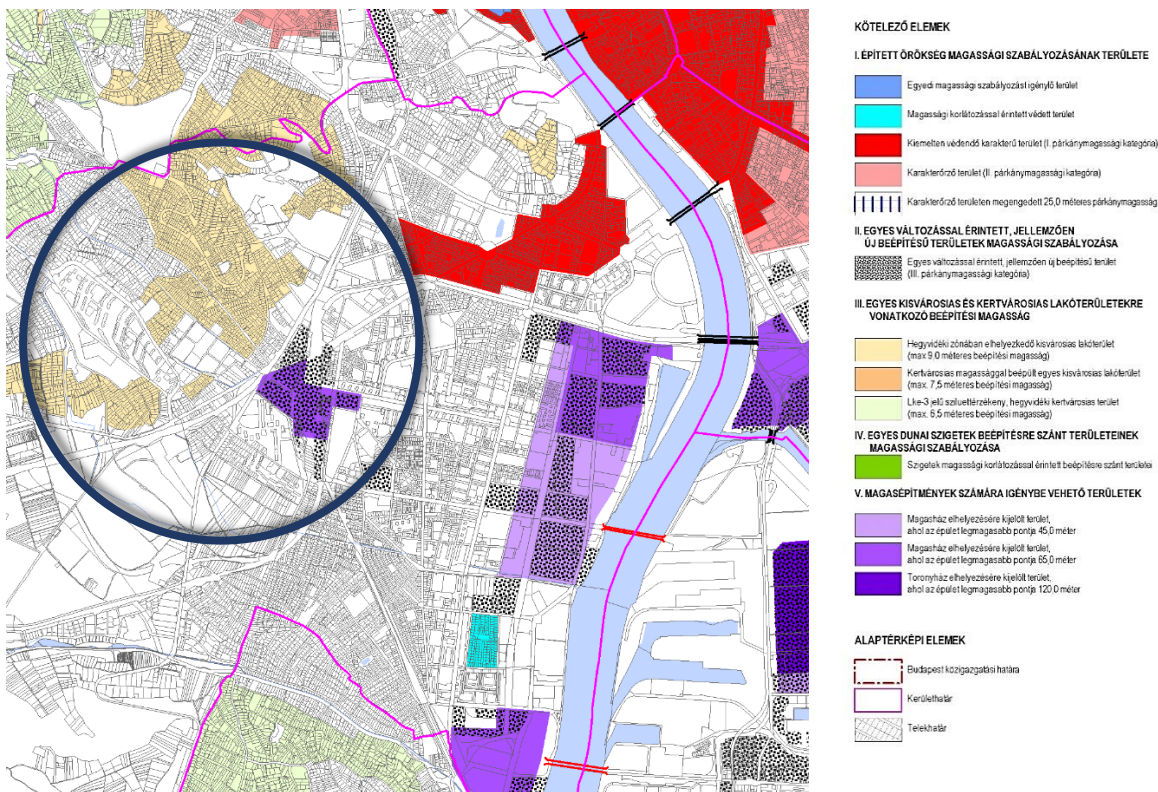


## 2. számú melléklet - beépítési sűrűség

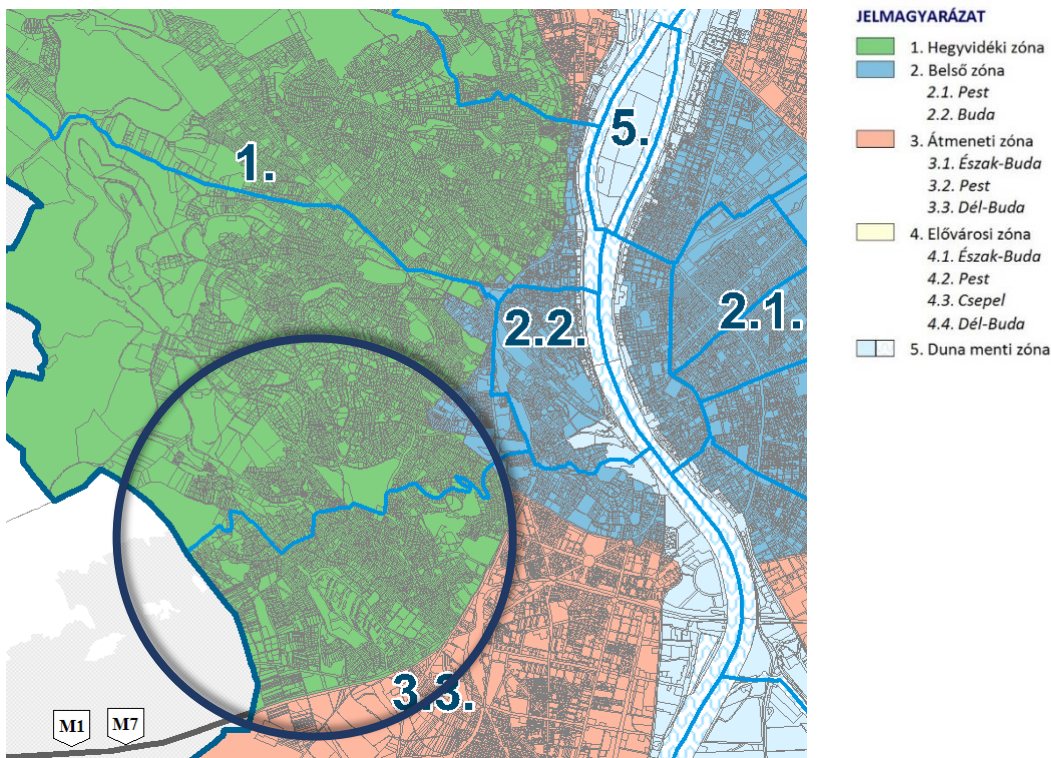




### 3. számú melléklet – beépítési magasság



### 4. számú melléklet – Budapest zónarendszere



## FRSZ

### Az építési szabályzatok feladata

Az **építési szabályzatok** feladata, hogy az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően állapítsák meg, és biztosítsák rendeleti szinten. A főváros területén *két építési szabályzat* típus kerülhet elfogadásra:

- a Városligeti építési szabályzat (VÉSZ) és a Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), amelyet a Fővárosi Közgyűlés alkot meg rendeleti formában, és
- a kerületi építési szabályzatok (KÉSZ), amelyeket a kerületi önkormányzatok fogadnak el, szintén rendelettel.

A **kerületi építési szabályzatok** és a **Duna-parti építési szabályzat** meg kell, hogy feleljenek a **TSZT-ben foglaltaknak (szerkezeti terv leírása és szerkezeti tervlapok)**, valamint a **Fővárosi rendezési szabályzatnak**. Emellett az építési szabályzatoknak természetesen az OTÉK előírásait is figyelembe kell venniük, kivéve, ha a TSZT vagy az FRSZ attól Budapest sajátosságaira tekintettel – egyes kérdésekben eltérési lehetőséggel – másként határoz, vagy rendelkezik.

### A TSZT, FRSZ és a kerületi építési szabályzatok összhangja

A TSZT által megfogalmazottakat általános, jellemzően szerkezeti típusú és a területfelhasználással összefüggő témakörökben a TSZT leírása, az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja. A TSZT számos, a kerületi terveszközben rugalmasan kezelhető elemet is tartalmaz a Szerkezeti terv

tervlapjain és leírásában, amelyek részben a területfelhasználás leírásának figyelembevétele során érvényesülnek, részben maga az FRSZ tartalmaz ezekre vonatkozó rendelkezéseket, paramétereket.

### Az OTÉK-tól való eltérés lehetőségei

Az OTÉK, mint az ország egészére vonatkozó jogszabály, Budapest esetében nem minden kérdésben tudja a nagyvárosi jellemzőket megfelelően kezelni, ezért – már a TSZT szerkezeti tervi leírásban is jelzett esetekben – eltérésekre van szükség. Az eltérések a meghatározó területfelhasználási kategóriákhoz kötődő OTÉK paraméterek esetében válnak szükségessé.

A fővárosi terv azokat az eseteket kezelve él az eltérés lehetőségével, amikor

- ☐ az OTÉK paraméter nem felel meg a budapesti jellemzőknek (pl.: a településközpont beépítési sűrűsége jelentősen alacsonyabb a kialakult állapotnál);

- ☐ a kertvárosias lakóterületen elhelyezendő közösségi funkciójú épületekhez az OTÉK szerinti magasság nem megfelelő, ezért itt általánosan funkcióhoz kötött magassági engedményre van szükség

- ☐ a rugalmasabb kerületi szabályozás érdekében a beépítési magasság mindhárom típusának (épületmagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság) alkalmazását teszi lehetővé.

Fentiekre vonatkozóan a TSZT tehát a kerületi szabályozás számára lehetővé teszi az általánosan igényelt eltérés lehetőségét, de a kerületi szabályozás készítése során további lehetőség is nyílik az általános jelleggel nem kezelhető esetekben további OTÉK eltérés érvényesítésére, a helyi adottságoknak megfelelően.

### A kerületi övezeti rendszer kidolgozása során figyelembe veendő, a TSZT-ben és az FRSZ-ben meghatározott elemek

A TSZT és az FRSZ

- egyes területfelhasználási kategóriákhoz rendelt, vagy
- a morfológia, a történeti kialakulás, illetve a városkarakter alapján, területi meghatározással fogalmaz meg követelményeket, és
- egyes infrastruktúra elemek vonatkozásában határoz meg elvárásokat, amelyeket a KÉSZ rendelkezéseiben, és az övezeti rendszer meghatározásánál figyelembe kell venni.

### A beépítési sűrűség érvényesülése a kerületi szabályozásban

A KÉSZ övezeti paraméterként beépítési sűrűséget nem határozhat meg, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni, az övezeti előírások pedig csak az abba sorolt telekre vonatkoztathatók, a közterületekre nem. (A lehetséges eszköz a szintterületi mutató, ami Budapesten már hagyományos paraméter. Természetesen szükség van a mutató „korszerűsítésére”, be kell számítani minden olyan területet, ami az OTÉK szerint a szintterületet képezi.) A beépítési sűrűség a külön területfelhasználási kategóriába nem sorolt közterületeket magukba foglaló területfelhasználási egységek tekintetében átlagértéket jelent. A kerületi szabályozásban az adott területfelhasználási egység területén a beépítést meghatározó paramétereket differenciáltan lehet megállapítani, de a területfelhasználási egység egészére vonatkozó beépítési sűrűség értéke alapján számított szintterület nem haladható meg. Egy-egy nagyobb kiterjedésű, egybefüggő területfelhasználási egység területén eltérő sűrűséggel rendelkezhetnek az egyes területrészek az építési övezetek meghatározása során, de az a cél, hogy a meghatározott jellemzők domináljanak. Szükséges eltérések a területen belül feszültséget okoznak, valamint nem teljesülne az OTÉK azon követelménye, hogy az azonos szerepkörű, jellegű, beépítési intenzitású területrészeket azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni. A kerületi szabályozás során nem az OTÉK által meghatározott sűrűséget, hanem az FRSZ-ben rögzített értéket kell alkalmazni, mivel erre hatalmazza fel az Étv. a fővárosi terveszközt. Ez egyben azt is jelenti, hogy OTÉK eltérés nem érvényesíthető az FRSZ-ben meghatározott érték ellenében, indokolt esetben az FRSZ-t kell módosítani.

### A párkánymagasság meghatározásának általános elvei

A beépítési magasság egyik típusa a párkánymagasság, amellyel kapcsolatosan korlátozó előírások határozhatók meg. A párkánymagasságot az OTÉK 1. számú mellékletének 98. pontja értelmezi:

„Párkánymagasság: az épület homlokzati síkja és a rendezett terepszint metszévonal, valamint magastető épület esetében az épület homlokzati síkja és a tetősík metszévonal, lapostetős épület esetében a homlokzati falsík és a legfelső zárófödém felső síkjának metszévonal közötti függőlegesen mért távolság.”

A megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározása a megfelelő utcai légtérarány biztosításának és az indokolatlanul kiemelkedő magasságok megakadályozásának eszköze. Az utcai légtérarány szabályozásának eredményeként az utcában nem szűkül a feltároló szabad tér. Ezzel meg lehet akadályozni a helyenként már amúgy is kedvezőtlen térarányok további romlását és a sűrű belső városrészek magassági növekedését, a benapozottság mértéke megmarad, nagyobb esélyt nyújtva a közterületen a zöldfelületek telepítésére, fenntartására és a kedvezőbb lakókörülmények biztosítására. A magassági korlátozásokkal érintett területekre vonatkozóan meghatározásra kerül az utcai légtérarány, vagyis a létesíthető párkánymagasság és az adott tömb teleksorát határoló közterület szélességének egymáshoz viszonyított aránya.

### A megengedett legnagyobb párkánymagasság feletti tér magassági szabályai

A megfelelő légtérarány biztosítása céljából meghatározott megengedett legnagyobb párkánymagasság annak eszköze, hogy az utcában megállapítható legyen a magassági szempontból „épülettel kitölthető” tér, ami az építési hely magassági értelmű kiterjesztésének is tekinthető (3D építési hely).

A párkánymagasság fogalma szerinti metszévonal képezi az alapját azon síkok megállapításának, amelyeken belül kell maradjon az épület fő tömege, és amelyen túl az épületrészek csak külön szabályok szerint nyúlhatnak. A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke a közterület szélességéből adódik, ezért a fenti síkok nem a konkrét épület párkánymagasságára emelt síkokkal, hanem a lehetséges legnagyobb párkánymagasság alapján megállapított síkokkal azonosak. Az épületek épületrészeinek túlnyúlását tehát a megengedett legnagyobb párkánymagasságra szerkesztett síkokhoz kell viszonyítani, amelyek egyszerűen szerkeszthető „burkolósíkok”, így a hozzájuk való viszonyítás egyértelmű.

### Kiegészítő szabályok

A beépítési magasság meghatározott értékei mellett a kiemelten védendő karakterű és a karakterőrző terület jellemzőinek és céljainak megfelelő kiegészítő szabályok is szükségesek, amelyek részben eltérőek. Cél, hogy a városrészek az érzékenyebb építészeti részletekhez megfelelő eszköztárral rendelkezzenek, továbbá épületeik illeszkedését a jellemzőikhez alkalmazkodóan lehessen biztosítani. A párkánymagasság és az utcai légtérarány meghatározása mellett ezért szabályozást igényel:

- a párkánymagasság illeszkedése,
- a műszakilag szükséges kémények, szellőzők stb. épületrészek elhelyezése,
- a tornyok, kupolák, építészeti hangsúlyok túlnyúlása,
- a tetőzet eredeti (építéskori) állapot szerinti visszaépítése,
- az emeletráépítés, tetőtér beépítés, átépítés esete.

### A beépítési magasság megállapításával és korlátozásával kapcsolatos területek meghatározása

Budapest magassági szempontból – úgy a terepmorfológia, mint az épített környezet adottságait tekintve – sokszínű és differenciált. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Ehhez képest az OTÉK-ban rögzített magassági értékek nem kellően differenciáltak, ezért indokolt a magassági értékeket, vagy az azokat korlátozó előírásokat meghatározni. A TSZT lehatárolásai és meghatározott, magassági szabályozással kapcsolatos iránymutatása és elvei alapján az FRSZ a beépítési magassággal kapcsolatos szabályokat a következő területeken, illetve esetekben határozza meg:

#### 1. Épített örökség magassági szabályozást igénylő területei

- egyedi magassági szabályozást igénylő területek,
- magassági korlátozással érintett védett területek,
- kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória),
- karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória),
- karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.

#### 2. Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek

- a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés lesz meghatározva a kerületi szabályozás során (III. párkánymagassági kategória).

#### 3. Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek

- a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek – ahol az OTÉK által megengedett paraméter (12,5 m) a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 méter;
- a kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterületek – elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter;
- Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek – ahol a hegyvidéki tájképet zavaró magassági megjelenés korlátozása szükséges, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,5 méter.



FRSZ 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelete

#### 4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok - 9. §

A 3. melléklet szerint lehatárolt, magassági korlátozással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületeken a megengedett legnagyobb beépítési magasság

- a) a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületen legfeljebb 9,0 méter lehet,
- b) kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületen – a közösségi intézményi épületre vonatkozó magasság kivételével – legfeljebb 7,5 méter lehet,
- c) Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületen legfeljebb 6,5 méter lehet.

#### 4. JELLENLEG HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK VIZSGÁLATA



\*tájékoztató jellegű nem hivatalos adatszolgáltatás – forrás: terinfo.ujbuda.hu



KVSZ övezeti besorolás

\*tájékoztató jellegű nem hivatalos adatszolgáltatás – forrás: terinfo.ujbuda.hu

### Jelenleg hatályos rendeletek és övezeti rendszer:

#### Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelete

#### Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról

(egységes szerkezetben 2016. január 27-i hatállyal)

- RM-37 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz utca – Naprózsa utca által határolt területre  
42/2006./XI.27./ XI.ÖK sz. rendelettel kiegészítve, 2006. november 27-én lépett hatályba  
<http://kozigazgatas.ujbuda.hu/rendeletek/rendeletek-452006xii18-xiok-rendelet>
- RM-10 Szabályozási tervlap a Budapest XI. kerület, Rodostó u. – Nagyszeben út - Beregszász út - névtelen közterület által határolt területre  
<http://kozigazgatas.ujbuda.hu/rendeletek/rendeletek-182004v25-xiok-rendelet>

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2002./XII.23./ XI.ÖK számú rendelete a Budapest XI. kerület, Beregszász út – Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Petz S. utca – Nagyszeben u – névtelen közterület által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról

- <http://kozigazgatas.ujbuda.hu/rendeletek/rendeletek-342002xii23-xiok-rendelet>

### Övezetek a tervezési területen:

#### I-XI/L

#### Laza-, szabadonálló beépítésű intézményterület

#### 52. §

- Melléképítmények közül:
  - kerti víz- és fürdőmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső és rámpa,
  - max. 6 m-es zászlótartó-oszlop
  - kerti építmény elhelyezhető.
- Az építési övezet szabályozási határértékei:

20. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legki-sebb telek- terület mérete	Legki- sebb telek- széles-ség	Beépí-tési mód	Beépí- tettség megen- gedett legna- gyobb mértéke	Építménymagas-ság		Zöldfelüle- t legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintterüle- ti mutató megen-ge- dett legna- gyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
I-XI/L	1500 m <sup>2</sup>	25 m	SZ	35%	3,0 m	20,0 m	45%	55%	2,0

#### I-XI/K

#### Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület

#### 50. §

- Az építési övezet elsősorban közösségi funkciók elhelyezésére szolgál.
- Melléképítmények közül:
  - kerti víz- és fürdőmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső és rámpa,
  - kerti építmény
  - max. 6 m-es zászlótartó-oszlop elhelyezhető.
- Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- Az építési övezet szabályozási határértékei:

19. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek- szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K	1500 m <sup>2</sup>	25 m	V	50%	6,0 m	23,0 m	35% (20%)	65%	3,0

( ) zárt sorú beépítésnél

## I-XI/K25

**Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz u. - Naprózsa u. által határolt terület  
Közepes intenzitású intézményterület**

## 50/U. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb telek- szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legkisebb	legnagyobb			
I-XI/K-25	1500 m <sup>2</sup>	25 m	SZ, IK	35%	6,0 m	10,5 m	35%	55%	1,5

(2) Beépítés módja:

- szabadonálló
- ikres – a terven „IK” megjelölésű telkeken megengedett
- földszinti beépítési vonal szerinti méret, ennek hiányában:
- építési hely szerinti méret

Emeleti szinteken a terven jelölt földszinti beépítési vonal melletti 1,5 m-es, előkert felőli sáv konzolos erkély, zárterkély kialakítására igénybe vehető.

(4) Oldalkert legkisebb mérete a terven jelölt építési hely szerinti méret

(5) Hátsó kert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret

(6) Az előírt elő-, oldal-, vagy hátsó kertbe eső meglevő épületek, épületrészek nem fejleszthetők.

(7) Épület fő funkció: - BVKSZ 36. § (3) bekezdésében

felsorolt funkciók, a jelen rendelet

SZM-37 sz. melléklet 2.3

pontja szerinti korlátozással

(8) Épületek legnagyobb száma:

- 1 db fő rendeltetésű épület 1500 m<sup>2</sup>-ig,
- további 1-1 db fő rendeltetésű vagy kiszolgáló, kiegészítő önálló épület 1500 m<sup>2</sup>-ként

(9) Terepszint alatti beépítés helye:

- építési hely és a kizárólag terepszint alatti beépítésre igénybe vehető építési hely együttes területe

# I-XI/K26

## Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület

### 50/V. §

(1) Az övezet telkeire vonatkozó részletes előírások:

Övezet jele	Kialakít- ható legki-sebb telek- terület	Legki- sebb telek- széles- ség	Beépítési mód	Beépítés megenge- dett legna-gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelü-let legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterü-leti mutató megenge-dett legnagyobb mértéke
					legki-sebb	legna- gyobb			
I-XI/ K26.	1500 m <sup>2</sup>	25 m	SZ	50%	6,0 m	15,0 m	35%	65%	2,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

- (2) Beépítés módja: - szabadonálló
- (3) Elő-, oldal-, hátsókert legkisebb mérete: - a terven jelölt építési hely szerinti méret
- (4) Épület fő funkció: BVKSZ 36. § (3) bekezdésben felsorolt funkciók
- (5) Épületek legnagyobb száma: - 1 db fő rendeltetésű épület  
1500 m<sup>2</sup>-ig,  
további 1-1 db fő rendeltetésű épület  
1500 m<sup>2</sup>-ként
- Az övezetben épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- (6) Terepszint alatti beépítés helye: - építési hely területe

# L6-XI/S

## Sasad, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

### 41. §

(1) Az építési övezet szabályozási határértékei:

13. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít- ható legkisebb telek- terület	Legki- sebb telek- széles- ség	Beépítési mód	Beépítés megenge- dett legna-gyobb mértéke	Építménymagas-ság		Zöldfelület legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintterüle- ti mutató megen-ge- dett legna- gyobb mértéke
					legki- sebb	legna- gyobb			
L6-XI/S	1000 m <sup>2</sup>	18 m	SZ	15%	-	8,0 m	75%	25%	0,4

- (1) A területen telkenként a létesíthető bruttó épületszintterület 100-zal való osztásából, a kerekítés szabályai szerint adódó számú, de legfeljebb 6 lakás ill. rendeltetési egység létesíthető.

## Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat 34/2003./X.21./ XI.ÖK sz. rendelet SZM-10 számú melléklete

Kiegészítő rendelkezések a Budapest XI. kerület, Rodostó u. - Nagyszeben út - Beregszász út - névtelen közterület által határolt területre

### I.

#### A szabályozási tervlap szabályozási elemei

1. A Szabályozási terven rögzített kötelezőnek tekintendő elemek:
- a szabályozási vonal,



- az övezeti mutatók: a BVKSZ keretövezeti határértékeinek figyelembevételével meghatározott paraméterek (beépítési mód, megengedett beépítési mérték, min. zöldfelület mértéke, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, min. telekterület, max. szintterületi mutató),
- az építési helyet,
- a kötelezően kialakítandó zöldfelület,
- a telepítendő fasor,
- a megtartandó fák,
- a megtartandó fasor,
- a megszüntető jel,
- a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal,
- a tervezési terület határa.

A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal min. 60%-án épületet kell elhelyezni. A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól az épület homlokzati síkja max. 10,0 m-rel húzható hátra.

2. A kötelező érvényű elemek módosítása csak a kerületi szabályozási terv módosítása keretében történhet.

3. A 1. pontban nem említett elemek egyes, e rendeletben megfogalmazott feltételek teljesülése, illetőleg megszűnése esetén, az érvényes jogszabályok megtartásával megváltoztathatók.

## II.

### Kiegészítő rendelkezések

#### 1. Telekalakítás

Telket az építési övezetben meghatározott paraméterek figyelembevételével, a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően lehet alakítani.

#### 2. I-XI/L2: laza, szabadon álló beépítésű intézményterületre vonatkozó előírások

- 2.1. Az építési övezet elsősorban közösségi funkciók elhelyezésére szolgál.
- 2.2. Az építési övezet területén
  - a) közintézmények épületei,
  - b) igazgatási épületek,
  - c) irodaépületek,
  - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
  - e) szolgáltatás épületei,
  - f) vendéglátás épületei,
  - g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - h) sportépítmények,
  - i) max. 3.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,
  - j) lakóépületek
 helyezhetők el.  
 Az a)-j) pont szerinti funkciók vegyesen, egy épületben is elhelyezhetők.
- 2.3. Az építési övezet területén önálló funkcióként parkolóház nem létesíthető.
- 2.4. A melléképítmények közül
  - a) kerti víz- és fürdőmedence,
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - c) kerti lugas,
  - d) kerti szabadlépcső és rámpa,
  - e) max. 6,0 m-es zászoltartó oszlop
 elhelyezhető.
- 2.5. Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- 2.6. Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					Legkisebb	Leg-nagyob b			
I-XI/L2	1.500 m <sup>2</sup>	25 m	SZ	35 %	10,0	20,0	45 %	55 %	2,0

#### 3. I-XI/L3: lakódomináns, szabadon álló beépítésű intézményterületre vonatkozó előírások

- 3.1. Az építési övezetben a lakófunkciónak kell dominálnia.
- 3.2. A főrendeltetésétől eltérő alábbi funkciókat lakó- vagy szálláshely-szolgáltató épületben kizárólag az épület földszintjén lehet elhelyezni:
  - a) kiskereskedelem,
  - b) szolgáltatás,
  - c) iroda,
  - d) vendéglátás,
  - e) egészségügy.
- 3.3. Az építési övezet területén önálló funkcióként parkolóház nem létesíthető.  
 A parkolást mélygarázsban vagy az épület földszintjén teremgarázsban kell biztosítani.

- 3.4. A melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti víz- és fürdőmedence,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső és lejtő helyezhető el.
- 3.5. Az építési övezet területén az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek nem létesíthetők.
- 3.6. A kötelezően kialakítandó zöldfelület min. 50%-át az építési hely által közrezárt területen, egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani és ezt telekmegosztásnál is figyelembe kell venni.
- 3.7. Közterülettel határos kerítés min. 50%-ban átlátható kell legyen.  
Útkereszteződéseknél a telek sarokpontjától számított 6-6 m-en belül a kerítést átláthatóan kell kialakítani.
- 3.8. Magastető hajlásszöge max. 45° lehet. Tetőtérben csak egy szint létesíthető.
- 3.9. Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület mérete	Legkisebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terep-szint alatti beépítés leg-nagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					Leg-kisebb	Leg-nagyobb			
I-XI/L3	3.000 m <sup>2</sup>	50 m	SZ	25 %	6,0	16,0	50 %	50 %	1,0

#### 4. Közlekedés

- A Beregszász utca szabályozási szélessége 20,0 m; B.IV.d.B. útkategóriába tartozó kiszolgáló út.
- A Rodostó utca szabályozási szélessége 16,0 m; B.IV.d.B. útkategóriába tartozó kiszolgáló út.
- A Nagyszében utca és a Névtelen közterület szabályozási szélességét a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint kell kialakítani.
- A belső kiszolgáló utak szabályozási szélessége 12,0 m; B.IV.d.B. út osztályba tartoznak.
- Az önálló gyalogutak 3,0 m szabályozási szélességgel B.X. osztályba soroltak.

#### 5. Zöldfelületek

- A tervezési területen található utak kétoldalt fásítandók, utcánként azonos korú és fajtájú egyedek min. 8-8 méterenkénti telepítésével.
- A gyalogutak mellett fasor telepítendő.
- A lakótömbökön belül lakóterületeket kell létesíteni és fenntartani. (lakókert: telken kialakított, az ott élő aktuális lakosságot kiszolgáló, a napi felüldülést – pihenést lehetővé tevő szabadterület rész, melynek az építési övezeti előírásokban szabályozott az elhelyezhető kerti építmények köre)
- Fakivágás és fapótlás tekintetében a helyi (kerületi) rendelet előírásai irányadók.
- Parkolók csak fásítottan alakíthatók ki, négy beállóhelyenként egy közepes vagy nagy lombkoronájú fa telepítendő.
- Az előírt zöldfelületek legalább 50%-án háromszintes növényállományt kell kialakítani.
- A szabályozási terlepon kötelezően kialakítandó zöldfelületként jelölt területet dísz- és pihenőfunkciójú közterületként kell kialakítani. A közterület tájépítészmérnök tervei alapján kell megépíteni.
- A megtartásra jelölt fák és fasor védelméről gondoskodni kell.

#### 6. Környezetvédelem

- Az építkezések megkezdése előtt a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni és az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható.
- A terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, amelyre a vonatkozó rendeletek előírásai betartandók.
- A területen határértéket meghaladó környezetterheléssel (zaj-, rezgés-, légszennyezés) járó tevékenység nem végezhető.
- A köcsatornába vezetett szennyvíz minőségének meg kell felelnie az ágazati előírásoknak.
- A terület beépítésével párhuzamosan a kommunális hulladék gyűjtésének és elszállításának rendszere kialakítandó.
- Az illegális hulladékhalmozatok a beépítés megkezdése előtt a területéről el kell szállítani, ez egyben az építés megkezdésének feltétele.
- A területen feltárt talajszennyezést a tulajdonosnak fel kell számolni.
- Az építési munkálatok során még esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építettnél be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően – az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján - kell eljárni az elszállítás és az ártalmatlanítás során.
- 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.

#### 7. Közművek

- A vízigények biztosításának alapfeltétele a Beregszászi út nyomvonalán kiépítendő DN 400-as gerincvezeték megvalósulása a Budaörsi úti DN 400-as és a Háromszék utcai DN 700-as gerincek között, mintegy 1,3 km hosszban.
- A Rodostó utcai végágat össze kell kötni a Beregszász úti DN 400-as új vezetékkel.

- 7.3. A tényleges külső oltóvízigénynek megfelelő méretben kell kiépíteni az ivóvízvezeték körvezetési rendszerben, melyek mentén 100 fm-enként földfeletti tűzcsapot kell telepíteni.
- 7.4. A tervezési terület csatornázásának alapfeltétele a Beregszász úti gyűjtő Ø 40-es szakaszának átépítése Ø 50-esre a meglévő 50-es szakasztól a tervezési területéről történő rácsatlakozásig. (kb. 300 fm)
- 7.5. A Nagyszebeni-árok magánterületet érintő szakaszára (Szurdok utca magasságában) karbantartás céljára a megközelítést, hozzáférést biztosítani kell.
- 7.6. Amennyiben a Nagyszebeni-árok lefedésre kerül, hordalékfogó műtárgyát át kell építeni.
- 7.7. Uszoda létesítése esetén az üzemeltetés feltételei az alábbiak:
  - Csak vízviszaforgatóval üzemeltetett medence létesíthető.
  - A medence leürítése csak csapadékmentes időben, (23 – 05 óra között) történhet.
  - A leeresztés szakaszosságát biztosítani kell.
  - A leeresztő vezeték mérete maximum 10 cm lehet, kivitelezéskor ellenőrzés céljából azt az FCSM felé be kell jelenteni.
  - A leeresztés idejét FCSM Hálózatüzemeltetési Osztályának be kell jelenteni.
  - A leeresztés miatt esetlegesen előforduló előntésekért mindennemű anyagi és erkölcsi felelősség az építetett terheli.
  - A közcsonnába bevezetett vizek minőségének ki kell elégíteniük a többször módosított 4/1984. (II. 7.) OVH rendelet előírásait.
- 7.8. A transzformátorokat épületben kell elhelyezni.
- 7.9. Föld feletti kábelhálózat nem építhető.
- 7.10. A gázellátás alapfeltétele a tervezési terület súlyvonalában a Szent Kristóf utcában lévő DN 315-ös vezeték továbbbépítése a Rodostó utcáig. Ezt a gerincvezeték DN 200-as mérettel össze kell kötni a Beregszász úti vezetékkel, illetve ki kell építeni a DN 200-as vezeték a Nagyszeben úti terület határáig.
- 7.11. Önálló antenna és antenna-tartó építmény (torony) nem helyezhető el.

## 8. Értékvédelem

- 8.1. Bármilyen földmunkával járó beruházás megkezdése előtt értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot, hogy a földmunkákat régész figyelemmel kísérhesse és az esetleges leletmentést, annak dokumentálását elvégezhesse.
- 8.2. A nagy területeket és/vagy nagy mélységet érintő földmunkákat - a konkrét beruházások megindulása előtt - szondázó jellegű régészeti próbafeltárásoknak kell megelőznie. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére.

### Z-KK-XI Közkertek

#### 75. §

- (1) A közkertek az 1,0 ha alatti, összefüggő komplex, vagy egyedi használatot biztosító zöldfelületek.
- (2) A közkert területén sem telket alakítani, sem közhasználat elől elzárt területet létesíteni nem lehet. (Közhasználat elől elzárásnak nem minősül - közbiztonsági okokból - a kert egészének, vagy részének bekerítése és sötétedés után zárva tartása.)
- (3) Közkertek létesítése, átalakítása, átépítése csak engedélyezett kertépítészeti terv alapján történhet.
- (4) A közkert területén - kivéve (5) bek. - csak játszókert, sportkert, pihenőkert létesíthető.
- (5) Templomot, kegyeleti helyet övező közkertben sportlétesítmények nem helyezhetők el, komplex használatot biztosító játszókertek nem létesíthetők.
- (6) A zöldfelületi borítottság 50%-nál kisebb nem lehet.
- (7) Az övezet területén a BVKSZ 52. § (5) bekezdésben foglalt funkciók közül csak a pihenést, testedzést szolgáló építmény, ismeretterjesztés építményei, a terület fenntartását szolgáló épületek, nyilvános illemhely és terepszint alatti építmény helyezhető el.
- (8) *A beépíthető terület nem haladhatja meg az özszerület 2%-át, a terepszint alatti beépítés maximuma 10%, de legfeljebb 200 m<sup>2</sup>. Közösségi közlekedést szolgáló terepszint alatti építmény bruttó alapterülete legfeljebb 450 m<sup>2</sup> lehet, a terepszint alatti beépítés mértékének korlátozása nélkül.*
- (9) A megengedett legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

### **Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületekre (Z-EZ jelű) vonatkozó általános rendelkezések**

#### 80. §

- (1) Ide tartoznak azok a zöldfelületek, amelyek közlekedési pályák által közrezártak, vagy a terepszint alatt elhelyezkedő létesítmények miatt csak korlátozott mértékben használhatók.
- (2) A legkisebb zöldfelület mértéke 85%-nál kisebb nem lehet.

### **Z-EZ-XI/E Egyéb zöldfelület 82. §**

- (1) Elsősorban közlekedési pályák által közrezárt területek zöldfelülete.
- (2) Az övezetben a környezeti adottságok miatt rekreációt szolgáló létesítmény nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben területet elzárni, lekeríteni nem lehet.



APS



**Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat**

34/2002./XII.23./ XI.ÖK számú rendelete

a Budapest XI. kerület, Beregszász út – Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Petz S. utca – Nagyszeben u – névtelen közterület által határolt terület kerületi szabályozási tervéről és helyi építési szabályzatáról  
(egységes szerkezetben 2013. március 1-jei hatállyal)

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdése és a fővárosra vonatkozó 14. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK****A rendelet hatálya****1. §**

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest XI. ,Beregszász út – Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Petz S. utca – Nagyszeben utca – névtelen közterület által határolt területre terjed ki.
- (2) A területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni az Országos Területrendezési és Építési Követelményekről (a továbbiakban: OTÉK) szóló 253/1997.(XII.20.) kormányrendeletnek, a vonatkozó hatályos Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (a továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési keretszabályzatnak (a továbbiakban: BVKSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó hatályos szabványoknak, valamint jelen rendeletnek és a mellékletének megfelelően szabad.
- (3) Jelen rendelet csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényes.

**Az előírások alkalmazása****2. §**

- (1) A helyi építési szabályzatban és szabályozási terven kötelezőek az alábbi elemek, ezek módosítása csak jelen rendelet módosítása révén lehetséges:
  - a) az egyes övezetek határa és az övezeti mutatók
  - b) szabályozási vonal,
  - c) a terület rendeltetése, elhelyezhető funkciók
  - d) az építési övezetek paraméterei,
  - e) az építési hely határa,
  - f) terepszint alatti építményekre vonatkozó előírások
  - g) a közterületek kialakítása,
  - h) a telepítendő fasorokra és zöldfelületekre vonatkozó előírások,
  - i) megszüntetés
- (2) Az (1) bekezdésben nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért ezek a vonatkozó egyéb jogszabályok keretei között megváltoztathatók.
- (3) A szabályozási tervben meghatározott építési övezetek és övezetek elnevezését és jelölését az övezeti paraméterek változatlanul hagyásával a XI. ker. Önkormányzat saját hatáskörében egységes nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében megváltoztathatja.

**A terv területének felhasználása****3. §**

A terv területe a Fővárosi Szabályozási Keretterv besorolása szerint:

"L6" keretövezetbe sorolt lakóterület, ezen belül "L6-XI/K"

"I" jelű intézményi terület, ezen belül "I-XI/L" és "I-XI/K"

**Telekalakítás****4. §**

- (1) A területen telket alakítani a telekalakítás általános szabályainak, valamint jelen szabályozási tervnek megfelelően lehet.
- (2) A szabályozott telek (tömbök) az építési övezetben előírt legkisebb telekméretig megoszthatók.

**Építésre vonatkozó általános előírások****5. §**

A területen építeni csak az adott övezet paramétereinek megfelelően lehet.

**RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK**

## Kösterületekre vonatkozó előírások

### 6. §

- (1) Az összes lakóutca legalább egyik oldalán nagy lombkoronát növelő, a közlekedési szennyeződéseket jól tűrő fasort kell telepíteni.
- (2) A területen a kösterületek a szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően alakíthatók ki.
- (3) A Beregszász út szabályozási szélessége 18,0. A szabályozási szélesség kialakítása során a Beregszász északi szabályozási vonala megtartandó, a 18,0 m-es szélességet ettől számítva kell kiszabályozni.
- (4) A területet nyugatról határoló új utca szabályozási szélessége 16 m illetve 12 m a terven ábrázoltak szerint.
- (5) A tömböt határoló többi út és utca szabályozási vonala nem változik.

## "L6-XI/K" építési övezetre vonatkozó előírások

### 7. §

- (1) Az építési övezet a hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint, a kialakult állapot szerint legfeljebb háromszintes (max. 8,0 m) lakóépületekkel beépített, illetőleg beépíthető területe.
- (2) A keretővezet telkein önálló épületként
  - a) lakóépület,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület
  - c) közintézmény épület
  - d) irodaház
 helyezhető el.
- (3) Az övezet épületeiben kereskedelmi létesítmény az épületek pince- és földszintjén helyezhető el. A kereskedelmi létesítmények hasznos alapterülete nem haladhatja meg a telken kialakítható épület összes hasznos alapterületének 25 %-át.
- (4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül terepszint alatti teremgarázsban, vagy a telken kialakított felszíni parkolóban kell megoldani.
- (5) Az építési övezetben az építési telkek minimális mérete 1000 m<sup>2</sup>.
- (6) Az építési övezet telkein az épületeket szabadon állóan kell elhelyezni.
- (7) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 15 %, a szintterületi mutató 0,4.
- (8) Az építési övezetben a megengedhető legnagyobb építménymagasság max. 8,0 m.
- (9) A teleken kialakítandó zöldfelületek legkisebb mértéke 75 %.
- (10) Az építési övezetben az előkert mérete 5,0 m.

## "I-XI/L" építési övezetre vonatkozó előírások

### 8. §

- (1) Központi vegyes terület elsősorban lakóépületek, valamint közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál, amelyben olyan funkciók is elhelyezhetők amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített határértékeket.
- (2) A keretővezet telkein önálló épületként
  - b.) lakóépület,
  - c.) szálláshely-szolgáltató épület
  - d.) közintézmény épület
  - e.) irodaház
  - f.) kulturális létesítmény
 helyezhető el.
- (3) Az övezet épületeiben kereskedelmi létesítmény az épületek pince- és földszintjén helyezhető el. A kereskedelmi létesítmények hasznos alapterülete nem haladhatja meg a telken kialakítható épület összes hasznos alapterületének 25 %-át.
- (4) Új épület elhelyezése esetén a parkolást telken belül terepszint alatti teremgarázsban, vagy felszíni parkolóban kell kialakítani. Az építési övezetben az építési telkek minimális mérete 2000 m<sup>2</sup>.
- (5) A telkek beépítettsége nem lehet nagyobb, mint 25 %, a szintterületi mutató 1,0.
- (6) Az építési övezetben a megengedhető legnagyobb építménymagasság 12,5 m.
- (7) A teleken kialakítandó zöldfelületek legkisebb mértéke 50 %.
- (8) Az építési övezetben az előkert mérete nem lehet kisebb, mint 5,0 m, az oldalkert mérete legalább az építménymagasság fele.

## "I-XI/K" építési övezetre vonatkozó előírások

### 9. §

- (1) Központi vegyes terület elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésre szolgál, amelyben olyan funkciók is elhelyezhetők amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített határértékeket.
- (2) Az építési övezet területe elsősorban:
  - a) Közintézmények épületei
  - b) Igazgatási épületek
  - c) Irodaépületek
  - d) Szolgáltatás épületei
  - e) Vendéglátás épületei

- f) A kutatás -fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei  
g) lakóépületek  
h) parkolóházak  
elhelyezésére szolgál.
- (3) Az építési övezetben meglévő és működő ipari termelőtevékenység esetén csak olyan fejlesztés, átalakítás, használatimód-változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti, vagy nem növeli.
- (4) Az építési övezet területein a levegőtisztaság védelmének határértéke új létesítmény elhelyezésénél a védett I. kategóriára előírtakat nem lépheti túl.
- (5) Az építési övezet telkein új építményt szabadonállóan kell elhelyezni.
- (6) A építési telkek beépítettsége 45 %-ot, az épületek építménymagassága 12,5 m-t, a szintterületi mutató 2,0-t nem lépheti túl.
- (7) Az építési övezetben kialakítható legkisebb telekméret 2 000 m<sup>2</sup>.
- (8) Az építési telkek zöldfelületi mértékének legkisebb értéke 35 %. A lakóterületekkel érintkező telkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöldsáv jöjjön létre.
- (9) Új épület parkolóit a terepszint alatt kell elhelyezni. A terepszint alatti beépítés mértéke max. 55 %.

## EGYÉB ELŐÍRÁSOK

### Értékvédelemre, a városkép és történelmi örökség védelmére vonatkozó előírások

#### 10. §

- (1) A területen bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprendezés előtt a beruházó/építtető a földmunkák kezdési időpontjáról értesítse a Budapesti Történelmi Múzeumot, hogy a területért felelős régész-szakember a földmunkát figyelemmel kísérhesse és az esetleges leletmentést, annak dokumentálását elvégezhesse.
- (2) <sup>1</sup>

## Közművek

#### 11. §

- (1) A területen az építési engedély megszerzésének feltétele a teljes közművel való ellátottság.
- (2) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (3) A terepszint alatt elhelyezett műtárgyak, támfalak felszín alatti vízelvezetését csatornába bekötött szivárgóhálózaton keresztül kell elvezetni.
- (4) A járműtároló és mosóépület szennyvizeit csak olaj- és benzinfogó műtárgyon keresztül lehet a befogadó gyűjtőhálózatba bevezetni.
- (5) Közcsatornába csak a 4/1984. (II.7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő minőségű szenny- és csapadékvíz vezethető.
- (6) Nyílt vízfolyásba a 3/1984. számú OVH rendeletben részletezett minőségű víz, vezethető be.

## Közlekedés

#### 12. §

Új épület elhelyezése esetén a parkolási igény meghatározására az OTÉK 42.§ (2) bekezdésében foglalt előírásokat kell alkalmazni.

### Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

#### 13. §

- (1) Az intézményövezetekben előírt zöldfelületet kertészeti terv alapján lehet kialakítani.
- (2) A Beregszász út menti intézmény telkeken, a telken belül zöldsávot kell létesíteni, melynek legkisebb szélessége 5 m. A védősávban fa és cserjeszint létesítendő.

## Hatálybalépés

#### 14. §

Ez a rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a Budapest XI. kerület, a Beregszász út melletti önkormányzati tulajdonú területre vonatkozó részletes rendezési tervéről szóló 49/1994.(XII.1.) ÖK sz. rendelet hatályát veszti.

Budapest, 2002. december 19.

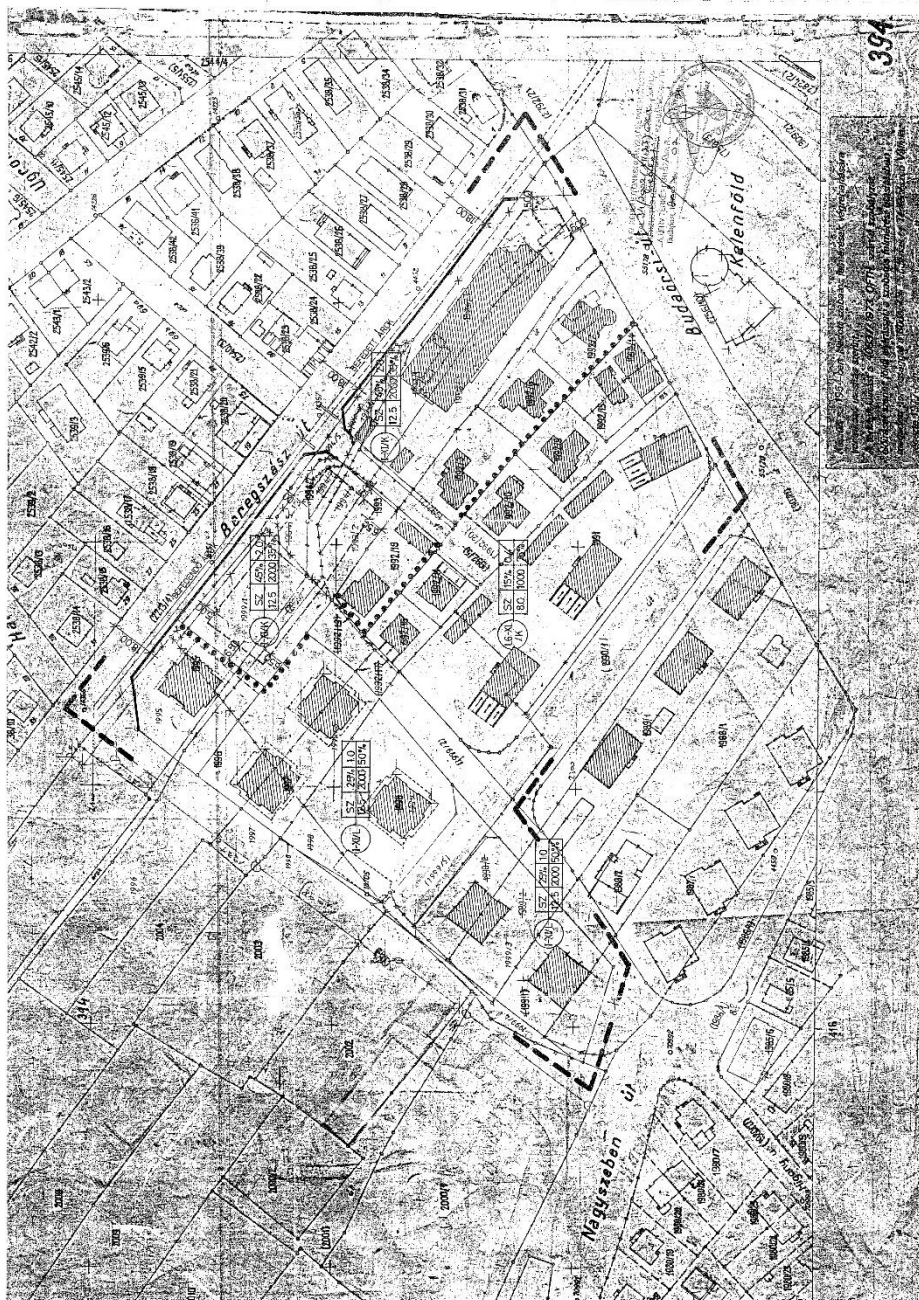
Molnár Gyula s. k.  
polgármester

dr. Ferenczi Tibor s. k.  
jegyző

<sup>1</sup> 10/2013. (II. 26.) XI.ÖK rendelettel 2013. március 1-jén hatályon kívül helyezve



## Szabályozási Terv



### Jelmagyarázat:

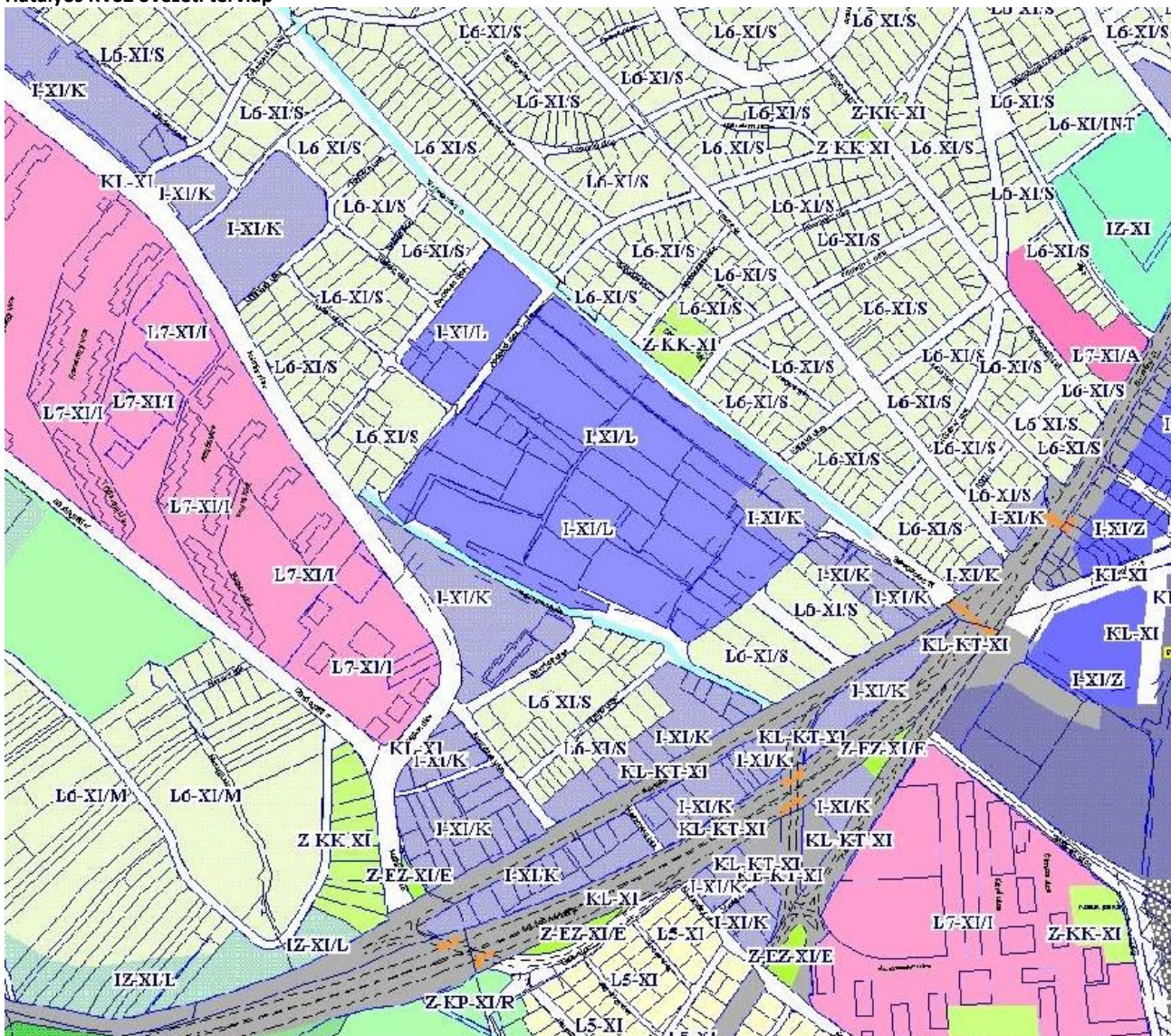
- Szabályozási vonal
- • • • • Övezethatár
- Jelenlegi telekhatár
- Tervezett telekhatár
- Megszűnő jel
- ▨ Megmaradó épületek
- ▨ Tervezési terület határa

<b>AD-Út Építési Doka Kft</b> 1111 Budapest, Kendei út 1/c. Tel/fax: (06 1) 207 7330, 361 4957 e-mail: info@ad-ut.hu	
Budapest XI. ker. Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület szabályozási terv	
Készítési szabályozási terv	
<b>Szabályozási terv</b>	
Szakértő:	Tervező:
Ábrázoló:	Dátum:
Tervező:	Dátum:

Ez a terv a Budapesti Értéktérkép alapján készült.  
 A terv a Budapesti Értéktérkép alapján készült.  
 A terv a Budapesti Értéktérkép alapján készült.  
 A terv a Budapesti Értéktérkép alapján készült.



## Hatályos KVSZ övezeti tervlap



## 5. JELLENLEGI ÁLLAPOT RÉSZLETES VIZSGÁLATÁNAK METODIKÁJA

A jelenlegi állapot vizsgálata során – tekintettel arra, hogy

- egyrészt a két, a fentiekben ismertetett egymástól – tartalmilag és technikailag - eltérő jogszabályt kell egymásnak megfeleltetni az új jogszabály megalkotása során
- másrészt a tervek teljeskörű és részletes ábrázolásához és a jelenlegi állapot részletes szakági ismertetéséhez

szükséges volt a teljes tervezés alá vont terület részletes vizsgálata az alábbiakra vonatkozóan:

## Jelenlegi telekállapot és tömbök

A tervezés alá vont területet mind a vizsgálatokhoz, mind a tervezett övezetek megállapításához és az azokhoz szükséges területszámítások elvégzéséhez tömbönkénti számozással láttuk el.

A **V-1** *Jelenlegi telekállapot és a tömbök lehatárolása(ábra)* rajzon az egyes tömbök számozása a telekállapot és a tömbök mérete került feltüntetésre.

A **V-2/1-2 Jelenlegi állapot (ábra)** a jelenlegi telekállapot a Földhivatal nyilvántartása szerinti állapotot mutatja be, a tervezési területen belüli közterületek és közös zöldterületek, valamint a tömbszámok feltüntetésével.

### Hatályos tervek

A hatályos tervekre vonatkozó tervlapok ábrázolják az FRSZ szerint meghatározott területegységeket

**V-3 Területfelhasználási egységek az FRSZ szerint (ábra)**

valamint a jelenleg hatályos kerületi terveket az övezetek feltüntetésével

**V-4 Jelenlegi övezeti állapot a hatályos KVSZ és KSZT-k szerint (ábra)**

### Területfelhasználási és funkcióvizsgálat

**A tervezés alá vont terület 70 ha**, a terület gyakorlatilag – egy-egy elszórtan üres telektől eltekintve - teljesen **beépültnek tekinthető**, a SASAD Liget területének folyamatban lévő beépítése során épül annak 3. üteme, engedélyezés alatt van a 4-5 ütem, tervezés alatt a 6. ütem, a hatályos szabályozás terv alapján a telekredezés megtörtént, annak földhivatali átvezetése folyamatban van. A terven a jogerős telekalakítási engedély alapján ábrázoltuk a telekállapotot.

A területen meghatározó a lakófunkció, melybe a családi és társasházak vonatkozásában elszórtan jelennek meg kisebb szolgáltató jellegű funkciók, jelentősebb intézményi funkciójú épület a Budaörsi út (Renault Autószalon, Fonte Irodaház) valamint a Rétköz utca mentén (Eleven Center Szolgáltatóház, Buda West Irodaház ) található, ezen felül a területen található a BGSZC Mechanikai Szakközépiskola és Gimnázium, az Öveges József Szakközépiskola, valamint a Gazdagréti Református Templom épülete.

A területen a területfelhasználás és az épületek funkciójának vizsgálata során az épületek vonatkozásában két alap kategóriát különböztettünk meg: azokat az épületeket, melyeknek jellemzően intézményi funkciója van, valamint a jellemzően lakófunkciójú épületeket.

A funkcióvizsgálaton elkülönítésre került a templom, hitéleti létesítmények épülete, a jellemző egybefüggő zöldterületek, és külön jelöltük a jelenleg beépítés alatt álló, a beépítetlen telkeket, valamint az egyéb felhasználású épületeket is, melyek jellemzően melléképületek is.

**V-5/1-2 Területfelhasználási és funkcióvizsgálat (ábra)**

### Tömbönkénti vizsgálat:

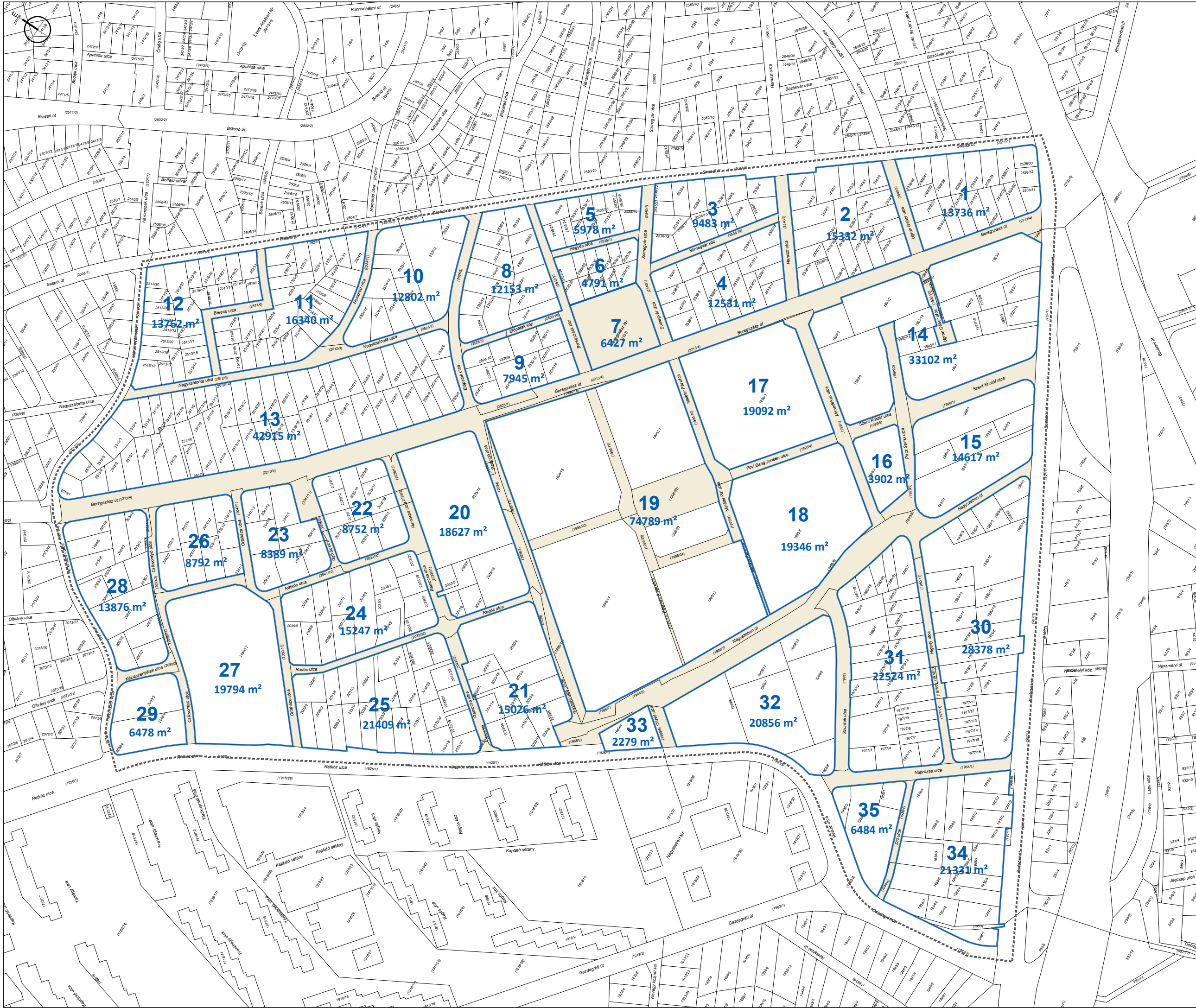
A tömbönkénti vizsgálat tartalmazza az alábbiakat:

- Tömb területe
- Övezeti besorolása - jelenlegi
- Szintterületi mutató - jelenlegi
- Beépítettség
- Jellemző funkció

### Fotók a tervezési területről:

A dokumentációban a területen jellemző nagyobb intézményekről, jelentősebb lakó épületekről valamint a meghatározó utcaképektől szerepelnek aktuális fotók.





BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT - RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA - SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

36993

Helyrajzi szám

Telekhatár

Tömbhatár

26

Tömb sorszáma

22 984 m<sup>2</sup>

Tömb területe

tervezési területen belüli közterület

Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:

Rajzszám:

APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.

area.planning.solutions

KÖZLEKEDÉS

FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

DIMA

Mérnöki Iroda Kft.

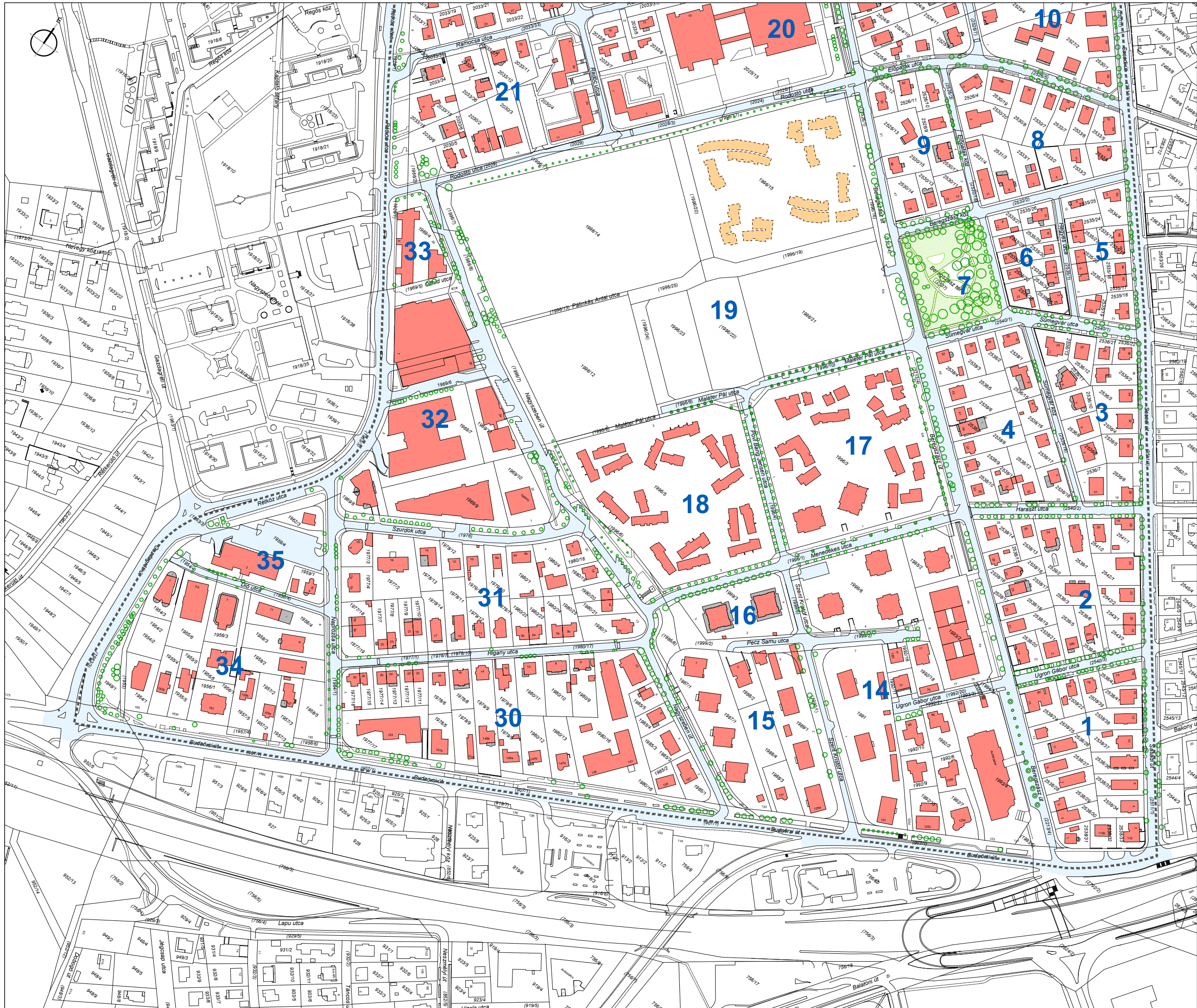
Solitaire

JELENLEGI TELEKÁLLAPOT  
ÉS A TÖMBÖK LEHATÁROLÁSA

V-1

Dátum:  
2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Meglévő épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tomb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Útburkolat
  - Burkolt járda
  - Közkert
  - Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112, Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

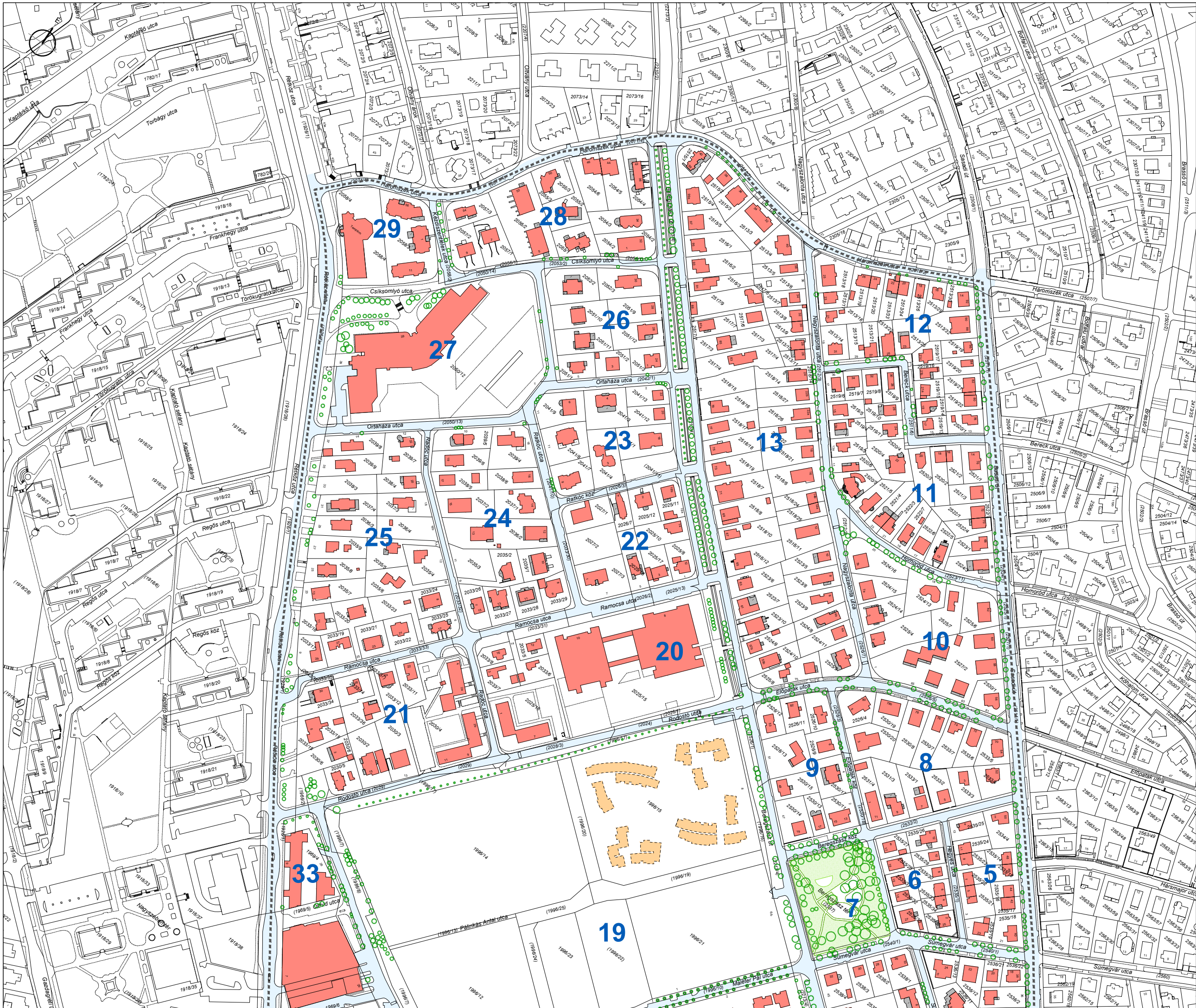
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: JELENLEGI ÁLLAPOT

Rajzszám: V-2/1  
Dátum: 2017-01-10

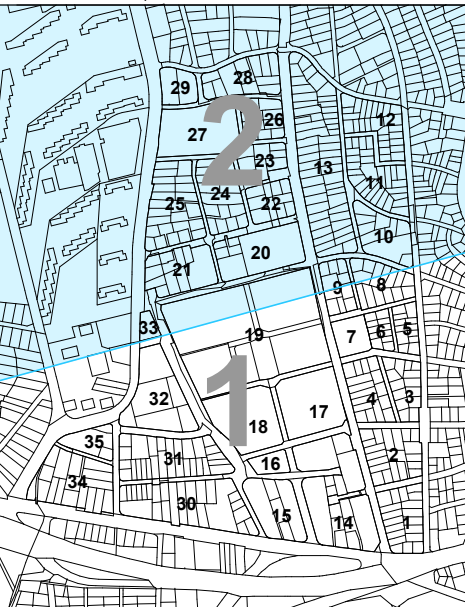




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Meglévő épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tomb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Útburkolat
  - Burkolt járda
  - Közkert
  - Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

JELENLEGI ÁLLAPOT

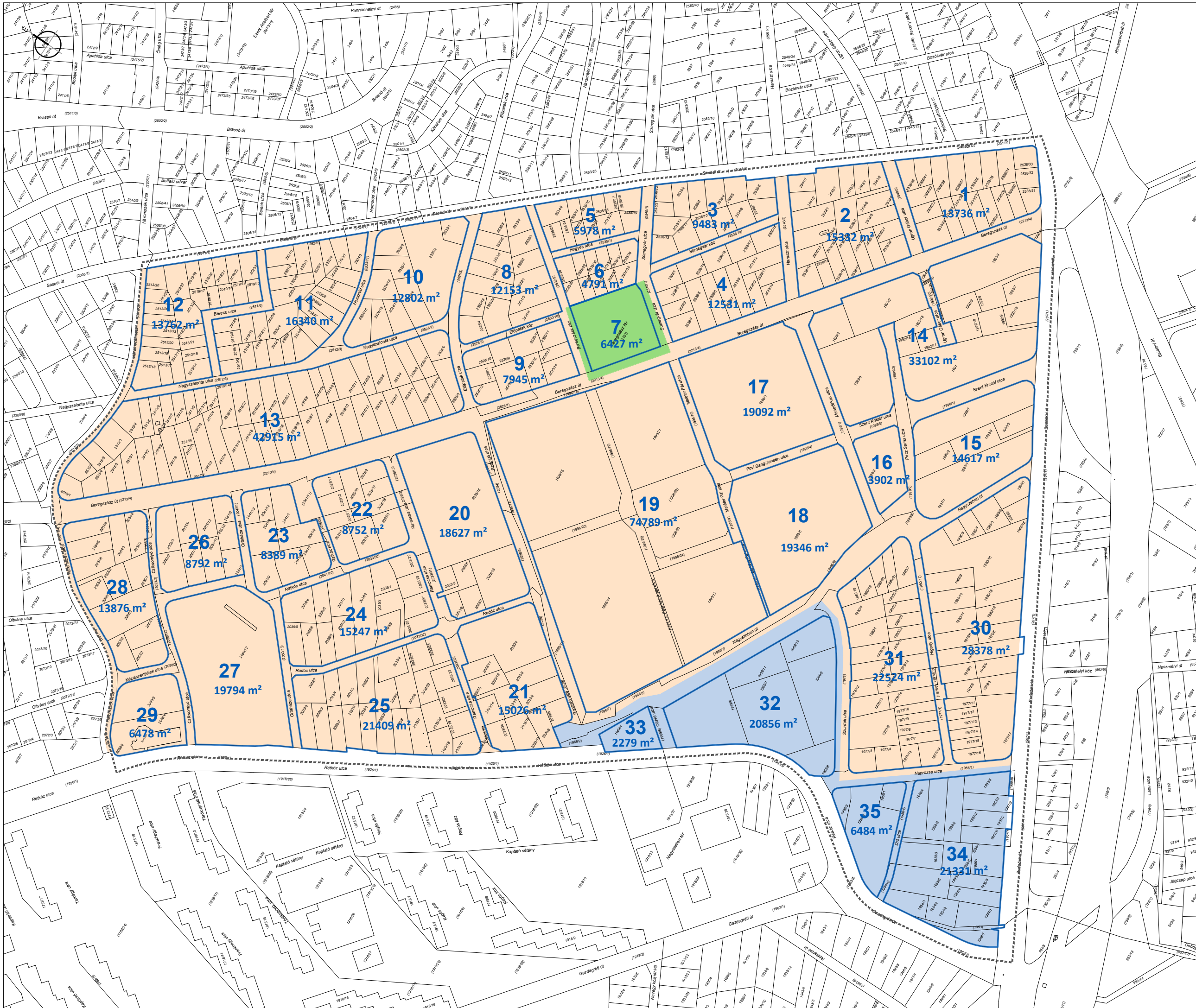
Rajzszám: V-2/2  
Dátum: 2017-01-10



BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

- 36993 Helyrajzi szám  
Telekhatár  
Tömbhatár  
21 Tömb sorszáma  
22 984 m<sup>2</sup> Tömb területe  
VI-2: 2.25 (1.5+0.75)  
I-k-2: 1.5 (1.0+0.5)  
Zkp (Közkert)  
Tervezési terület határa



Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím:  
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK  
AZ FRSZ SZERINT

Rajzszám: V-3  
Dátum: 2016-12-10



BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

- 36993 Helyrajzi szám
- Telekhatár
- Tömbhatár
- 21** Tömb sorszáma
- I-XI/K  
KVSZ szerint
- I-XI/K  
34/2002 (XII.25) önk. rendelet szerint
- I-XI/L  
KVSZ szerint
- I-XI/L  
34/2002 (XII.25) önk. rendelet szerint
- I-XI/L2
- I-XI/L3
- I-XI/K25
- I-XI/K26
- L6-XI/S
- Z-KK-XI
- Z-EZ-XI/E
- 34/2002 (XII.25.) önk. rendelet  
terület lehatárolása
- ingatlan nyilvántartásba még nem átvett  
jogerős telekalakítási eng. rendelkező terület
- Tervezési terület határa

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

 **APS** Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area.planning.solutions

Közlekedés:

 **KÖZLEKEDÉS**  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:

 **DIMA**  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

 **Solitaire**

Rajzcím:  
**JELENLLEG HATÁLYOS ÖVEZETI ÁLLAPOT  
A HATÁLYOS KVSZ SZERINT**

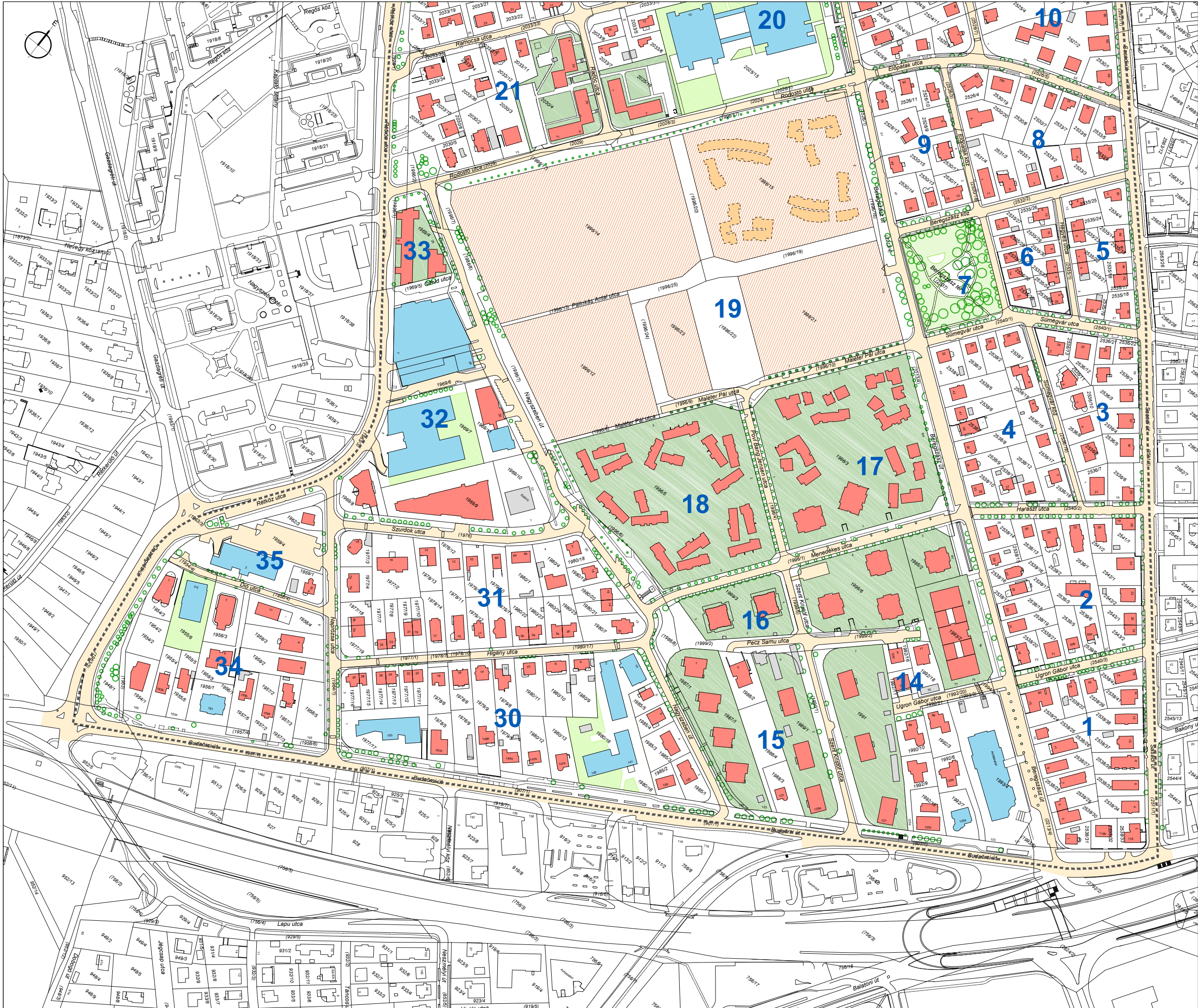
Rajzsám:

V-4

Dátum:

2016-12-10

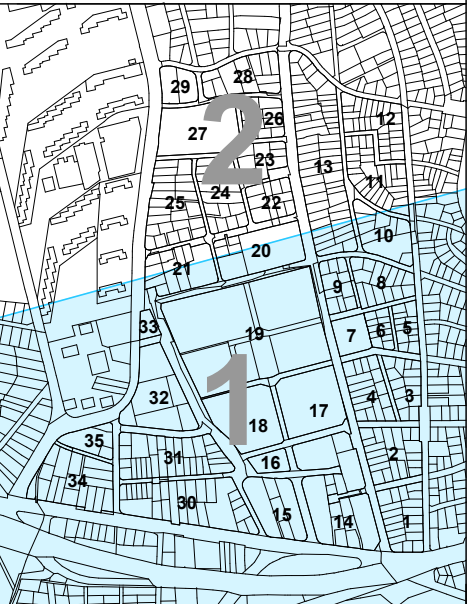




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36923 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Meglévő épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Jellemzően lakó funkció
  - Jellemzően lakó funkció építés alatt
  - Jellemzően intézményi funkció
  - Egyéb épület
  - Templom, hitéleti létesítmény
  - Beépítetlen telek
  - Útburkolat
  - Közkert
  - Intézmény, szolgáltatás összefüggő zöldfelülete
  - Jellemzően lakópark jellegű lakókert
  - Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

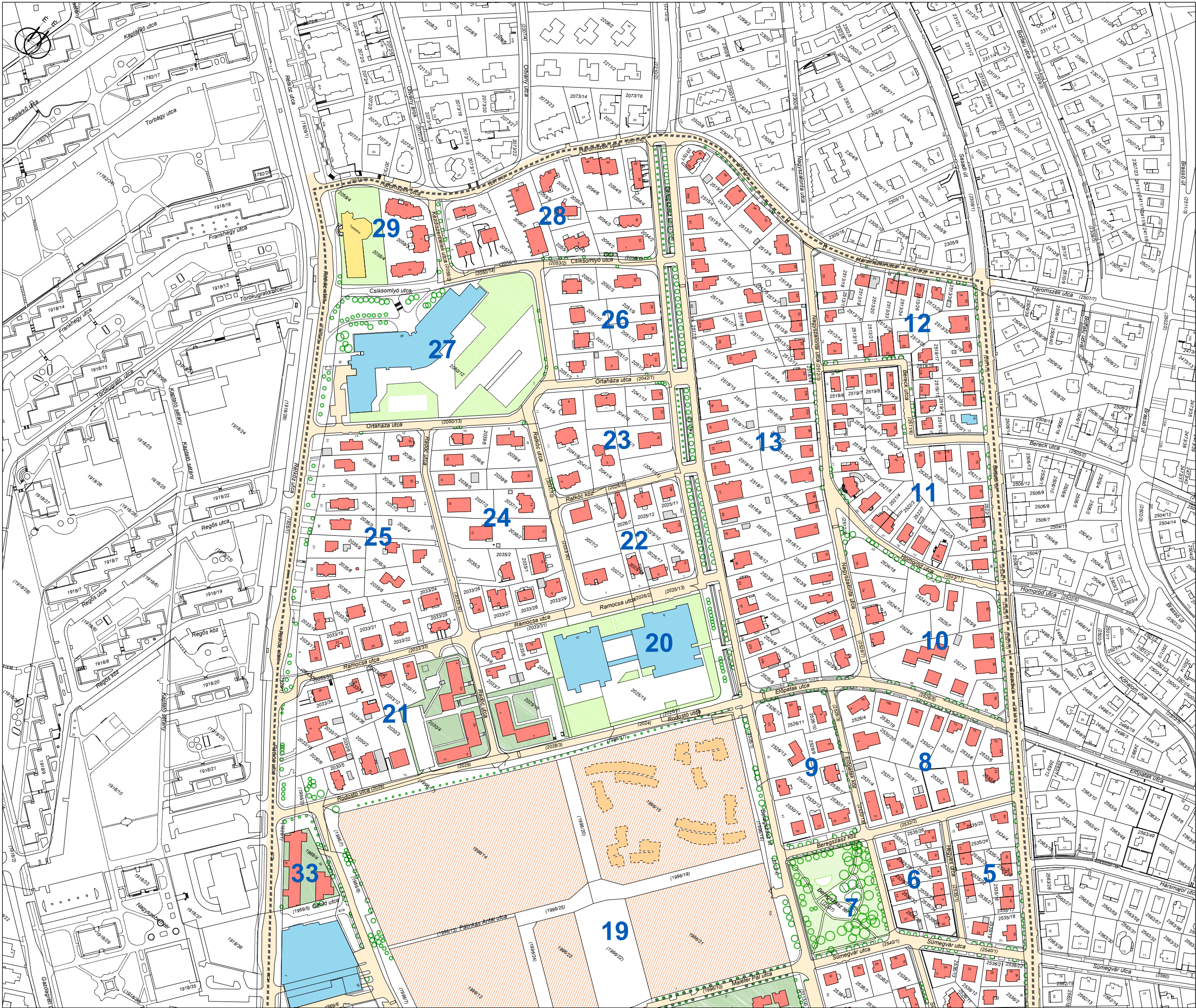
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: TERÜLETFELHASZNÁLÁSI  
ÉS FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

Rajzszám: V-5/1  
Dátum: 2017-01-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

36993

Helyrajzi szám

18

Házszám

Meglévő épület

Építés alatt lévő épület

Telekhatár

26

Tömb sorszáma

Tervezési terület határa

Jellemzően lakó funkció

Jellemzően lakó funkció építés alatt

Jellemzően intézményi funkció

Egyéb épület

Templom, hitéleti létesítmény

Beépítetlen telek

Útburkolat

Közkert

Intézmény, szolgáltatás összefüggő zöldfelülete

Jellemzően lakópark jellegű lakókert

Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B.  
szol@apsmer.hu  
area planning solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Solitaire

Rajzcím:

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI  
ÉS FUNKCIÓ VIZSGÁLAT

Rajzsám:

V-5/2

Dátum:

2017-01-10



1		<p><b>Budaörsi út – Sasadi út – Ugron Gábor utca – Beregszász út</b></p> <p>Tömb területe: 13 736 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K, L6-XI/S  Beépítettség: 22 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
2		<p><b>Ugron Gábor utca – Sasadi út – Haraszt utca – Beregszász út</b></p> <p>Tömb területe: 15 332 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 17,5 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
3		<p><b>Haraszt utca – Sasadi út – Sümegvár utca – Sümegvár köz</b></p> <p>Tömb területe: 9483 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 21,3 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
4		<p><b>Haraszt utca – Sümegvár köz – Sümegvár utca – Beregszász út</b></p> <p>Tömb területe: 12 531 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 13,5 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
5		<p><b>Sümegvár utca – Sasadi út – Beregszász köz – Hegyes utca</b></p> <p>Tömb területe: 5978 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 19,9 %  Jellemző funkció: lakó</p>	



6		<p><b>Sümegevár utca – Hegyes utca – Beregszász köz – Beregszász tér</b></p> <p>Tömb területe: 4791 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 22,1 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
7		<p><b>Beregszász tér</b></p> <p>Tömb területe: 6427 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: Z-KK-XI  Beépítettség: 0 %  Jellemző funkció: közkert</p>	
8		<p><b>Beregszász köz – Sasadi út – Előpatak utca – Előpatak köz</b></p> <p>Tömb területe: 12 153 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 17,6 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
9		<p><b>Beregszász köz – Előpatak köz - Előpatak utca – Beregszász út</b></p> <p>Tömb területe: 7945 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 16,7 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
10		<p><b>Előpatak utca - Sasadi út - Homoród utca - Nagyszalonta utca</b></p> <p>Tömb területe: 12 802 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 17,7 %  Jellemző funkció: lakó</p>	

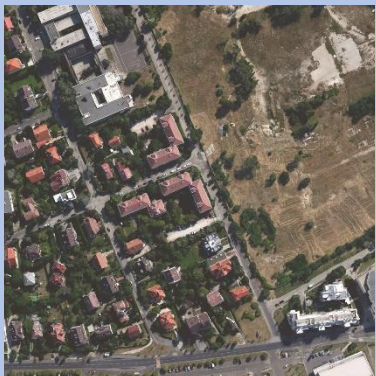

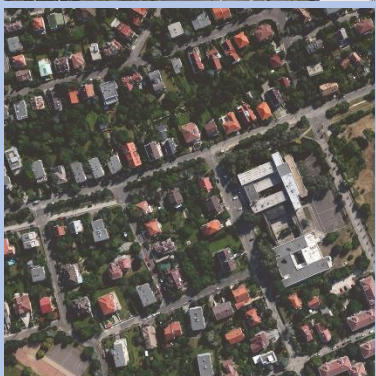

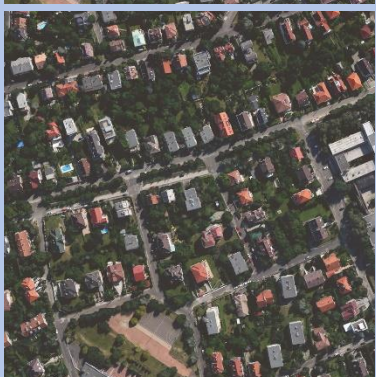
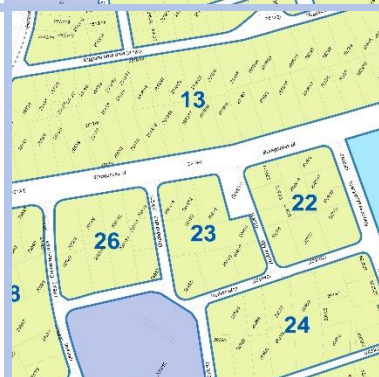
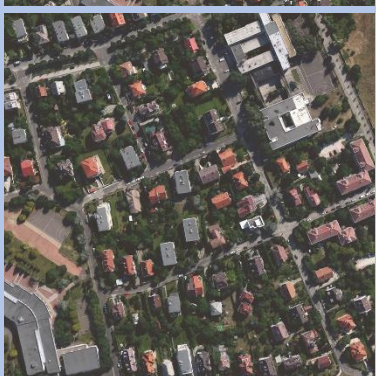

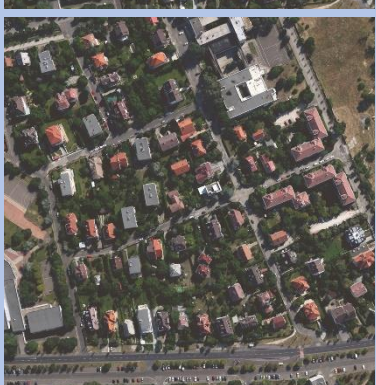



11		<p><b>Homoród utca - Sasadi út - Bereck utca – Nagyszalonta utca</b></p> <p>Tömb területe: 16 340 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 18,3 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
12		<p><b>Bereck utca – Sasadi út – Háromszék utca - Nagyszalonta utca</b></p> <p>Tömb területe: 13 762 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 19,7 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
13		<p><b>Előpatak utca – Nagyszalonta utca – Háromszék utca – Beregszász út</b></p> <p>Tömb területe: 42 915 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 16,5 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
14		<p><b>Budaörsi út – Beregszász út – Menedékes utca – Szent Kristóf utca</b></p> <p>Tömb területe: 33 102 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K, I-XI/L, L6-XI/S  Beépítettség: 24,0%  Jellemző funkció: kisvárosias laó, intézmény</p>	
15		<p><b>Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Pecz Samu utca – Nagyszeben út</b></p> <p>Tömb területe: 14 617 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 20,5%  Jellemző funkció: lakó, kisvárosias lakó</p>	



16		<p><b>Pecz Samu utca – Szent Kristóf utca – Menedékes utca – Nagyszeben út</b></p> <p>Tömb területe: 3902 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/L  Beépítettség: 17,0 %  Jellemző funkció: kisvárosias lakó</p>	
17		<p><b>Menedékes utca – Beregszász út – Maléter Pál utca – Pólv Bang-Jensen utca</b></p> <p>Tömb területe: 19 092 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/L3  Beépítettség: 20,0 %  Jellemző funkció: kisvárosias lakó</p>	
18		<p><b>Menedékes utca – Pólv Bang-Jensen utca – Maléter Pál utca – Nagyszeben út</b></p> <p>Tömb területe: 19 346 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/L3  Beépítettség: 20,0 %  Jellemző funkció: kisvárosias lakó</p>	
19		<p><b>Maléter Pál utca – Beregszász út – Rodostó utca – Nagyszeben út</b></p> <p>Tömb területe: 74 789 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/L3, I-XI/L2  Beépítettség: - %  Jellemző funkció: beépítés alatt, beépítetlen terület</p>	
20		<p><b>Rodostó utca – Beregszász út – Ramocsa utca – Radóc utca</b></p> <p>Tömb területe: 18 627 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 29,0 %  Jellemző funkció: intézmény</p>	

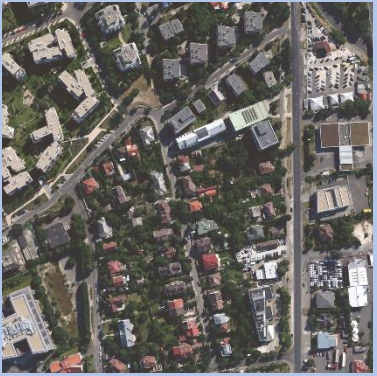

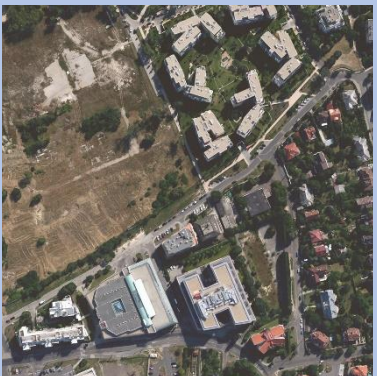

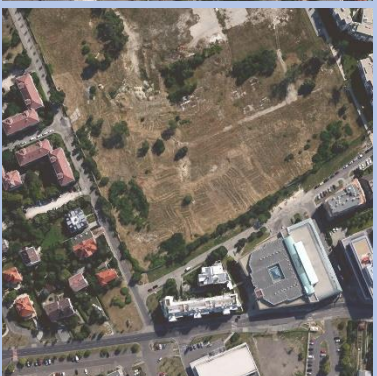
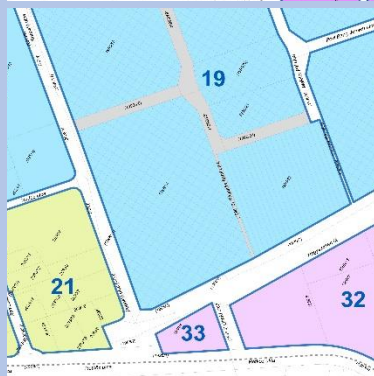
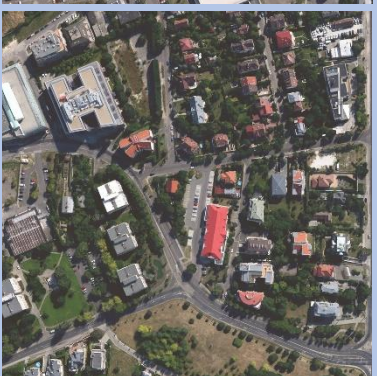

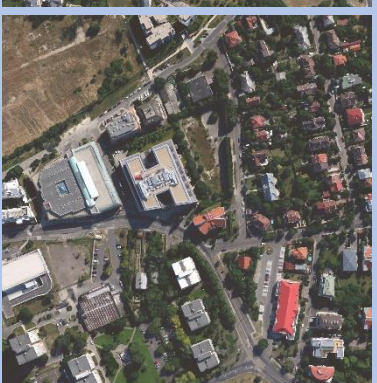



<b>21</b>		<p><b>Rodostó utca – Rodostó utca – Ramocsa utca – Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 15 026 m<sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L Beépítettség: 18,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó, lakó</p>	
<b>22</b>		<p><b>Ramocsa utca – Beregszász út – Ratkóc köz – Ratkóc utca</b></p> <p>Tömb területe: 8752 m<sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 15,0 % Jellemző funkció: lakó</p>	
<b>23</b>		<p><b>Ratkóc köz – Beregszász út – Ortaháza utca - Ratkóc utca</b></p> <p>Tömb területe: 8689 m<sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 15,0 % Jellemző funkció:</p>	
<b>24</b>		<p><b>Ramocsa utca – Ratkóc utca - Ortaháza utca - Radóc utca</b></p> <p>Tömb területe: 15 247 m<sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 17,0 % Jellemző funkció: lakó</p>	
<b>25</b>		<p><b>Ramocsa utca – Radóc utca - Ortaháza utca - Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 21 409 m<sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 13,3 % Jellemző funkció: lakó</p>	



26		<p><b>Ortaháza utca - Beregszász út – Csíksomlyó utca - Ratkóc utca</b></p> <p>Tömb területe: 8792 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 14,0 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
27		<p><b>Ortaháza utca - Ratkóc utca - Csíksomlyó utca - Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 19 794 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K  Beépítettség: 22,4 %  Jellemző funkció: intézmény</p>	
28		<p><b>Csíksomlyó utca - Beregszász út – Háromszék utca – Kézdiszentlélek utca</b></p> <p>Tömb területe: 13 876 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 19,0 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
29		<p><b>Csíksomlyó utca - Kézdiszentlélek utca - Háromszék utca – Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 6478 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K  Beépítettség: 26,0 %  Jellemző funkció: intézmény, kisvárosias lakó</p>	
30		<p><b>Budaörsi út – Nagyszeben út – Hígy utca - Naprózsa utca</b></p> <p>Tömb területe: 28 378 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I, L6-XI/S  Beépítettség: 21,0 %  Jellemző funkció: intézmény, lakó</p>	

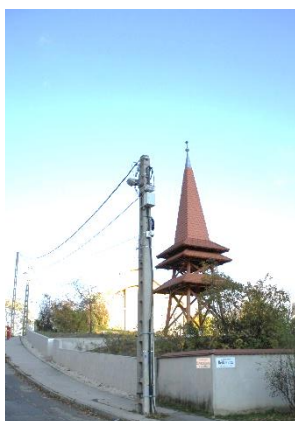


<b>31</b>		<p><b>Higany utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Naprózsa utca</b></p> <p>Tömb területe: 22 524 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: L6-XI/S  Beépítettség: 15,8 %  Jellemző funkció: lakó</p>	
<b>32</b>		<p><b>Szurdok utca – Nagyszeben út – Olthíd utca – Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 20 856 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K26  Beépítettség: 50,3 %  Jellemző funkció: intézmény, kisvárosias lakó</p>	
<b>33</b>		<p><b>Olthíd utca - Nagyszeben út – Rodostó utca – Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 2279 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K26  Beépítettség: 46,3%  Jellemző funkció: kisvárosias lakó</p>	
<b>34</b>		<p><b>Budaörsi út – Gazdagréti út (Rétköz utca) – Dió utca – Naprózsa utca</b></p> <p>Tömb területe: 21 331 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K25  Beépítettség: 15,5 %  Jellemző funkció: intézmény, lakó</p>	
<b>35</b>		<p><b>Dió utca – Naprózsa utca – Rétköz utca</b></p> <p>Tömb területe: 6484 m<sup>2</sup>  Övezeti besorolás: I-XI/K25  Beépítettség: 19,0 %  Jellemző funkció: intézmény, lakó</p>	





Református Templom



Háromszék utca felől



Rétköz utca felől



Rétköz utca felől



BGSZC Mechantronikai SZG.



Rétköz utca



BGSZC Mechantronikai SZG.



Ortaháza utca



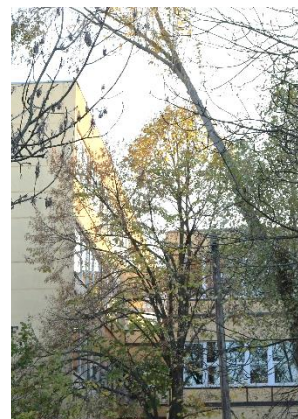
Öveges J. Középiskola



Beregszász út



Öveges J. Középiskola



Ramocsa utca



Eleven Center Rétköz utca



Lakóépület Rétköz utca



Nagyszeben utca



Olthíd utca





BUDAWEST Irodaház



Rétköz utca



Rétköz utca



Rétköz utca



Penny Market Rétköz utca



Rétköz utca



Fonte Irodaház Budaörsi út



Lakóépület Szurdok utca



Budaörsi út – Gazdagréti út



Irodaház Budaörsi út



Budaörsi út



Szent Kristóf utca



Beregszász út



Renault szalon Beregszász út



SASAD Liget lakópark



SASAD Liget lakópark





Nagyszeben utca



Nagyszeben utca



SASAD Liget lakópark



SASAD Liget lakópark



Háromszék utca



Beregszász út



Beregszász árok



Beregszász út



Csíksomlyó utca



Beregszász utca



Ortaháza utca



Ratkóc utca



Ratkóc utca



Ramocsa utca



Beregszász árok



Rodostó utca





Beregszász tér



Előpatak utca



Nagyszalonta utca



Nagyszalonta utca



Nagyszalonta utca



Bereck utca



Nagyszalonta utca



Háromszék utca



Sasadi út



Sasadi út



Sasadi út



Sasadi út



Sasadi út



Sasadi út



Sasadi út



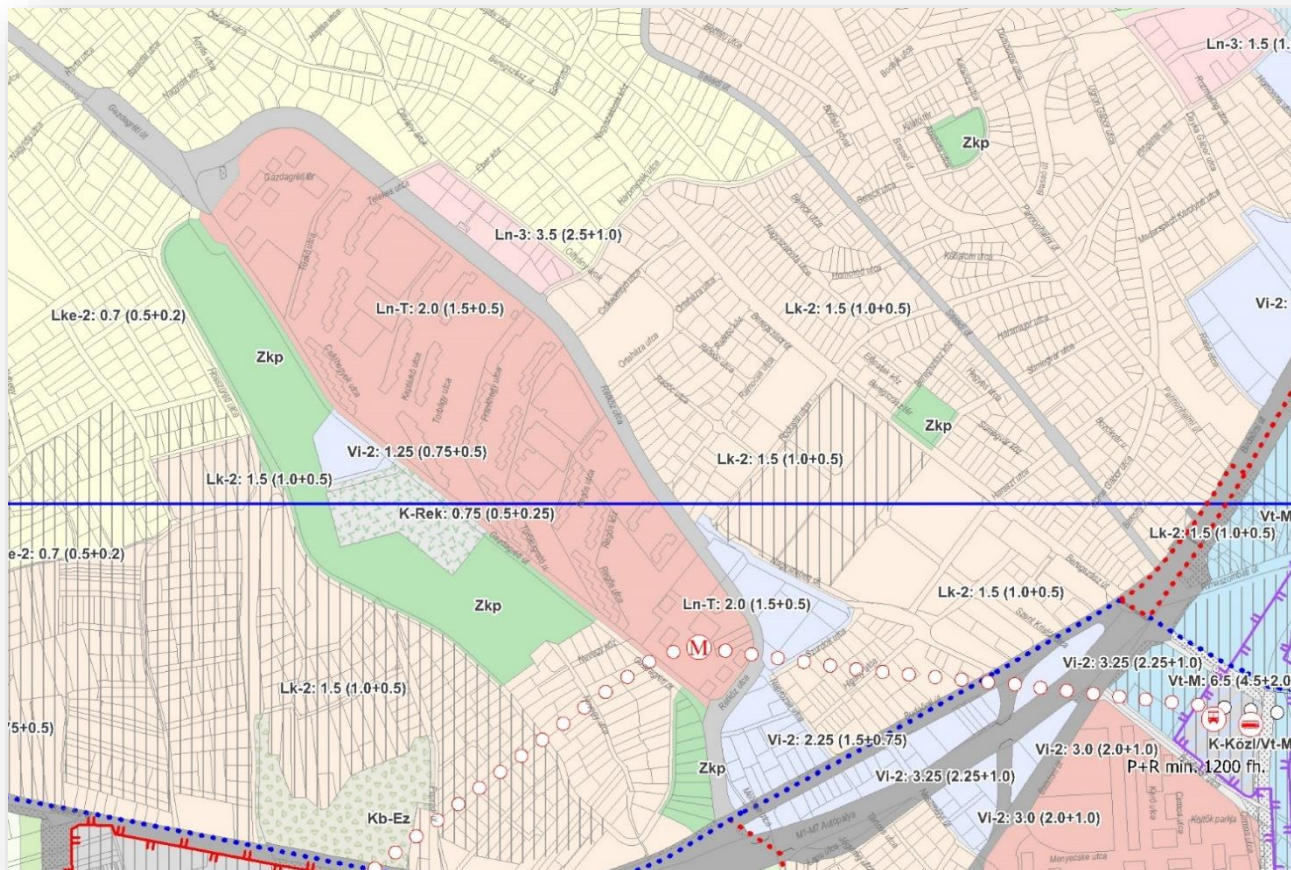
Sasadi út



## 6. VIZSGÁLATOK ÖSSZEFOGLALÁSA

### Fővárosi Rendezési szabályzat

#### 1. számú melléklet - területfelhasználás



A Fővárosi Rendezési Szabályzatban a tervezési területre meghatározott területfelhasználási egységek:

- Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Z-kp – Közkert, közpark jelű terület
- Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Előzetes területszámítás, kiindulási adatok - az FRSZ által meghatározott sűrűségi értékek\*

területegység jele és a beépítési sűrűség mértéke*	területegység területe m <sup>2</sup>	bsá általános sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>	bsp parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>
Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület	628.982	628.982	314.491
Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	61.525	92.288	46 144
Z-kp – Közkert, közpark jellegű terület	8432	-	-
összes terület:	698.939		

Tömbszám	Tömb lehatárolása, jellemzői
<b>1</b>	<b>Budaörsi út – Sasadi út – Ugron Gábor utca – Beregszász út</b> Tömb területe: 13 736 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K, L6-XI/S Beépítettség: 22 % Jellemző funkció: lakó
<b>2</b>	<b>Ugron Gábor utca – Sasadi út – Haraszt utca – Beregszász út</b> Tömb területe: 15 332 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 17,5 % Jellemző funkció: lakó
<b>3</b>	<b>Haraszt utca – Sasadi út – Sümegvár utca – Sümegvár köz</b> Tömb területe: 9483 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 21,3 % Jellemző funkció: lakó
<b>4</b>	<b>Haraszt utca – Sümegvár köz – Sümegvár utca – Beregszász út</b> Tömb területe: 12 531 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 13,5 % Jellemző funkció: lakó
<b>5</b>	<b>Sümegvár utca – Sasadi út – Beregszász köz – Hegyes utca</b> Tömb területe: 5978 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 19,9 % Jellemző funkció: lakó
<b>6</b>	<b>Sümegvár utca – Hegyes utca – Beregszász köz – Beregszász tér</b> Tömb területe: 4791 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 22,1 % Jellemző funkció: lakó
<b>7</b>	<b>Beregszász tér</b> Tömb területe: 6427 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: Z-KK-XI Beépítettség: 0 % Jellemző funkció: közkert
<b>8</b>	<b>Beregszász köz – Sasadi út – Előpatak utca – Előpatak köz</b> Tömb területe: 12 153 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 17,6 % Jellemző funkció: lakó
<b>9</b>	<b>Beregszász köz – Előpatak köz – Előpatak utca – Beregszász út</b> Tömb területe: 7945 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 16,7 % Jellemző funkció: lakó
<b>10</b>	<b>Előpatak utca – Sasadi út – Homoród utca – Nagyszalonta utca</b> Tömb területe: 12 802 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 17,7 % Jellemző funkció: lakó
<b>11</b>	<b>Homoród utca – Sasadi út – Bereck utca – Nagyszalonta utca</b> Tömb területe: 16 340 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 18,3 % Jellemző funkció: lakó
<b>12</b>	<b>Bereck utca – Sasadi út – Háromszék utca – Nagyszalonta utca</b> Tömb területe: 13 762 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 19,7 % Jellemző funkció: lakó
<b>13</b>	<b>Előpatak utca – Nagyszalonta utca – Háromszék utca – Beregszász út</b> Tömb területe: 42 915 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 16,5 % Jellemző funkció: lakó
<b>14</b>	<b>Budaörsi út – Beregszász út – Menedékes utca – Szent Kristóf utca</b> Tömb területe: 33 102 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K, I-XI/L, L6-XI/S Beépítettség: 24,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó, intézmény



<b>15</b>	<b>Budaörsi út – Szent Kristóf utca – Pecz Samu utca – Nagyszeben út</b> Tömb területe: 14 617 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 20,5% Jellemző funkció: lakó, kisvárosias lakó
<b>16</b>	<b>Pecz Samu utca – Szent Kristóf utca – Menedékes utca – Nagyszeben út</b> Tömb területe: 3902 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L Beépítettség: 17,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó
<b>17</b>	<b>Menedékes utca – Beregszász út – Maléter Pál utca – Powl Bang-Jensen utca</b> Tömb területe: 19 092 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L3 Beépítettség: 20,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó
<b>18</b>	<b>Menedékes utca – Powl Bang-Jensen utca - Maléter Pál utca – Nagyszeben út</b> Tömb területe: 19 346 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L3 Beépítettség: 20,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó
<b>19</b>	<b>Maléter Pál utca – Beregszász út – Rodostó utca – Nagyszeben út</b> Tömb területe: 74 789 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L3, I-XI/L2 Beépítettség: - % Jellemző funkció: beépítés alatt, beépítetlen terület
<b>20</b>	<b>Rodostó utca – Beregszász út – Ramocsa utca – Radóc utca</b> Tömb területe: 18 627 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 29,0 % Jellemző funkció: intézmény
<b>21</b>	<b>Rodostó utca – Radóc utca – Ramocsa utca – Rétköz utca</b> Tömb területe: 15 026 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/L Beépítettség: 18,0 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó, lakó
<b>22</b>	<b>Ramocsa utca – Beregszász út – Ratkóc köz – Ratkóc utca</b> Tömb területe: 8752 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 15,0 % Jellemző funkció: lakó
<b>23</b>	<b>Ratkóc köz – Beregszász út – Ortaháza utca - Ratkóc utca</b> Tömb területe: 8689 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 15,8 % Jellemző funkció:
<b>24</b>	<b>Ramocsa utca – Ratkóc utca - Ortaháza utca - Radóc utca</b> Tömb területe: 15 247 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 17,0 % Jellemző funkció: lakó
<b>25</b>	<b>Ramocsa utca – Radóc utca - Ortaháza utca - Rétköz utca</b> Tömb területe: 21 409 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 13,3 % Jellemző funkció: lakó
<b>26</b>	<b>Ortaháza utca - Beregszász út – Csíksomlyó utca - Ratkóc utca</b> Tömb területe: 8792 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 14,0 % Jellemző funkció: lakó
<b>27</b>	<b>Ortaháza utca - Ratkóc utca - Csíksomlyó utca - Rétköz utca</b> Tömb területe: 19 794 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K Beépítettség: 22,4 % Jellemző funkció: intézmény
<b>28</b>	<b>Csíksomlyó utca - Beregszász út – Háromszék utca – Kézdiszentlélek utca</b> Tömb területe: 13 876 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 19,0 % Jellemző funkció: lakó

<b>29</b>	<b>Csíkсомlyó utca - Kézdiszentlélek utca - Háromszék utca – Rétköz utca</b> Tömb területe: 6478 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K Beépítettség: 26,0 % Jellemző funkció: intézmény, kisvárosias lakó
<b>30</b>	<b>Budaörsi út – Nagyszeben út – Higany utca - Naprózsa utca</b> Tömb területe: 28 378 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I, L6-XI/S Beépítettség: 21,0 % Jellemző funkció: intézmény, lakó
<b>31</b>	<b>Higany utca – Nagyszeben út – Szurdok utca – Naprózsa utca</b> Tömb területe: 22 524 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: L6-XI/S Beépítettség: 15,8 % Jellemző funkció: lakó
<b>32</b>	<b>Szurdok utca – Nagyszeben út – Olthíd utca – Rétköz utca</b> Tömb területe: 20 856 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K26 Beépítettség: 50,3 % Jellemző funkció: intézmény, kisvárosias lakó
<b>33</b>	<b>Olthíd utca - Nagyszeben út – Rodostó utca – Rétköz utca</b> Tömb területe: 2279 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K26 Beépítettség: 46,3 % Jellemző funkció: kisvárosias lakó
<b>34</b>	<b>Budaörsi út – Gazdagréti út (Rétköz utca) – Dió utca – Naprózsa utca</b> Tömb területe: 21 331 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K25 Beépítettség: 15,5 % Jellemző funkció: intézmény, lakó
<b>35</b>	<b>Dió utca – Naprózsa utca – Rétköz utca</b> Tömb területe: 6484 m <sup>2</sup> Övezeti besorolás: I-XI/K25 Beépítettség: 19,0 % Jellemző funkció: intézmény, lakó

#### Területfelhasználási egységek területeinek összesítése:

##### Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű, Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

<b>összesen</b>	<b>506 185</b>
területegységhez tartozó közterületek	<b>122 797</b>
övezet területe	<b>628 982</b>

##### Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű, Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

<b>összesen</b>	<b>50 708</b>
területegységhez tartozó közterület	<b>10 817</b>
övezet területe	<b>61 525</b>

##### Z-kp – Közkert, közpark jelű terület

<b>összesen</b>	<b>6 427</b>
területegységhez tartozó közterület	<b>2 005</b>
övezet területe	<b>8 432</b>



## JAVASLATOK

### 1. TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

#### Alapvető célkitűzések a terület fejlesztése során

#### BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA

##### *A stratégiai célok a hozzájuk kapcsolódó tematikus célok bemutatása*

##### *A gazdaság diverzifikálása, a tudás és egészségalapú gazdaságfejlesztés*

Újbuda gazdasági szerkezetében a mintegy negyedszázada tartó gazdasági fordulat a gazdasági szolgáltatások és a tudásipar növekedésével, új technológiák elterjedésével, a hagyományos termelői ipar és a környezetre ártalmas telephelyek megszűnésével járt. A hangsúly egyre inkább a 21. századi ágazatokra helyeződik: info-kommunikáció, elektronika, tudásipar, a felsőoktatás és a kutatás-fejlesztéssel kapcsolatos tevékenységek. A kerület kedvező gazdaságföldrajzi és településfejlesztési adottságaiból, a rendelkezésre álló humán erőforrás kínálatából következik, hogy kiváló lehetőségek adódnak az egészség-gazdaság és az idegenforgalom területén is: vízhez kapcsolódó tevékenységek, konferencia-turizmus, sportolás, wellness-, szabadidős programok, stb. Jelentős számú, és minden képzettségi szinten reprezentált értelmiségi réteg él, dolgozik a kerületben.

A kerület népessége a többi fővárosi kerület összehasonlításában is aktív, vállalkozó kedvű. Közép- és hosszú távon tehát a humán és a műszaki infrastruktúrával jól ellátott tudásipar további térnyerésének elősegítése javasolt. Budapesten már napjainkban is a XI. kerületben fejlődik leginkább a tudásipar, főképpen az innovációs tevékenységek körében. A kerületben hangsúlyos a szellemi termékeket előállító, tudásiparban, oktatásban tevékenykedő vállalkozások, intézmények jelenléte.

A kerületben jól képzett és széles körben alkalmazható munkaerőbázis található, és magasan kvalifikált értelmiség él, dolgozik. A lakossági szolgáltatásokban új keletkezett az elmúlt évtizedekben.

A kerületen kívüli bevásárló- és szolgáltató központok árukínálata nagy vonzerőt gyakorol a lakosságra. A kereskedelem kialakult hálózata sokrétű, a kiskereskedőktől a nagy alapterületű bevásárlóközpontig széles skálán mozog. Körtünet, hogy a bevásárlóközpontok miatt nagy számban szűnnek meg a hagyományos kisüzletek. A kerületnek elő kell segítenie a tradicionális kereskedelem és szolgáltatóipar újraélesztését (ilyen lehet például a Szent Gellért tér – Bartók Béla út – Kosztolányi Dezső tér között kialakítható lineáris városközpont). A kerületben biztosítani kell olyan épületeket, objektumokat, városrészekre, és különösen a lakótelepekre koncentrálni, amelyek a szolgáltatások helyi centrumaiként működhetnek.

##### *A stratégiai cél elérését szolgáló tematikus célok:*

T1 Vonzó, támogató befektetői környezet megteremtése, a kkv szektor és a szolgáltatóipar támogatása

T2 Tudásipar fejlesztése, a K+F+I tevékenységek ösztönzése

T3 Egészség-gazdaság, rekreáció és idegenforgalom összehangolt fejlesztése

##### *Tudatos, kezdeményező és együttműködő várostervezés*

Az elmúlt negyedszázadban, a korábbi kizárólagos állami szerepvállalás drasztikus csökkenése mellett, a városfejlesztési tevékenység súlypontja áthelyeződött a piaci szereplők és a lakosság aktivitására, majd az Európai Unió fejlesztési programjainak felhasználására. A kerületi önkormányzat követő magatartásra kényszerült, jelentős saját fejlesztési források híján. A kerület működtetéséhez normatívák és támogatások formájában ugyan hozzájárul az állami költségvetés, azonban ez aránytalanul kevesebb az innen adók formájában nemzetgazdaságba áramló összegnél.

Az adók alacsony mértékű visszaforgatása a helyi költségvetésekbe a gazdasági mozgástér leszűkülésével jár, ami viszont korlátozza az önkormányzatnak a kerület gazdaságára hatni tudó kezdeményezőképeségét. Miután középtávon a kerületi városfejlesztésben az állami és uniós források szűkülése valószínűsíthető, szükség van arra, hogy a mainál bővebb formában kiépüljön a kerületi önkormányzat kezdeményezőképeségét biztosító városfejlesztési intézményrendszer és forrásszerkezet, amelyekkel a helyi gazdasági szereplők helyzetbe hozhatók, együttműködésre serkenthetők. Az aktív városfejlesztés a gyakorlatban azt jelenti, hogy az önkormányzat felvállal egyfajta irányítói szerepet, erősíti koordináló, kooperáló, szabályozó és ösztönző feladatát, amely a közösségi érdekek mentén történő gazdaságélénkítő kormányzást, a gazdasági szereplők orientálását jelenti, miközben arra törekszik, hogy a lakosság és a gazdasági élet résztvevői számára megteremtse a megfelelő intézményi feltételeket.

Mindez alapot képez a városfejlesztés folyamatos, újratermelő forrásainak biztosításához.

Az önkormányzati érdekeltségű ingatlanhasznosítás lebonyolítására, az ingatlanpiacban rejlő lehetőségek kiaknázására kiválóan alkalmas az erre specializálódott településfejlesztési gazdasági társaság működtetése. Az

önkormányzati városfejlesztési aktivitás növelése érdekében célszerű létrehozni döntéshozó és operatív feladatokkal felruházott városfejlesztő szervezetet kerületi, de szükség szerint városrészi szinten is, illetve az ezekkel együttműködő ingatlangazdálkodó gazdasági társaságokat. Közismert tény, hogy Budapest a 2014–2020 közötti uniós költségvetési időszakban kevesebb európai uniós forráshoz juthat, mint a korábbiakban. Miután egyelőre nincs más jelentős fejlesztésre fordítható közpénz, ezért a városfejlesztés forrásfedezete szempontjából új megoldásokat szükséges találni. Egyfelől az elérhető uniós forrásokat „befektetésszerűen” szükséges felhasználni, hogy a felhasználás eredményeként több új érték keletkezzék, hozzájárulva ezzel a további fejlesztések anyagi hátteréhez (visszacsatolás).

A város- és gazdaságfejlesztés szempontjából nagy jelentőségű feladat, hogy létrejörjenek városfejlesztési alapok, a kerület egészére vonatkozóan (pl. Újbuda városfejlesztési alap), tematikusan (pl. bérlakás felújítás, közterület megújítás, vállalkozásfejlesztés, stb.), ill. területi megközelítésben városrészekre koncentrálni. A városfejlesztési alapok felépítését és működtetését a források újratermelése szolgálatába kell állítani. Az önkormányzatnak meg kell határoznia a gazdasági-üzleti (kereskedelmi, szolgáltatói, termelői, vállalkozói), a közcélú (közintézményi) és a lakossági (lakás, üdülő, humán infrastruktúra) célú fejlesztési területeket és a preferált tevékenységi köröket, projekteket, valamint a később fejlesztendő tartalékterületeket, a közép- és hosszú távú hasznosítás szerint.

Főbb fejlesztési területek, a Lágymányosi gazdasági övezet tudásgazdasági-, irodai-, üzletiszolgáltatási funkciókkal (Infopark - Budafoki út - Fehérvári út közötti terület), az Egérút menti terület gazdasági-, kereskedelmi- és szolgáltatási funkciókkal, Duna-part rehabilitációs fejlesztési területek rekreációs és idegenforgalmi funkciókkal, a leendő hídfők környezete (Albertfalvai-híd, Galvani-híd), s a városrészközpontok, nagyobb közlekedéssilgisztikai csomópontok. Hazánkban a magántulajdonú lakások – bérlakások aránya a rendszerváltozást követően gyökeresen átalakult, az utóbbiak száma radikálisan csökkent. Fontos érzékelnünk, hogy a bérlakás állomány léte és mennyisége nem pusztán vagyongazdálkodási, vagy szociálpolitikai kérdés, hanem egyben társadalmi mobilitás és infrastrukturális kérdés is. A mobilitás azért fontos, mert könnyebbé teszi a dinamikus gazdaság működését azáltal, hogy nem köti a magántulajdonú lakásokhoz a munkaerőt, aki így nem képes rugalmas változtatásra.

Másrészt, olyan társadalmi tendenciák érzékelhetők, amelyek hozzájárulnak a hagyományos családmodell fellazulásához, ugyanakkor a családalapítás is kitolódik időben. Ezzel a tendenciával párhuzamosan megváltoznak az életviteli trendek, melyek következményeképpen megváltoznak a fogyasztói szokások, továbbá differenciálódnak a lakásokkal kapcsolatos elvárások. Ha lassan is, de jelentősen növekszik a mobilisan kezelhető bérlakások iránti kereslet, különösen az olyan területeken, mint a XI. kerület, amely a munkahelyi fejlesztés alapján számíthat a jövőben az eddiginél jóval nagyobb bérlakás iránti keresletre.

A városstervezésben napjainkban nagy hangsúly helyeződik az együttműködésen és a közös irányvonalakon történő fejlődés biztosításán. Budapest tekintetében ez többszörösen érvényesül, hiszen az igen kiterjedt városrész az agglomerációval, valamint a fővároson belüli kerületek közti egyensúly megteremtése alapvető annak érdekében, hogy a város a jövőben is hatékonyan, ugyanakkor fenntarthatóan tudjon fejlődni. Ennek érdekében a kerületnek a városfejlesztési döntések során együtt kell működnie a Fővárosi Önkormányzattal, a fővárosi és állami gazdasági szervezetekkel, a környező kerületekkel önkormányzataival, valamint a kerülettel kapcsolatban álló közelebbi és távolabbi agglomerációs településekkel. A kerület természetesen elsősorban a kerületben élők, dolgozók érdekeit szolgálja, ezért a közös irányvonalak meghatározása, illetve a részvételük a döntési folyamatokban elengedhetetlen. Ezért szoros partneri kapcsolat kiépítése és fenntartása a cél a kerület lakosságával, civil szervezeteivel és gazdasági szereplőivel.

#### **A stratégiai cél elérését szolgáló tematikus célok:**

- T4 A városfejlesztés intézményrendszerének fejlesztése
- T5 Kerületfejlesztési forrásteremtés területi és pénzügyi feltételeinek kiépítése
- T6 Önkormányzati bérlakásrendszer kialakítása, a kerületen belüli lakásmobilitás támogatása
- T7 Partnerség a fővárossal és a környező kerületekkel
- T8 Az együttműködések kialakítása és fenntartása az agglomeráció településeivel
- T9 Együttműködés erősítése kerületen belül az itt működő gazdasági szereplőkkel és a civil szférával
- T10 A központrendszer további fejlesztése
- T11 Városrészek komplex rehabilitálása, a belső városrészek és a lakótelepek megújítása
- T12 A barnamezős és alulhasznosított területek átalakulásának ösztönzése
- T13 Az átalakuló városrészekben a beépítésre szánt területek komplex fejlesztése

\*forrás: ITS XI. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM



## 2. A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

Az elhúzó ingatlanság a terület jelentős részén nagy mértékben lelassította a területek dinamikus és folyamatos fejlődését, ezzel egyidőben az önkormányzat rendelkezésére álló forrásai is jelentősen csökkentek.

A jelenleg hatályos jogszabályok jelentős része megteremtette a még beépítetlen, beépítésre szánt, vagy más szempontból alulhasznosított területeken a fejlődés kereteit. Ennek folytatása és újraszabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot értékmegőrző megtartása mellett is lehetőség nyíljon az egyes egyedi, illetve folyamatban lévő fejlesztések számára.

A készülő új Kerületi Építési Szabályzat lehetőséget és keretet kell biztosítson:

- az új **jogszabályi környezettel** való összhangra, az egyedi eltérések kezelésére
- az **eddiggi folyamatok értéktartó-értékmegőrző** folytatására
- a **kerületi fejlesztési stratégiában** meghatározott célok megvalósíthatóságának megalapozására
- a jelenlegi hatályos tervek **koncepcionális alapelemeinek** fenntartására
- valamint a területen a tervezés során feltárt egyedi (pl: közterületszabályozók, közterületek rendezése) feladatok megoldására

Az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen:

- az új jogszabályi kereteknek, az új hatályos fővárosi terveknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervek alapvető paramétereinek
- a KVSZ-ben alkalmazott övezetek előírásainak azon területeken, melyek a KVSZ alapján kerültek beépítésre
- meg kell határozni azon új övezetek paramétereit, melyek a KVSZ alapján nem kerültek részletesen meghatározásra, melyekre nem készült önálló KSZT
- a városrész területét hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

## 3. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

### 3.1. A jogszabályi háttér legfontosabb elemei

**Az Önkormányzat jogalkotói felhatalmazása a rendelet megalkotására:**

- Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében,
- 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) bekezdés 6. pontjában,
- valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével

**A rendelettel együttesen alkalmazott legfontosabb jogszabályok**

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) – melynek jelen dokumentációban ismertetett pontja alól a rendeletalkotás során felmentés szükséges
- Budapest Fővárosi Rendelési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (FRSZ)
- a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT)

### 3.2. A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) összhangja

A KÉSZ kidolgozása során - elsősorban a beépítési paraméterek tekintetében - részletes vizsgálat készült a jelenlegi állapot szerinti beépítettségre, a jelenleg hatályos KVSZ és KSZT által biztosított fejlesztési lehetőségekre és a tervezett új szabályozásra vonatkozóan, valamint ezek összevetésére az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek szintterület-sűrűségi előírásaival.

Ennek során részletesen elemeztük

- a jelenleg hatályos KVSZ és hatályos KSZT elemeit,
- a megvalósult állapotot, az épületállományt, a jelenlegi beépítettséget
- a folyamatban lévő beruházásokat, valamint a területen jelentkező fejlesztési igényeket.

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott területfelhasználási egységek és azok lehatárolása:

- **Lk-2: 2.0 (1.5+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület**

Budaörsi – Naprózsa utca- Szurdok utca – Nagyszeben u-út – Rétköz utca – Háromszék utca – Sasadi út által határolt terület egység (1-31 sz. tömbök valamint az FRSZ-en jelölt – a terület egységbe tartozó - közterületek)

- **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület**

Budaörsi út - Gazdagréti út – Rétköz utca – Nagyszeben utca – Szurdok utca – Naprózsa utca által határolt terület egység

(32-35 sz. tömbök valamint az FRSZ-en jelölt – a terület egységbe tartozó - közterületek)

- **Z-kp – Közkert, közpark jelű terület**

Beregszász tér (2537) hrsz. – 7. sz. tömb, valamint az FRSZ-en jelölt – a terület egységbe tartozó - közterületek

terület egység jele	tömbök (telkek) területe m <sup>2</sup>	közterületek területe m <sup>2</sup>	terület egység területe m <sup>2</sup>
<b>Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű</b> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület	<b>506.185</b>	<b>122.797</b>	<b>628.982</b>
<b>Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű</b> Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	<b>50.708</b>	<b>10.817</b>	<b>61.525</b>
<b>Z-kp – Közkert, közpark jelű</b> terület	<b>6427</b>	<b>2005</b>	<b>8432</b>
Telekterület összesen:			<b>563.320 m<sup>2</sup></b>
Közterület összesen:			<b>135.619 m<sup>2</sup></b>
<b>Összes terület:</b>			<b>698.939 m<sup>2</sup></b>

Előzetes terület számítás, kiindulási adatok - az FRSZ által meghatározott sűrűségi értékek\*

terület egység jele és a beépítési sűrűség mértéke*	terület egység területe m <sup>2</sup>	bsá általános sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>	bsp parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>
<b>Lk-2: 2.0 (1.5+0.5) jelű</b> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület	628.982	<b>628.982</b>	<b>314.491</b>
<b>Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű</b> Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	61.525	<b>92.288</b>	<b>46 144</b>

\*Az egyes terület egységeken belül a terület egységre vonatkozó beépítési sűrűség (bs) mértéke a terület felhasználati kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség (bsá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összeadásával került megállapításra.(FRSZ)

**A tervezett Kerületi Építési Szabályzat övezeti rendszerének és paramétereinek az FRSZ-szel történő részletes összehasonlító számításait az 5. fejezet tartalmazza.**



### 3.3. A rendelettervezet és a szabályozás irányelvei és koncepciója, OTÉK-tól való egyedi eltérés

Jelen tervezés és a rendelet készítése során elsődleges szempont volt, hogy a gyakorlatilag teljesen beépült terület a hatályos szabályozásoknak, a jelenlegi övezeti struktúra és annak paraméterei megtartásával kerüljön szabályozásra, és ennek megfelelően állapítsa meg azon területegységek beépítési mértékét is, melyek a hatályos KVSZ alapján további szabályozás igényelték (elsődlegesen, mint az a vizsgálati munkarészben részletesen ismertetésre került az I-XI/K jelű intézményövezetek).

A terület szabályozási koncepciójának kialakítás során a kialakult állapot és hatályos tervek, valamint az FRSZ által meghatározott területfelhasználási egység vonatkozásában **egyetlen ponton jelentkezett eltérés**, mely szerint az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről)

12. §-a

#### Kisvárosias lakóterület

**12. § (1) 36** A kisvárosias lakóterület sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

valamint annak 2. számú melléklete esetében

#### Az OTÉK 2 számú mellékletében - A beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékei

	A	B	C	D	E	F
1.	A területfelhasználási egységekre meghatározandó			Az építési telekre meghatározandó		
2.	Általános használat szerinti terület	Sajátos használat szerinti terület	Megengedett legnagyobb beépítési sűrűség (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	Megengedett legnagyobb beépítési magasság (m)	Legkisebb zöldfelület (%)
3.	lakó	nagyvárosias	3,0	80	12,5<	10
4.		kisvárosias	1,5	60	<12,5	20
5.		kertvárosias	0,6	30	<7,5	50
6.		falusias	0,5	30		40
7.	vegyes	településközpont	2,4	80		10

Fenti két pont alapján a kisvárosias lakóterület esetében a megengedett legnagyobb beépítési magasság nem haladhatja meg a 12,5 métert, a tervezés alá vont területen azonban a kialakult beépítés több helyen, valamint a terület egyes területegységeinek hatályos szabályozási paraméterei is eltérnek ezen maximalizált értéktől, így a rendelet megalkotásához ezen pontok alól felmentés szükséges.

A hatályos jogszabályok alapján lehetőség nyílik arra, hogy ezen eseteket a Kerületi Építési Szabályzat az OTÉK előírásaitól – felmentéssel - eltérően állapítsa meg az alábbiak figyelembe vételével:

#### AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

**111. § 360 (1) 361** Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2) 362 A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint

Jelen rendelettervezet esetében a fenti § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltak az eltérések vonatkozásában fennállnak, mind a különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet vonatkozásában, mind pedig abban, hogy az eltérések esetében a tervezett szabályozás közérdeket nem sért.

### 3.4. Az építési övezetek meghatározása

A beépítésre szánt területek övezeteinek meghatározása során az új jogszabályi kereteken belül alábbi fő szempontok, adottságok kerültek figyelembe vételre:

- a terület kialakult beépítettsége, területfelhasználása
- azon területek elkülönítése, melyek a jelenleg hatályos övezeti paraméterektől a kialakult állapot vonatkozásában eltérnek
- a hatályos tervekben meghatározott értékek, melyekhez képest a tervezett szabályozás intenzitás növelő paramétereket, sem a beépítettség, sem a maximális szintterület, sem a beépítési magasság vonatkozásában nem tartalmaz (pl: a területen folyamatban lévő beruházás - SASAD Liget lakópark)
- a területen jelentkező egyedi fejlesztési igény (Gazdagréti Református Templom – parókiaépület létesítése)
- a területen jelenleg meglévő intézményi övezetek (Budaörsi út menti sáv, középiskolák) területegységeinek a beépült, kialakult állapottal konform, de a területek távlati fejleszthetőségét, a meglévő épületek átépítését megalapozó paraméterek meghatározása

Fentiek alapján a területen az

- **Lk-2: 2.0 (1.5+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület** területegységén belül négy elsődlegesen lakódominanciájú és két intézménydominanciájú építési övezet
- **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területegységén belül két elsődlegesen intézménydominanciájú építési övezet került kijelölésre és szabályozásra.

### 3.5. Építési övezetek ismertetése:

Övezetek az **Lk-2: 2.0 (1.5+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület** területegységén belül

- Lk-2-XI-L-01
- Lk-2-XI-L-02
- Lk-2-XI-L-03
- Lk-2-XI-L-04
- Lk-2-XI-ID-01
- Lk-2-XI-ID-02

Övezetek a **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területegységén belül

- Vi-2-XI-ID-01
- Vi-2-XI-ID-02

#### 3.5.1. Lk-2-XI-L jelű övezetek összefoglalása és ismertetése

**Lk-2-XI-L-01 jelű övezet** lakódominás, elsősorban kertvárosias jellegű, a tervezés alá vont terület több, mint felén meghatározásra kerülő övezet, a **hatályos L6-XI/S Sasad**, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület övezetével azonos paraméterekkel kerül meghatározásra, az eddigi övezeti rendszertől a 14., a 15. és a 21. számú tömb vonatkozásában tér el, mivel ezt mindhárom területen indokolja a kialakult beépítettség. Azon tömbökben, melyekben ezen övezet került kijelölésre a jelenleg hatályos szabályozástól az új Kerületi Építési Szabályzat nem tér el.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Lk-2-XI-L-01</b>	<b>1000</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>0,4</b>	<b>0,25</b>	<b>75</b>



## Az Lk-2-XI-L-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakóépületek (maximum 6 lakás telkenként)
  - közüintézmény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - 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 vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:
- | <b>Az építési övezet jele</b>       |            |  | <b>Lk-2-XI-L-01</b>                       |
|-------------------------------------|------------|--|---|
|                                     |            |  | <b>szabadonálló</b>                       |
| a) az egyes telkek beépítési módja: |            |  |   |
| b) a telkek megengedett             | legkisebb  | területe:                              | <b>1000 m<sup>2</sup></b>                 |
|                                     | legkisebb  | szélessége:                            | <b>18 m</b>                               |
|                                     | legnagyobb | beépítési mértéke:                     | <b>15 %</b>                               |
|                                     | legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | <b>75 %</b>                               |
|                                     | legnagyobb | szintterületi mutatója:                | <b>0.4 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>  |
|                                     | legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>0.25 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b> |
|                                     | legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>25 %</b>                               |
| c) az épületek                      | maximális  | épületmagassága:                       | <b>8.0 m</b>                              |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető, abban az esetben ha a telek mérete meghaladja az övezetben előírt minimális telekméret másfélszeresét (1.5)
- (5) Az övezetben telkenként a létesíthető bruttó általános célú szintterület 100-al való osztásából, a kerekítés szabályozási szerint adódó számú, de legfeljebb 6 lakás illetve rendeltetési egység létesíthető.
- (6) Az övezetben
- az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
  - az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
  - a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

**Lk-2-XI-L-02 jelű övezet**

lakódomináns, kisvárosias jellegű terület, a tervezés alá vont területen a második legnagyobb területegységet magában foglaló kialakításra kerülő övezet, mely a **hatályos I-XI/L3 lakódomináns, szabadon álló beépítésű intézményterületre vonatkozó előírások** övezetével azonos beépítési paraméterekkel kerül meghatározásra, a korábbinál nagyobb területen. Az övezetben kialakítható legkisebb telekméret a kialakult állapot miatt eltér az eddigi paramétertől. Ebbe az övezetbe került 14-es tömb lakófunkcióval beépült Budaörsi út és Menedékes utca közötti része, valamint a 15. és 16. tömb.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Lk-2-XI-L-02</b>	<b>1500</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>16</b>	<b>1,0</b>	<b>1,2</b>	<b>50</b>

**Az Lk-2-XI-L-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) lakóépületek
  - b) közintézmény
  - c) igazgatási, egészségügyi
  - d) iroda
  - e) szálláshely-szolgáltatás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - k) 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 (terep lépcső) és lejtő
helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**Az építési övezet jele**

- a) az egyes telkek beépítési módja:

b)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
		legkisebb	szélessége:	<b>50 m</b>
		legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>25 %</b>
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>50 %</b>
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>1.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.2 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
		legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>50 %</b>
c)	az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>16.0 m</b>
		minimális	épületmagassága	<b>6.0 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telkek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.



**Lk-2-XI-L-03 jelű övezet** lakódomináns, kisvárosias jellegű terület, a hatályos I-XI/L2 lakódomináns, szabadon álló beépítésű intézményterületre vonatkozó előírások övezetével azonos beépítési paraméterekkel kerül meghatározásra,

a 19-es tömbben, az övezet jelenleg hatályos szabályozásától az új Kerületi Építési Szabályzat nem tér el.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Lk-2-XI-L-03</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>10,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,0</b>	<b>1,5</b>	<b>45</b>

#### Az Lk-2-XI-L-03 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) lakóépületek
  - b) közintézmény
  - c) igazgatási, egészségügyi
  - d) iroda
  - e) szálláshely-szolgáltatás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás,
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - k) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
  - a) a közműbe csatlakozási 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

- a) az egyes telkek beépítési módja:

b)	a telkek megengedett legkisebb területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb szélessége:	<b>25 m</b>
	legnagyobb beépítési mértéke:	<b>35 %</b>
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	<b>45 %</b>
	legnagyobb szintterületi mutatója:	<b>2.0 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	<b>55 %</b>
c)	az épületek maximális épületmagassága:	<b>20.0 m</b>
	minimális épületmagassága	<b>10.0 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telkek sarokpontjától számított 6-6 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.

**Lk-2-XI-L-04 jelű övezet**

lakódomináns, kisvárosias jellegű terület, két területen, a 20-as tömb egy részén és a 21-es tömbben kialakításra kerülő új övezet, mely egyrészt az adott területek kialakult beépítettsége, másrészt a jelenleg hatályos tervben meghatározott két egymástól eltérő övezeti állapot indokol. A területek jelenleg **I-XI/L Laza-, szabadonálló beépítésű intézményterület** (20-as tömb) és **L6-XI/S Sasad, hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület** (21. tömb) tartoznak

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Lk-2-XI-L-04</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	-	<b>10,0</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>	<b>50</b>

**Az Lk-2-XI-L-04 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
  - a) lakóépületek
  - b) közintézmény
  - c) igazgatási, egészségügyi
  - d) iroda
  - e) szálláshely-szolgáltatás
  - f) szolgáltatás
  - g) vendéglátás
  - h) egyéb közösségi szórakoztatás,
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - k) 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

<b>Az építési övezet jele</b>	<b>Lk-2-XI-L-04</b>
a) az egyes telkek beépítési módja:	<b>szabadonálló</b>
b) a telkek megengedett	
legkisebb	területe: <b>600 m<sup>2</sup></b>
legkisebb	szélessége: <b>18 m</b>
legnagyobb	beépítési mértéke: <b>20 %</b>
legkisebb	zöldfelületi mértéke: <b>50 %</b>
legnagyobb	szintterületi mutatója: <b>0.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója <b>0.7 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke: <b>30 %</b>
c) az épületek	maximális épületmagassága: <b>10.0 m</b>
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben
  - a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
  - b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
  - c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új Épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telkek sarokpontjától számított 4-4 méterben belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.



**Lk-2-XI-ID-01 jelű övezet** elsődlegesen intézménydominanciájú terület (elsősorban lakófunkciót kiszolgáló közcélú intézmények területe), mely a területen meglévő két középiskola (20-as tömb egy része, Öveges József Szakközépiskola, 27. tömb BGSZC Mechantronikai Szakközépiskola és Gimnázium) valamint a Gazdagréti Református Templom (29. tömb) területére állapít meg új övezeti paramétereket, mivel ezen területekre a hatályos KVSZ alapján önálló KSZT nem készült. A területek jelenleg a KVSZ-ben meghatározott **I-XI/L Laza-, szabadonálló beépítésű intézményterület** (20-as tömb) és **I-XI/K Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület**be tartoznak (27., 29. tömbök). A tervezett paraméterek a kialakult állapottal összhangban vannak, és egyben lehetővé teszik ezen intézmények korszerűsítését, átalakítását és kisebb mértékű igény szerinti bővítését.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Lk-2-XI-ID-01</b>	<b>1500</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>10</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>	<b>30</b>

#### A Lk-2-XI-ID-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (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) egyéb közösségi szórakoztatás,
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - k) 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 (terep lépcső) és lejtő
helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

- a) az egyes telkek beépítési módja:

b)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>1500 m<sup>2</sup></b>
		legkisebb	szélessége:	<b>18 m</b>
		legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>40 %</b>
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>30 %</b>
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>1.5 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>0.1 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>
		legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>10 %</b>
c)	az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>12.5 m</b>
		minimális	épületmagassága	<b>6.0 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben

- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
  - b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele ( $H/2$ )
  - c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke ( $H$ )
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

#### Lk-2-XI-ID-02 jelű övezet

elsődlegesen intézménydominanciájú terület, a tervezési terület Budaörsi út menti területen kerül kialakításra. Az intézményterületekre jelenleg két övezet van hatályban az 1. és a 30. számú tömbök egy részén a KVSZ-ben meghatározott **I-XI/K Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület**, valamint a 34/2002./XII.23./ XI.ÖK számú rendeletben meghatározott **I-XI/K építési övezet** a 14. tömbben. Az övezeti paraméterek meghatározása során a külön rendeletben meghatározott beépítési mértéket vettük alapul.

Építési övezet jele	kialakított legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató $m^2/telek\ m^2$		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
Lk-2-XI-ID-02	1500	20	SZ	45	55	6,0	12,5	2,0	1,0	25

#### A Lk-2-XI-ID-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (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) egyéb közösségi szórakoztatás,
  - i) sportlétesítmény
  - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - k) 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

- a) az egyes telkek beépítési módja:

- b) a telkek megengedett

legkisebb  
legkisebb  
legnagyobb  
legkisebb  
legnagyobb

területe:  
szélessége:  
beépítési mértéke:  
zöldfelületi mértéke:  
szintterületi mutatója:

#### Lk-2-XI-ID-02 szabadonálló

1500  $m^2$   
20 m  
45 %  
30 %  
2.0  $m^2 / m^2$



- |                |            |  |   |
|----------------|------------|--|---|
|                | legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | <b>1.0 m<sup>2</sup> /m<sup>2</sup></b> |
|                | legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | <b>55 %</b>                             |
| c) az épületek | maximális  | épületmagassága:                       | <b>12.5 m</b>                           |
|                | minimális  | épületmagassága                        | <b>6.0 m</b>                            |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben
- a) az előkert mérete: kialakult beépítés esetén az adott utcaszakaszon a szomszédos telkeken lévő beépítéssel azonos, egyéb esetben minimum 5,0 méter
- b) az oldalkert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 3,0 méter vagy az oldalkert felé eső homlokzatmagasság fele (H/2)
- c) a hátsókert mérete: meglévő épületek esetében kialakult, új épület létesítése esetén minimum 6,0 méter vagy a hátsókert felé eső homlokzatmagasság mértéke (H)
- (6) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinel a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (7) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

### 3.5.2. Vi-2-XI-ID jelű övezetek összefoglalása és ismertetése

Övezetek a **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület** területegységén belül

**Vi-2-XI-ID-01 jelű övezet** intézménydominanciájú terület, mely a hatályos KVSZ-ben meghatározott **I-XI/K25 Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz u. - Naprózsa u. által határolt terület Közepes intenzitású intézményterület** övezetével azonos paraméterekkel kerül meghatározásra a 34. és 35. számú tömbökben.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telek terület m	kialakítható legkisebb telek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
<b>Vi-2-XI-ID-01</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1,5</b>	<b>1,0</b>	<b>25</b>

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

- (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) kollégium
- g) szolgáltatás
- h) vendéglátás
- i) egyéb közösségi szórakoztatás
- j) sportlétesítmény
- k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
- l) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbe csatlakozási 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 szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

#### Vi-2-XI-ID-01 szabadonálló

- a) az egyes telkek beépítési módja:
- b) a telkek megengedett
- |            |  |                                    |
|------------|--|------------------------------------|
| legkisebb  | területe:                              | 1500 m <sup>2</sup>                |
| legkisebb  | szélessége:                            | 20 m                               |
| legnagyobb | beépítési mértéke:                     | 35 %                               |
| legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | 25 %                               |
| legnagyobb | szintterületi mutatója:                | 1.5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | 1.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | 55 %                               |
- c) az épületek
- |           |                  |        |
|-----------|------------------|--------|
| maximális | épületmagassága: | 10.5 m |
| minimális | épületmagassága: | 6.0 m  |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasztást átlátható módon kell kialakítani.

#### Vi-2-XI-ID-02 jelű övezet

intézménydominanciájú terület, mely a hatályos KVSZ-ben meghatározott

**I-XI/K26 Gazdagréti út – Rétköz utca - Nagyszeben út – Szurdok utca – Rétköz utca által határolt terület, Közepes intenzitású, vegyes beépítésű intézményterület** övezetével azonos paraméterekkel kerül meghatározásra a 32. és 33. számú tömbökben, azon változással, hogy mivel a két tömb területe az elmúlt időszakban gyakorlatilag teljesen beépült a szintterületi mutató az FRSZ paramétereivel összhangban redukálásra került.

Építési övezet jele	kialakítható legkisebb telkek terület m	kialakítható legkisebb telkek szélesség m	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke %		épületmagasság m		szintterületi mutató m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
Vi-2-XI-ID-02	1500	25	SZ	50	65	6,0	15,0	2,0	0,85	20

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

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közütemény
  - igazgatási, egészségügyi
  - iroda
  - lakóépület
  - szálláshely-szolgáltatás
  - kollégium
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - sportlétesítmény
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - 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)

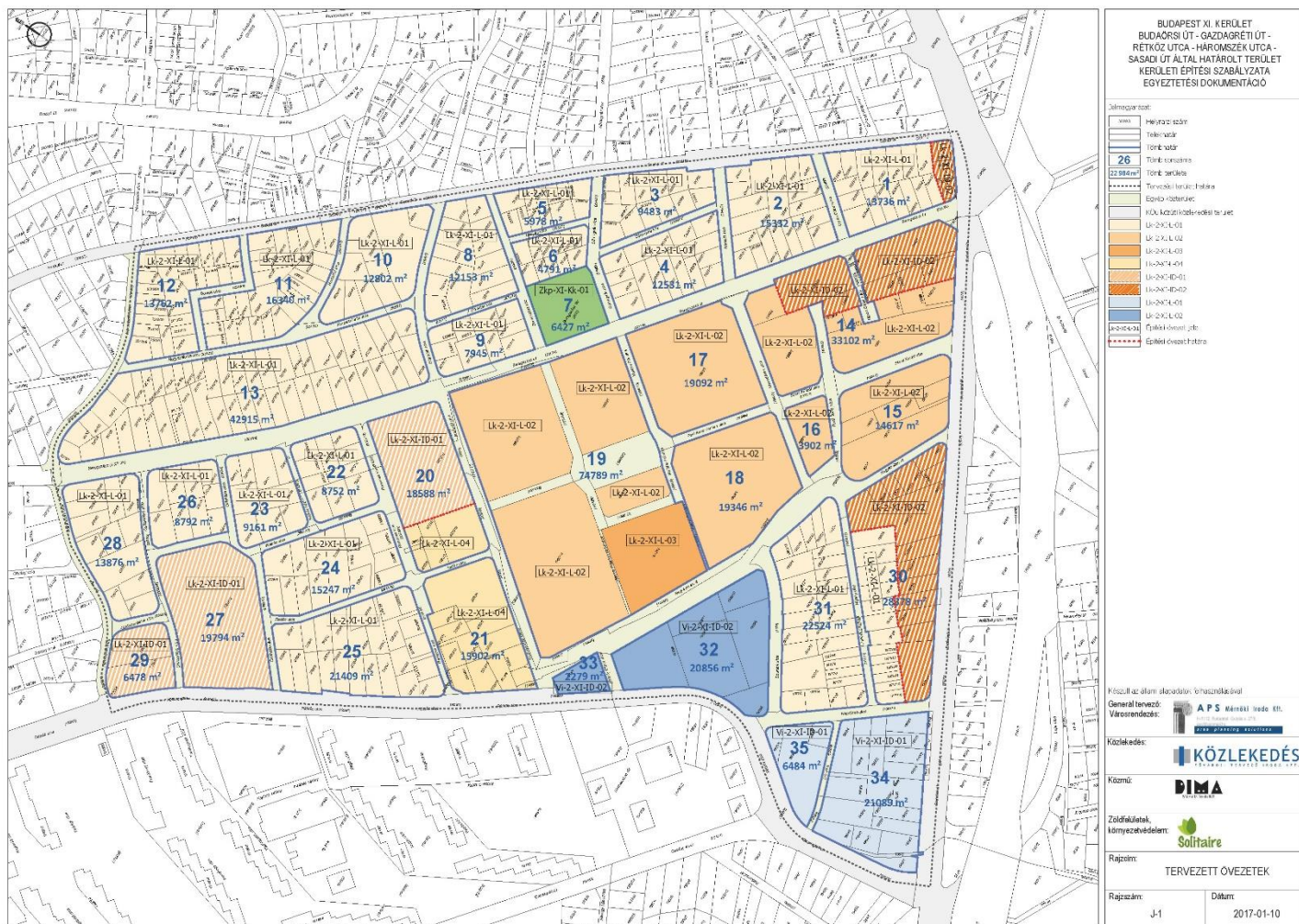


- c) kerti vízmedence,  
d) kerti lugas,  
e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő  
helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

- a) az egyes telkek beépítési módja:
- b) a telkek megengedett
- |            |  |                                     |
|------------|--|-------------------------------------|
| legkisebb  | területe:                              | 1500 m <sup>2</sup>                 |
| legkisebb  | szélessége:                            | 25 m                                |
| legnagyobb | beépítési mértéke:                     | 50 %                                |
| legkisebb  | zöldfelületi mértéke:                  | 20 %                                |
| legnagyobb | szintterületi mutatója:                | 2.0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>  |
| legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója | 0.85 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:         | 65 %                                |
- c) az épületek
- |           |                  |        |
|-----------|------------------|--------|
| maximális | épületmagassága: | 12.5 m |
| minimális | épületmagassága: | 6.0 m  |
- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (7) A 16 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinek a telek sarokpontjától számított 4-4 méteren belül a kerítéseket átláthatóan kell kialakítani.
- (8) Közterület felé legfeljebb 2,50 m magas tömör támfal létesíthető, ezen felül mellvédként szolgáló magasítást átlátható módon kell kialakítani.

#### Vi-2-XI-ID-02 szabadonálló




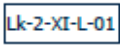







#### 4. Szabályozási elemek, a rendeletben alkalmazott előírások ismertetése

A Kerületi Építési Szabályzat tervezete a rendelet **szöveges előírásaiból és rajzi mellékletből, valamint szöveges mellékletekből áll, valamint a rendelet szöveges indoklásából áll, az alábbiak szerint:**

Rajzi melléklet

1. számú melléklet: SZ-1/1,2 Szabályozási Terv

**Kötelező érvényű szabályozási elemek:**

	Szabályozási vonal
	Építési övezet jele
	Építési övezet határa
	Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
	Kötelező megszüntető jel
	településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő / tervezett)
	Meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor
	Kötelezően megtartandó zöldfelület
	Telepítendő fasor

Szöveges mellékletek

2. számú melléklet - Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

3. számú melléklet - Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

#### ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

#### RÉSZLETES INDOKOLÁS

##### I. Fejezet

#### Általános rendelkezések

##### 1-2. §-hoz

Az **1. §** a rendelet területi hatályát, a **2. §** az előírások alkalmazását rögzíti, definiálja az rendelet rajzi és szöveges mellékleteit és a Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemait.

##### 3. §-hoz

A **3. §** definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerültek megállapításra.

##### 4. §-hoz

A **4. §** rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.



## II. Fejezet

### A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

#### 5. §-hoz

Az 5. § a telekrendeztetés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

#### 6-7. §-hoz

A 6. § rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a 7. § a területen az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a beépítés jellegét és a tervezett épület illeszkedését a településképi véleményezési eljárás során kell meghatározni.

#### 8. §-hoz

A 8. § rögzíti a Szabályozási Területen az 8 alkalmazandó az épületmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat, melyet a az övezeti előírásokkal együtt kell alkalmazni.

#### 9. §-hoz

A 9. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános és egyedi előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történik.

#### 10. §-hoz

A 10. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

#### 11. §-hoz

A 11. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

- A talaj a természeti és művi környezet eleme, helyhez kötött, ezért a talajt ért szennyeződések felhalmozódhatnak, hatásuk tartós lehet. A talaj védelme érdekében a szabad területeket burkolattal kell ellátni vagy zöldfelületként fenntartani, melyeken semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható.
- A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.
- A mélygarázsok frisslevegő utánpótlása térszínen történhet, légszennyezéssel nem jár. Viszont a mélygarázsban a gépjárművek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, melyek a belső udvarokban, térszínen egészségkárosító hatásúak lehetnek. A használt levegő szellőztető kürtőinek tetőgerinc magasságú kivezetésével az udvarok levegőjének tisztasága megóvható.
- Az építési munkákkal járó vonalas és felületi kiterjedésű porterhelés egészségkárosító, allergizáló hatású. A védelem előírása az építkezések idején is élhető környezet biztosítását szolgálja.
- A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettégi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőtérheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.
- A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.
- A veszélyes hulladékokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.

#### 12. §-hoz

A 12. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása.
- A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiailag hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.
- A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az elérhető város, a kedvezőbb mikroklimájú közterületek feltételeit biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrő és a vizuális érték.
- Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.

### III. Fejezet

#### Részletes övezeti előírások

##### 13-21. §-hoz

A **13-21. §** előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet 2. számú melléklete táblázatosan is tartalmazza. Az előírások egyes telkekre vonatkozóan határozzák meg maximális beépítési, szintterületi és zöldfelületi mutatókat. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

#### Az építési övezet jele

a) az egyes telkek beépítési módja:

b)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	m
		legkisebb	szélessége:	m
		legnagyobb	beépítési mértéke:	%
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	%
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>
c)	az épületek	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	%
		maximális	épületmagassága:	m
		minimális	épületmagassága:	m

##### 22-24. §-hoz

A **22-24. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

### IV. fejezet

#### Záró rendelkezések

##### 25.§-hoz

A **25. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.



## 5. TERÜLETSZÁMÍTÁSOK

Tömb száma	Tömb területe	Építési övezetek jele	Építési övezetek területe	Maximálisan beépíthető szintterületi mutató száma	Maximálisan beépíthető szintterület általános száma	Maximálisan beépíthető szintterületi mutató szmp	Maximálisan beépíthető szintterület parkolás szmp
1. tömb	13 736	Lk-2-XI-L-01 Lk-2-XI-ID-02	11 921 1816	0,4 2,0	4768 3632	0,25 1,0	2980 1816
2. tömb	15 332	Lk-2-XI-L-01	15 532	0,4	6213	0,25	3883
3. tömb	9 483	Lk-2-XI-L-01	9 483	0,4	3793	0,25	2371
4. tömb	12 531	Lk-2-XI-L-01	12 531	0,4	5012	0,25	3133
5. tömb	5 978	Lk-2-XI-L-01	5 978	0,4	2391	0,25	1494
6. tömb	4 791	Lk-2-XI-L-01	4 791	0,4	1916	0,25	1198
8. tömb	12 153	Lk-2-XI-L-01	12 153	0,4	4861	0,25	3038
9. tömb	7 945	Lk-2-XI-L-01	7 945	0,4	3178	0,25	1986
10. tömb	12 802	Lk-2-XI-L-01	12 802	0,4	5121	0,25	3200
11. tömb	16 340	Lk-2-XI-L-01	16 340	0,4	6536	0,25	4085
12. tömb	13 762	Lk-2-XI-L-01	13 762	0,4	5505	0,25	3440
13. tömb	42 915	Lk-2-XI-L-01	42 915	0,4	17166	0,25	10729
14. tömb	33 102	Lk-2-XI-ID-02 Lk-2-XI-L-02	13 892 19 156	2,0 1,0	27784 19156	1,0 1,2	13892 22987
15. tömb	14 617	Lk-2-XI-L-02	14 617	1,0	14317	1,2	17540
16. tömb	3 902	Lk-2-XI-L-02	3 902	1,0	3902	1,2	4682
17. tömb	19 092	Lk-2-XI-L-02	19 092	1,0	19 092	1,2	22 910
18. tömb	19 346	Lk-2-XI-L-02	19 346	1,0	19 346	1,2	23 215
19. tömb	74 789 (köz területekkel)	Lk-2-XI-L-02 Lk-2-XI-L-03	53959 10980	1,0 2,0	53959 21960	1,2 1,5	64751 16470
20. tömb	18 627	Lk-2-XI-ID-01 Lk-2-XI-L-04	12 927 5670	1,5 0,5	19390 2835	0,1 0,7	1293 3969
21. tömb	15 902	Lk-2-XI-L-04		0,5	7951	0,7	11131
22. tömb	8 752	Lk-2-XI-L-01	8572	0,4	3429	0,25	2143
23. tömb	9 161	Lk-2-XI-L-01	9161	0,4	3664	0,25	2290
24. tömb	15 247	Lk-2-XI-L-01	15247	0,4	6099	0,25	3812
25. tömb	21 409	Lk-2-XI-L-01	21409	0,4	8564	0,25	5352
26. tömb	8 792	Lk-2-XI-L-01	8792	0,4	3517	0,25	2198
27. tömb	19 794	Lk-2-XI-ID-01	19794	1,5	29691	0,1	1979
28. tömb	13 876	Lk-2-XI-L-01	13876	0,4	5550	0,25	3469
29. tömb	6 478	Lk-2-XI-ID-01	6478	1,5	9717	0,1	6478
30. tömb	28 378,60	Lk-2-XI-L-01 Lk-2-XI-ID-02	9619 18 645	0,4 2,0	3848 37290	0,25 1,0	2405 22374
31. tömb	22 524	Lk-2-XI-L-01	22524	0,4	9010	0,25	5631
összesen	506.185				400 163		304 324
32. tömb	20 856	Vi-2-XI-ID-02	20 856	2,0	41712	0,85	17727
33. tömb	2 279	Vi-2-XI-ID-02	2279	2,0	4558	0,85	1937
34. tömb	21 089	Vi-2-XI-ID-01	19827	1,5	29740	1,0	19827
35. tömb	6 484	Vi-2-XI-ID-01	6484	1,5	9726	1,0	6484
összesen	50.708				87665	1,0	45975

### Területszámítás- az FRSZ által meghatározott sűrűségi értékek és a tervezett beépítési paraméterek összehasonlítása

területegység jele és a beépítési sűrűség mértéke*	területegység területe m <sup>2</sup>	bsá általános sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>	Maximálisan beépíthető szintterület általános száma	bsp parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűségi érték alapján számított m <sup>2</sup>	Maximálisan beépíthető szintterület parkolás szmp
Lk-2: 1.5 (1.0+0.5) jelű Kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület	628.982	628.982	400.163	314.491	304.324
Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	61.525	92.288	87.665	46 144	45.975

A tervezett beépítési paraméterek megfelelnek az FRSZ-ban meghatározott sűrűségi értékeknek.

BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

- |                             |                                |
|-----------------------------|--------------------------------|
|                             | Helyrajzi szám                 |
|                             | Telekhatár                     |
|                             | Tömbhatár                      |
| <b>26</b>                   | Tömb sorszáma                  |
| <b>22 984 m<sup>2</sup></b> | Tömb területe                  |
|                             | Tervezési terület határa       |
|                             | Egyéb közterület               |
|                             | KÖU közúti közlekedési terület |
|                             | Lk-2-XI-L-01                   |
|                             | Lk-2-XI-L-02                   |
|                             | Lk-2-XI-L-03                   |
|                             | Lk-2-XI-L-04                   |
|                             | Lk-2-XI-ID-01                  |
|                             | Lk-2-XI-ID-02                  |
|                             | Lk-2-XI-L-01                   |
|                             | Lk-2-XI-L-02                   |
|                             | Lk-2-XI-L-01                   |
|                             | Építési övezet jele            |
|                             | Építési övezet határa          |

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area.planning.solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

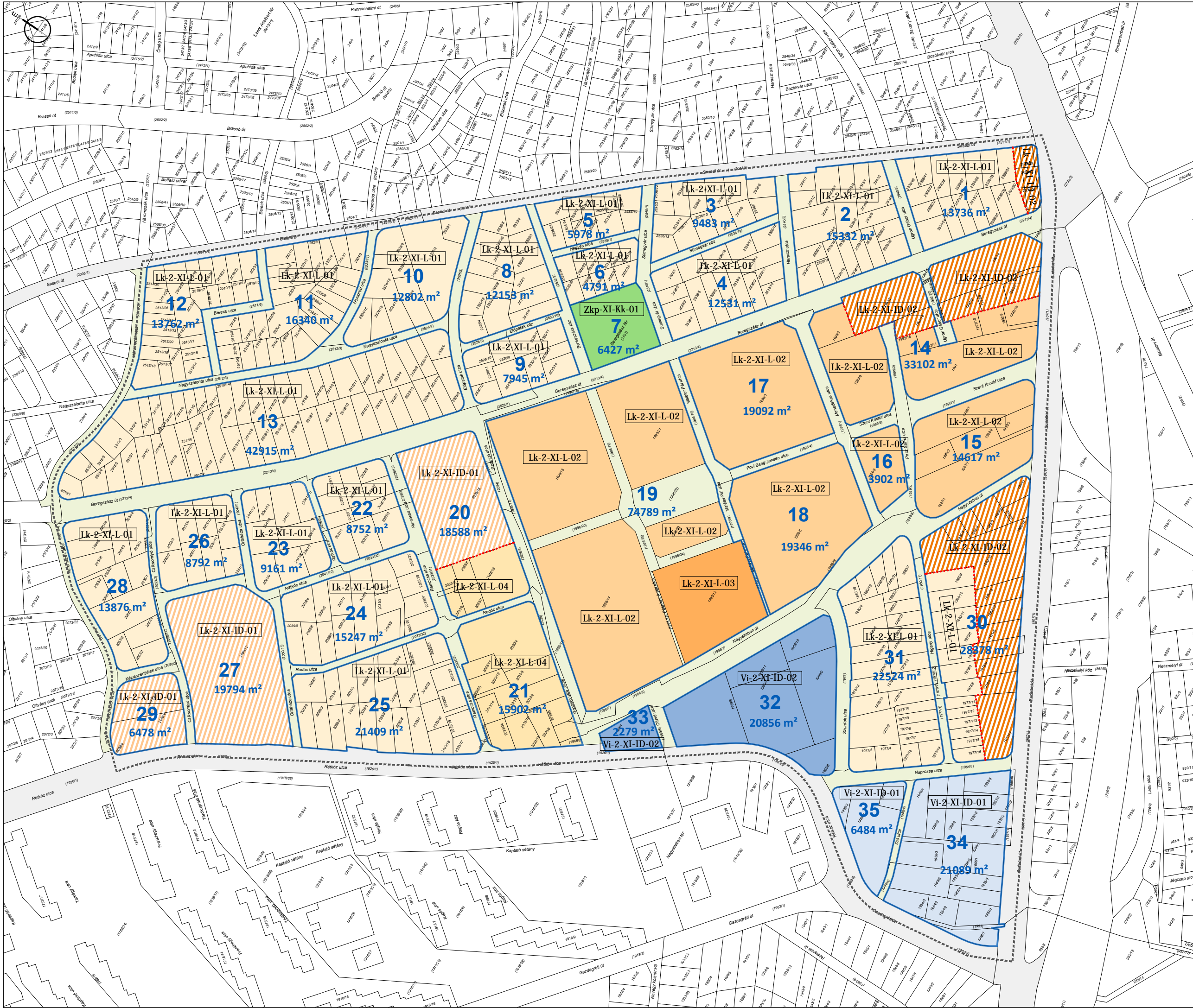
Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Solitaire

Rajzcím:

TERVEZETT ÖVEZETEK

Rajzszám:	Dátum:
J-1	2017-01-10



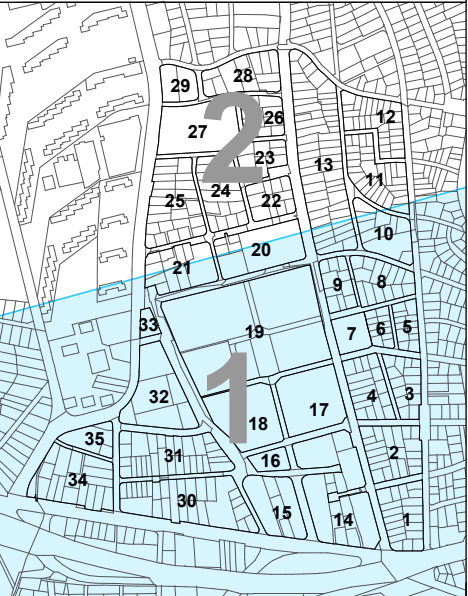




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Telekhatár
  - Meglévő épület
  - Épülő, tervezett épület
  - Beépítési vázlattervvel nem rendelkező  
Építési hely
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Járdaburkolat
  - Forgalomtechnikai burkolati jel
  - Szilárd burkolatú útpálya
  - Közkert zöldfelülete
  - Közterületi-, közhasználatú zöldfelület
  - Intézmény, szolgáltatás összefüggő zöldfelülete
  - Meglévő lakópark jellegű lakókert
  - Tervezett összefüggő zöldfelület lakóparkban
  - Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen
  - Meglévő fásítás - összefüggő lakópark tömbben
  - Tervezett fásítás
  - Megőrzendő zöldfelület

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Rajzszám: J-2/1  
Dátum: 2017-01-10



BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

- 36993 Helyrajzi szám
- 18 Házszám
- Telekhatár
- Meglévő épület
- Épülő, tervezett épület
- Beépítési vázlattervelvel nem rendelkező  
Építési hely
- 26 Tömb sorszáma
- Tervezési terület határa
- Járdaburkolat
- Forgalomtechnikai burkolati jel
- Szilárd burkolatú útpálya
- Közkert zöldfelülete
- Köztérületi-, közhasználatú zöldfelület
- Intézmény, szolgáltatás összefüggő zöldfelülete
- Meglévő lakópark jellegű lakókert
- Tervezett összefüggő zöldfelület lakóparkban
- Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen
- Meglévő fásítás - összefüggő lakópark tömbben
- Tervezett fásítás
- Megőrzendő zöldfelület

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest Gyúls u. 276.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT

Rajzszám: J-2/2 Dátum: 2017-01-10



## 6. LÁTVÁNYTERVEK A SASAD LIGET ÉPÜLŐ BERUHÁZÁSÁRÓL

### 3. ütem



### 4. ütem



### 5. ütem

























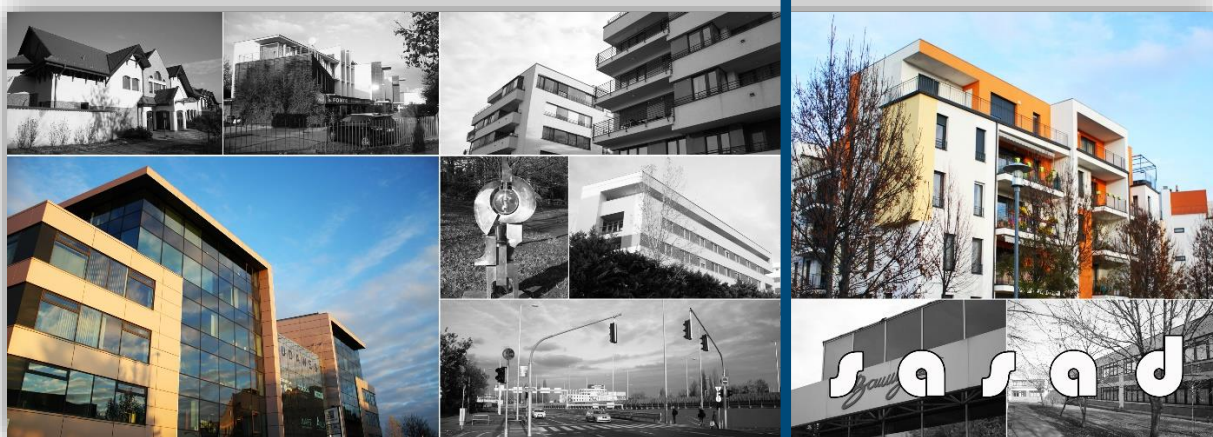
Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## II. KÖZLEKEDÉS

## II. KÖZLEKEDÉS

### 1. Jelenlegi állapot

#### 1.1. Közúti hálózat

##### Főutak

A terület környezetében autópálya kategóriájú az M1-M7 autópályák fővárosi bevezető szakasza. Sugárirányú főút a terület melletti Budaörsi út, a 1. sz. főút fővárosi bevezető szakasza, körirányú főútvonal az Egér út.

Az Egér út az M1-M7 autópályával, a Budaörsi úttal és Kelenfölddel biztosít kapcsolatot, a Budaörsi úton jelenleg szintbeni elsőbbséggel szabályozott végcsomóponttal kiépített.

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Budaörsi út. A hegyvidék és a Hegyalja út felé biztosít kapcsolatot a főút kategóriájú Rétköz utca és a vele közel párhuzamos Sasadi út.

A II. rendű Rétköz utca folytatása a Gazdagréti út felső szakasza illetve a Törökbálinti út kiépített szakasza a Farkasréti tér felé a Németvölgyi úton biztosítja a belváros irányú közúti kapcsolatot.

A közelmúltban átadott Budaörsi úti külön-szintű csomópontrendszer a tervezési terület felől, a Sasadi útról érkező forgalom részére biztosítja az eddig hiányzó belváros irányú közúti kapcsolatot.

##### Gyűjtő utak

A Gazdagréti út, a Rétköz utcával közel párhuzamos, a Gazdagréti lakóterület délnyugati határoló útja, szerepe elsősorban a lakóterület közúti és közforgalmi kiszolgálása.

##### Kiszolgáló utak

A vizsgált terület északi határoló útja a Háromszék utca, továbbá Rétköz utca és a Sasadi út közötti belső úthálózat összes eleme kizárólag lakó-kiszolgáló utca. A lakó utcák aszfalt burkolattal ellátottak, állapotuk 1-2 utca kivételével közepes vagy rossz állapotú, az útburkolat és a lakó ingatlanok között jellemzően fásított zöldfelület található. Az újjépítésű utcákban a kétoldali összefüggő, térkő burkolatú járda kiépített, de több lakó utcában a járdaburkolat hiányos, nem összefüggő vagy teljesen hiányzik.

##### A terület megközelítése, kapcsolatok

A terület közlekedési kapcsolatrendszere a Budaörsi út menti fekvése miatt igen kedvező. A közúti hálózat fejezetben ismertetett főutak - a Budaörsi út és csomópontrendszerei - biztosítják a kapcsolatot az országos és fővárosi hálózatokkal. A területnek közvetlen kiépített útkapcsolata a Budaörsi úthoz és Törökbálinti úthoz csatlakozó utakon van.

A terület belváros irányú kapcsolatai jól kiépültek, a városhatár felől érkezők számára a közúti kapcsolat kizárólag a Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz utca nyomvonalon lehetséges.

##### Jelenlegi forgalmi rend, útpályák

###### Budaörsi út

A területet dél felől határoló I. rendű főút, 7,0-8,0 m széles aszfalt burkolatú, a tervezési terület mellett (Sasadi út – Gazdagréti út között) két forgalmi sáv, egyirányú forgalmi rend van érvényben, a buszmegállók öbölben



helyezkednek el. A kétoldali összefüggő gyalogos járda kiépített, a terület felöli oldalon önálló kétirányú kerékpárút kijelölt és kiépített. A Szent Kristóf utcánál, a Nagyszebeni útnál és a Naprózsa utcánál kiépített szintbeni elsőbbségadással szabályozott csomópontok találhatók, a Sasadi úti, a Beregszász úti és a Gazdagréti úti csomópontjai jelzőlámpával szabályozottak, a főutak csomópontjaiban a járműosztályozók kiépítettek. A Budaörsi út - M1-M7 autópálya találkozásánál kiépült új külön-szintű és jelzőlámpával szabályozott csomópont a tervezési terület belváros irányú kapcsolatát biztosítja.

#### Rétköz utca

A Gazdagréti úthoz csatlakozva éri el a Budaörsi utat. A 2X2 sávcsatlakozó szakasztól északra a terület nyugati oldalán található a Rétköz utca, mely a térség egyik meghatározó főútvonala. 2X1 forgalmi sávcsatlakozó II. rendű főútvonal, a hegyvidék egyik fontos főútvonala, mely Gazdagréti és Sasad városrész határán húzódik. Az innen és ide érkező közúti és közösségi közlekedésből adódó forgalom, jelentős része terheli. Minősége közepes állapotú aszfalt, jelzőlámpás csomópontja nincsen, az alárendelt utak elsőbbségadással kapcsolódnak hozzá. A buszmegállók öbölben vannak elhelyezve, a folyópályán megállni tilos van érvényben. A Rétköz utca csúcsórái forgalma kb. 650 E jármű/óra/irány. Az úton a gyalogos átkelés kijelölt gyalogos átkelőhelyeken történik, kétoldali összefüggő járda kiépült.

#### Sasadi út

A térség egyik meghatározó főútvonala, a hegyvidéki terület közúti kapcsolatát biztosítja. A Budaörsi útra jelzőlámpával szabályozott csomóponttal csatlakozik felbővített jármű osztályozóval, a közelmúltban épült külön-szintű csomóponton keresztül a belvárosi irány innen biztosított. Keresztmetszeti kialakítása 9-10m széles aszfaltburkolatú útpálya, kétoldali fásított zöldsávval és kiépített, összefüggő járdával. A buszmegállók az útpályán felfestéssel kijelöltek, a kétoldali párhuzamos megállás nem tiltott. Az útburkolat szélességéből adódóan a kétoldali parkolás és a buszokkal járt kétirányú forgalom mellett, az egymással szembe haladó forgalom gyakran zavarja egymást, a fentiek miatt az út forgalomtechnikai korrekciója indokolt.

#### Háromszék utca

A tervezési terület észak-nyugati határa, a Sasadi út és a Rétköz utca között húzódik, funkciója kiszolgáló lakó utca. Az útpálya 5-6m széles közepes állapotú aszfalt burkolatú, összefüggő egy oldali járda kiemelt szegéllyel kiépített. Az utcában a megállás nem tiltott.

#### Beregszászi út

A tervezési területet hosszában átszelő, meghatározó útvonal, mely funkciójában nem különbözik a területen található többi kiszolgáló lakó utcától, de helyzete miatt a terület feltárásában kiemelt szerepe van. Forgalomtechnikai kiemelését a területet lefedő Tempó 30 övezet megszakítása biztosítja. Szabályozási szélessége közel 20m széles, melyben a keresztmetszeti elrendezés egységesen egyoldali aszfalt burkolatú járda, 5-6m széles jó állapotú aszfaltburkolatú útpálya, illetve a középén kiépített Beregszász árok. Az újjépítésű ingatlanok környezetében az árok lefedése megtörtént, továbbá merőleges kialakítású fásított parkolók épültek. Az útkereszteződéseknél jobb kéz szabály van érvényben.

## Forgalomcsillapítás

A tervezési területen az egységes forgalomcsillapítás bevezetésre került, a határoló főutak és a Beregszászi út kivételével minden közterületi utca Tempó 30-as övezet része. Az átépített utcákon helyenként fizikai, épített eszközök is elősegítik a gépjárművek sebességének csökkentését, ezáltal a forgalombiztonság növelését.

Az övezetek a kijelölésnek megfelelnek:

- a terület nagysága 100ha lehet, legnagyobb kiterjedése legfeljebb 1000m,
- a beépítettség módjára, a lakosság mértékére vonatkozó korlátozás nincs,
- jól lehatárolható legyen,
- minden oldalról forgalmi út határolja,
- az övezeten belül nem lehet gyűjtő út, irányonként több sávú út,
- az övezet belső útja nem haladhatja meg a 400 jármű/h értéket,
- az övezetben nem lehetnek nagy tehergépjárművet vonzó létesítmények,
- közforgalmú közlekedési útvonalak lehetőleg ne haladjanak keresztül az övezeten,
- az övezeten nem haladhat át vasútvonal, nagy forgalmú iparvágány,
- az útkereszteződések egyenrangúak legyenek, jelzőlámpás szabályozás nem megengedett.

## Terek

A vizsgált városrész nagy zöldfelülettel rendelkező területe a Beregszász tér. A zöldfelülettel rendelkező pihenésre, sportolásra és gyermekjátszótér részére alkalmas tér elsősorban a helyi lakók igényeit szolgálják ki. Közterületi utcák négy oldalról határolják, a járművek megállása biztosított.

## Gyalogos prioritású utcák

A családi házas beépítésű területen, a közterületen kialakított gyalogos prioritású utcák nem jellemzőek, jelenleg kizárólag a BGSZC Mechanikai Szakgimnázium mellett található Csíksomlyó utcában, a Rétköz utca és az Oltvány árok között található közúti forgalomtól elzárt közterület. Kiszabályozott, de még ki nem épített gyalogos prioritású közterületek a Nagyszebeni úthoz kapcsolódó 3-3m szélességű Pálinkás Antal utca és a Maléter Pál utca szakaszai.

Az újjépítésű társasházak között, az új közterületeken összefüggő járdák és sétányok épültek ki.

## Kiszolgáló teherforgalom

A vizsgált városrész teljes területe a budai hegyvidéken létrehozott 12t-ás össztömeg korlátozása (HB1) övezet része. Ez azt jelenti, hogy 12t feletti járművek csak engedély birtokában hajthatnak be a területre.

A városrész nagyobb kereskedelmi létesítményei, a Gazdagréti lakótelep környezetében, a Rétköz utca térségében helyezkednek el, áruellátásuk magánterületen belül történik. A legnagyobb áruszállítási igénye a nagyobb élelmiszer kereskedelmi üzleteknek van.

## 1.2. □ Közforgalmú közlekedés

A tervezési terület közösségi közlekedési kapcsolata jónak mondható. A főutak mentén a terület bármely pontjáról elérhetők kevesebb, mint 300m gyaloglással. A terület tömegközlekedését a BKK kezelésű autóbuszjáratok biztosítják. Autóbusz viszonylatok a Rétköz utcán közlekedő 8E, 108E és a 139-es, a Sasadi úton közlekedő 53-as viszonylat illetve a Budaörsi úton közlekedő 8E, 87, 88, 88B, 108E, 139, 140, 140A, 142, 153, és 154-es autóbuszjáratok, melyek a Dél-budai központ, a városközpont és az M4 metró végállomás felé



biztosítanak közvetlen kapcsolatot. A Budaörsi úton a járatok csúcsidőben átlagosan 8-10 perces követési idővel közlekednek a kerület központjáiig.

Kötőpályás tömegközlekedési viszonylatok városszerkezeti adottságokból és a terület domborzati jellegéből adódóan nincsenek. Az M4 metró Kelenföldi végállomása a 8E, 40, 40B, 53, 87, 88, 88B, 108E, 153, 154, 154B viszonylatokkal érhető el. A terület középső részének, (Beregszász út környezete) közösségi közlekedési ellátottsága az úthálózat jellegéből adódóan hiányos.

### 1.3. □ Környezetbarát egyéni közlekedési formák

#### Gyalogos közlekedés

Jelentős gyalogosforgalom tapasztalható a területet határoló Rétköz utcán, a lakótelep közelsége és az itt található kereskedelmi létesítmények miatt. A Rétköz utcán a gyalogos forgalom kétoldali járdával és kijelölt gyalogos átkelőhelyekkel megoldott. A délutáni időszakban és hétvégén az Eleven Center gyalogosforgalma emelhető ki.

A belső területeken, a beépítésből adódóan gyalogos tengely nem található, a gyalogosforgalom egyenes eloszlású. A kiszolgáló lakóutcákban az egy oldalon kiépített járda a jellemző, de helyenként nincsen összefüggő gyalogos felül, illetve egyáltalán nem található járda.

#### Kerékpáros közlekedés

A területen kerékpárforgalmi létesítmények nincsenek kiépítve. A terület környezetében összefüggő kerékpárút a Budaörsi út mentén található. A Beregszász úttól az Etele térig az kerékpáros hálózat összekötése megtörtént. Az M4 metró végállomás környezetében B+R kerékpártárolók létesültek.

### 1.4. □ Járműelhelyezés, várakozás

#### Közterületi parkolás

A tervezési terület környezetében több kijelölt közterületi parkoló található, az utak, utcák, parkolók nem esnek fizető zónába. A belső területeken a kiszolgáló utcákban a megállás nem tiltott, de itt parkolási probléma jellemzően nem tapasztalható. A Rétköz utca érintett szakaszának környezetében a szegély menti parkolás nem megengedett. A szolgáltató háznak kijelölt, jellemzően telken belüli parkolói vannak. A Sasadi úton a kétoldali parkolás nem kijelölt, de megengedett, ez sok esetben forgalmi fennakadást okoz. A Beregszász úton, a folyópályán megálló járművek a két irányú forgalmi rend mellett szintén forgalmi fennakadást okoznak.

A jelenlévő egyéb funkciók 1-2 ingatlanon vannak jelen egyedi parkolási igény mellett, ilyen az oktatási és az egyházi épületek illetve az egészségügyi intézmények.

#### Telken belüli járműelhelyezés

A területen leginkább lakóingatlanok vannak, melyek közül a régi építésűek nem rendelkeznek saját garázzsal, az udvarok adnak járműtárolásra lehetőséget. Az újjépítésű ingatlanok már rendelkeznek saját, telken belüli gépjárműtárolóval, jellemzően térszín alatti vagy földszinti kialakítással, melyek a jelen jogszabályi előírásoknak már megfelelnek.

## 2. □ TÁVLATI ÁLLAPOT

### 2.1. □ Távlati közúti hálózat

A Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2015) szerint a térség környezetében lévő főutak kategóriája és hálózati rendszere alapvetően nem változik.

A Budaörsi út és csomópont rendszere korszerűsítésre került. A 2x1 forgalmi sávós folyópálya keresztmetszet megmaradt, a szükséges csomópontok átépítése megtörtént. Az általános tervek előíranyozzák a Törökbálinti út kiépítését a Gazdagréti út és a Felsőhatár utca között, a Szerkezeti Terv a tervezési területtől nyugati irányba jelöli ki az Egér út, Budaörsi út és Törökbálinti út közötti szakasza másodrendű főút kategóriával. Ezen útvonal a szomszédos Madárhegyi lakóterület mellett a Hosszúréti út vonalán kijelölt 22,0m széles szabályozási szélességű területen kerül kialakításra. Az Egér út - Hosszúréti út - Budaörsi út csomópontrendszer eltolt kialakítású, 2 db "T" csomópont.

### 2.2. □ Távlati közforgalmú közlekedés

A terület környezetében a vizsgálati részben ismertetett közösségi közlekedési hálózat (autóbusz hálózat) alapvetően megmarad. Az autóbusz viszonylatok megállóit kb. 500 m-es lefedettséggel alapvetően biztosítják a tömegközlekedési kiszolgálást.

A kiépített Törökbálinti és Rupphegyi úton autóbusz viszonylat járatásának és a megállóhelyek kijelölésének lehetősége biztosított, erre a keresztmetszet lehetőséget ad. Igény esetén, a Beregszászi úton a reggeli és délutáni csúcsidőben autóbusz betétjáratok indítása megoldás lehetne a jelenleg kevésbé feltárt területek kiszolgálására.

A Szerkezeti Terv távlatban irányozza elő a 4. metróvonal Etele tér – Gazdagrét közötti szakaszának megépülését Virágpiaci végállomással. A metró szakaszra vonatkozó tanulmány közvetlen kiszolgálást javasol a Nagyszeben téren állomással. A metró meghosszabbításával az autóbuszjáratok további módosítása várható.

### 2.3. □ Tervezett forgalmi rend, a tervezési terület belső úthálózata, forgalmi rendje

A Szerkezeti terv a tervezési területen nem irányoz elő fejlesztést, a javasolt közúti beruházások az új beépítések kiszolgálását biztosító útépitések illetve a főutakon történő forgalomtechnikai korrekciók.

#### Sasadi út

A Sasadi út meglévő keresztmetszete és a forgalomtechnikai szabályozása jelenleg lehetőséget ad a kétoldali párhuzamos megállásra, mivel a jelenlegi állapot a kétirányú közlekedést ebben a formában akadályoztatva képes biztosítani, ezért javasoljuk az út forgalomtechnikai korrekcióját, 2X1 forgalmi sáv és utcaszakaszonként eltolt egyoldalú párhuzamos parkoló sor forgalomtechnikai kijelölését.

#### Beregszász út

A Beregszász utcában, a jelenlegi útpálya szélessége mellett az útpályán leálló járművek fennakadást okoznak. Egyes szakaszokon a Beregszászi árok lefedése és fásított merőleges parkolók építése megtörtént, javasoljuk a többi szakaszon is a hasonló keresztmetszet kialakítását ezzel biztosítva a parkolási igény kiszolgálását, illetve az útpályán a megállás tiltását.

#### Kiszolgáló lakó utcák

A városrész meglévő lakó utcái több helyen közepes illetve rossz állapotúak, a gyalogos járdák több helyen hiányosak vagy teljesen hiányoznak. Javasoljuk az utcák burkolatainak ütemezett felújítását a csapadékvíz



elvezetés kiépítésével összehangoltan, továbbá javasoljuk az utcaszakaszonkénti legalább egy oldali járda kiépítését.

A lakóövezeti telekosztás telkeinek megközelítése lakóutcákról történik. A területen belüli úthálózat a telekosztáshoz és a közterületi állapothoz illeszkedik. A kiszabályozott, de jelenleg még ki nem épült közterületeken javasoljuk az utak, fásított közterületi parkolók és járdák kiépítését.

Közutak tervezési osztályba sorolása

Rétköz u.	B.IV.b.B.
Sasadi út	B.IV.b.B.
Belső utak	B.VI.d.C.

## 2.4. Környezetbarát egyéni közlekedési formák

### Gyalogos közlekedés

A főutak mentén a kétoldali gyalogos járdák és kijelölt gyalogos átkelőhelyek kiépültek, a belső területek gyalogos felületei hiányosak, javasoljuk a kiszolgáló utcákban a legalább egy oldali közterületi járdák kiépítését.

### Kerékpáros közlekedés

A Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT 2015) a terület környezetében a Budaörsi úton jelöl ki kerékpár nyomvonalat a Beregszász úttól a belváros irányába.

Továbbá javasolható a Gazdagréti út vonalán a hegyvidék felé, kerékpárút vezetését, melynek megvalósítása csak a lakótelep felőli oldalon a járda szélesítésével jelentős földmunkával lehetséges.

### Forgalomcsillapítás

A tervezési területen az egységes forgalomcsillapítás bevezetésre került, a határoló főutak és a Beregszászi út kivételével minden közterületi utca Tempó 30-as övezet része, további forgalomcsillapításra nincsen szükség.

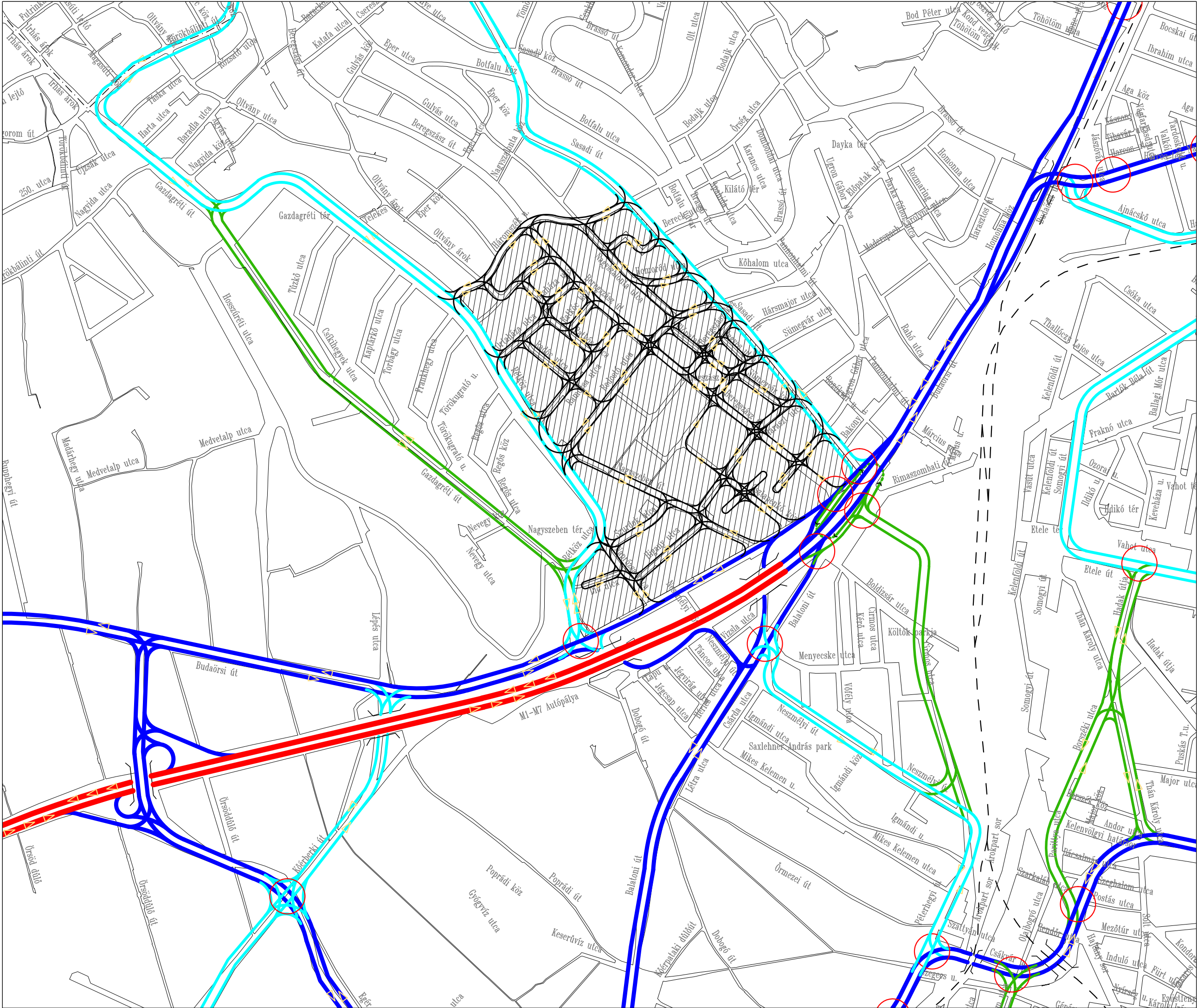
### Járműelhelyezés, várakozás

#### Közterületi parkolás

A családi házas városrészben a közterületi parkolás a jelenlegi állapotban is megfelelő, változtatásra nincsen szükség. A Beregszász úton javasoljuk a merőleges parkolók tovább építését és a folyópályán a parkolás tiltását, a Sasadi úton forgalomtechnikai korrekcióra és utcaszakaszonként eltolt egyoldali parkoló sor kijelölésére van szükség. A jelenleg kiszabályozott, de még ki nem épült közterületi lakó utcák keresztmetszeti kialakításában javasoljuk a közterületi fásított parkolók elhelyezését. Az erősen igénybevett, parkoló hiánnyal küszködő területen, az Eleven Center környezetében, javasoljuk további parkoló építését, mélygarázsban vagy parkolóházban.

## 2.5. Telken belüli járműelhelyezés

Az újépítésű ingatlanokhoz, a szintterületektől és funkcióktól függően biztosítani kell a jogszabályokban előírt járműparkolók mennyiségét a jogszabályokban előírt módon. A garázsok közterületi kapcsolata a terület lakóutcaira szervezettek legyenek. A közterületi parkolóhelyek a tervezési terület parkolási mérlegébe nem számíthatók be.



BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAŐRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

autópálya

I. rendű főút

II. rendű főút

Gyűjtő út

Egyéb út

Vasút

Kerületi határ

Tervezési terület

Jelzőlámpás csomópont

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Várorendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.

area planning solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS

FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:

DIMA

Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Solitaire

Rajzcím:

JELENLÉGI KÖZÚTI HÁLÓZAT

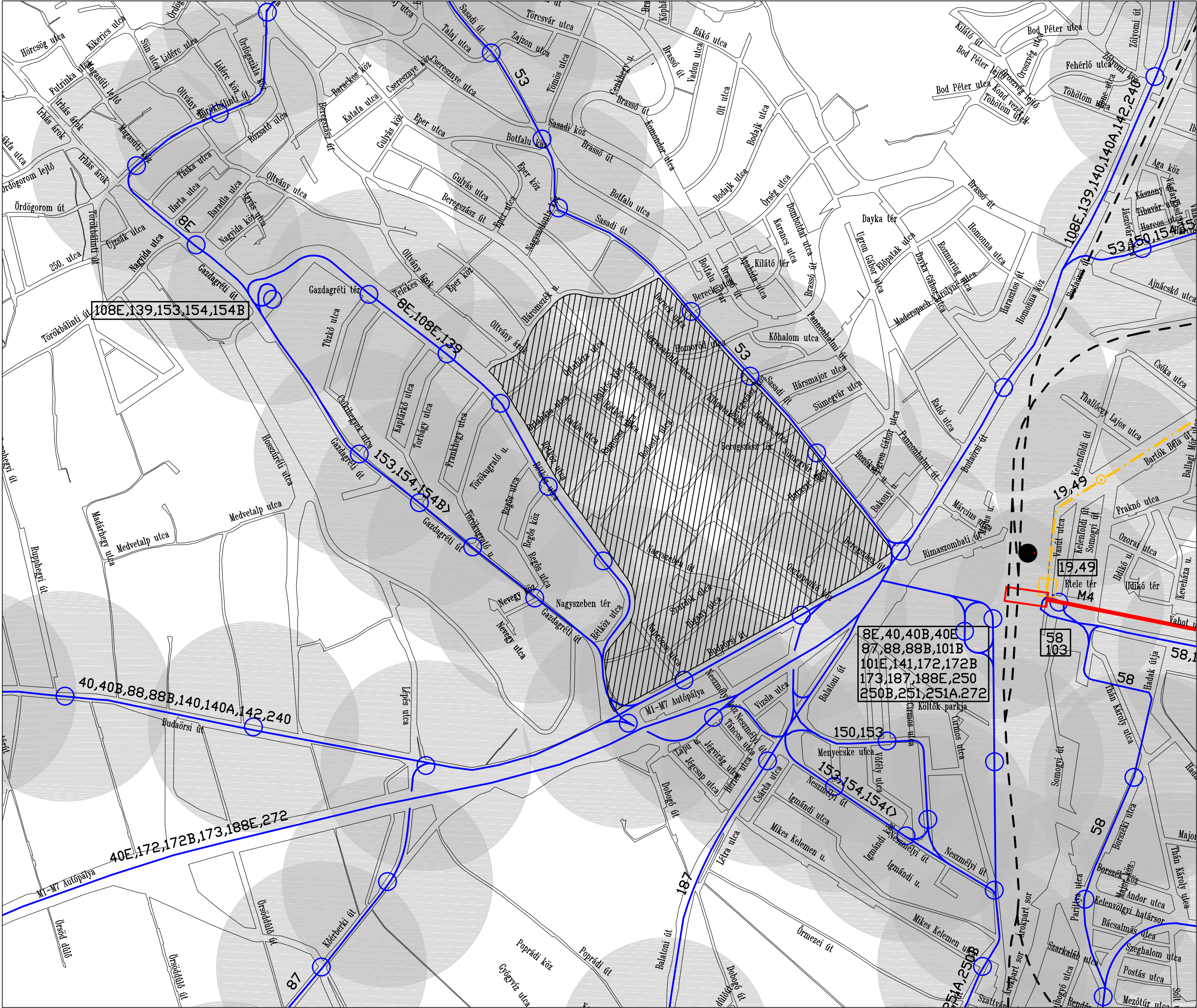
Rajzsám:

Dátum:

KV-1

2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET

BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -

RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -

SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

Autóbusz vonal megállóival, viszonylatszámokkal

Villamos vonal megállóival, viszonylatszámokkal

Metró vonal állomással, viszonylatszámokkal

Kerület határ

Tervezési terület

Rágyalogási kép

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:

Városrendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest, Gulyás u. 276.

area planning solutions

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Solitaire

Rajzcím:

Rajkszám:

JELENLEGI KÖZÖSSÉGI

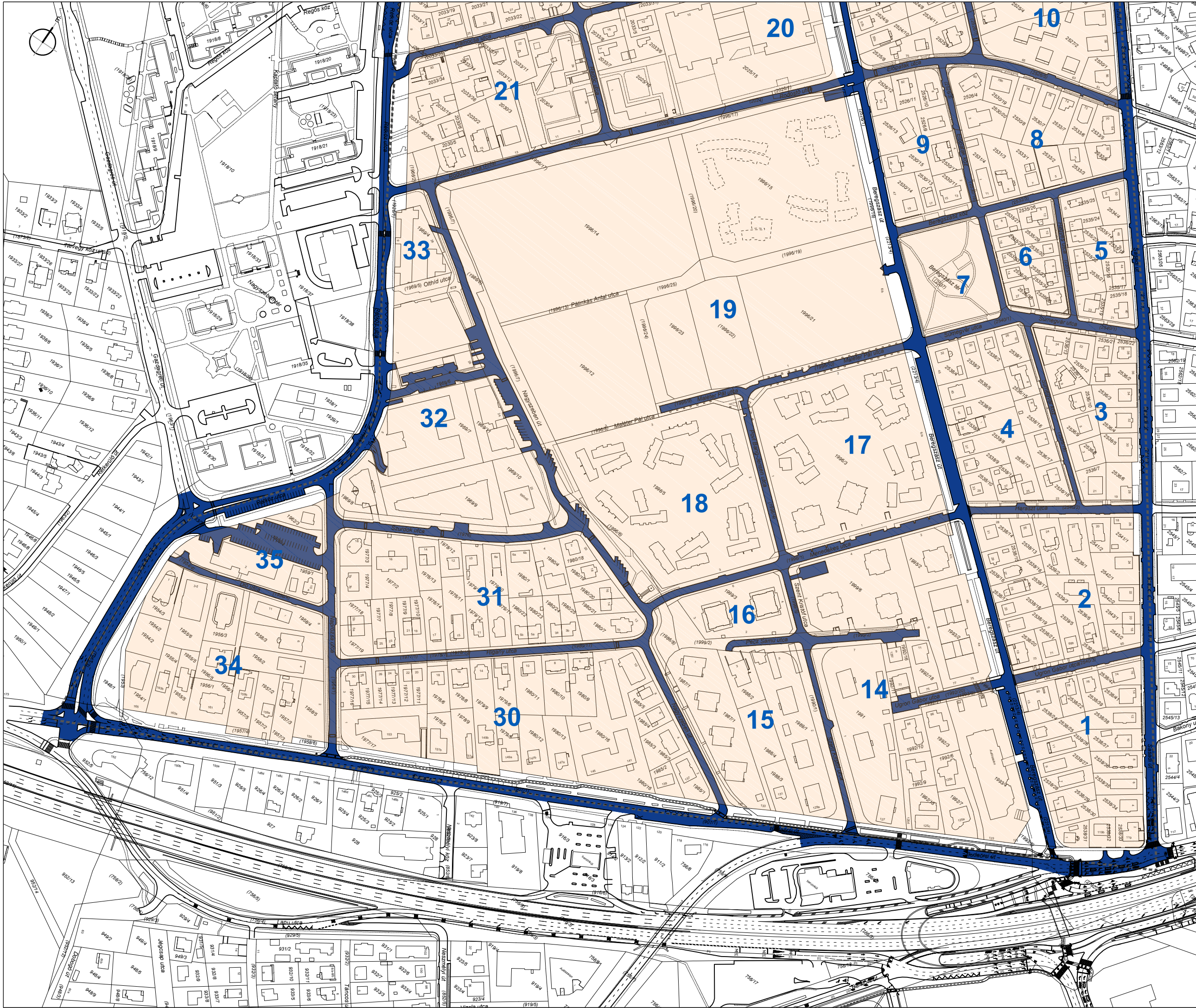
KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Dátum:

KV-2

2016-12-10

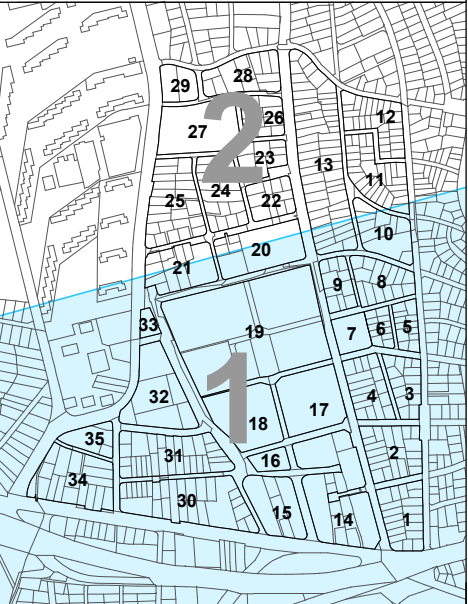




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:	
	Helyrajzi szám
	Hátszám
	Épület
	Építés alatt lévő épület
	Telekhatár
	Tömb sorszáma
	Tervezési terület határa
	Burkolatszegély
	Járdaburkolat
	Szilárd burkolatú útpálya
	Forgalmotechnikai burkolat jel
	Zóna 30

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

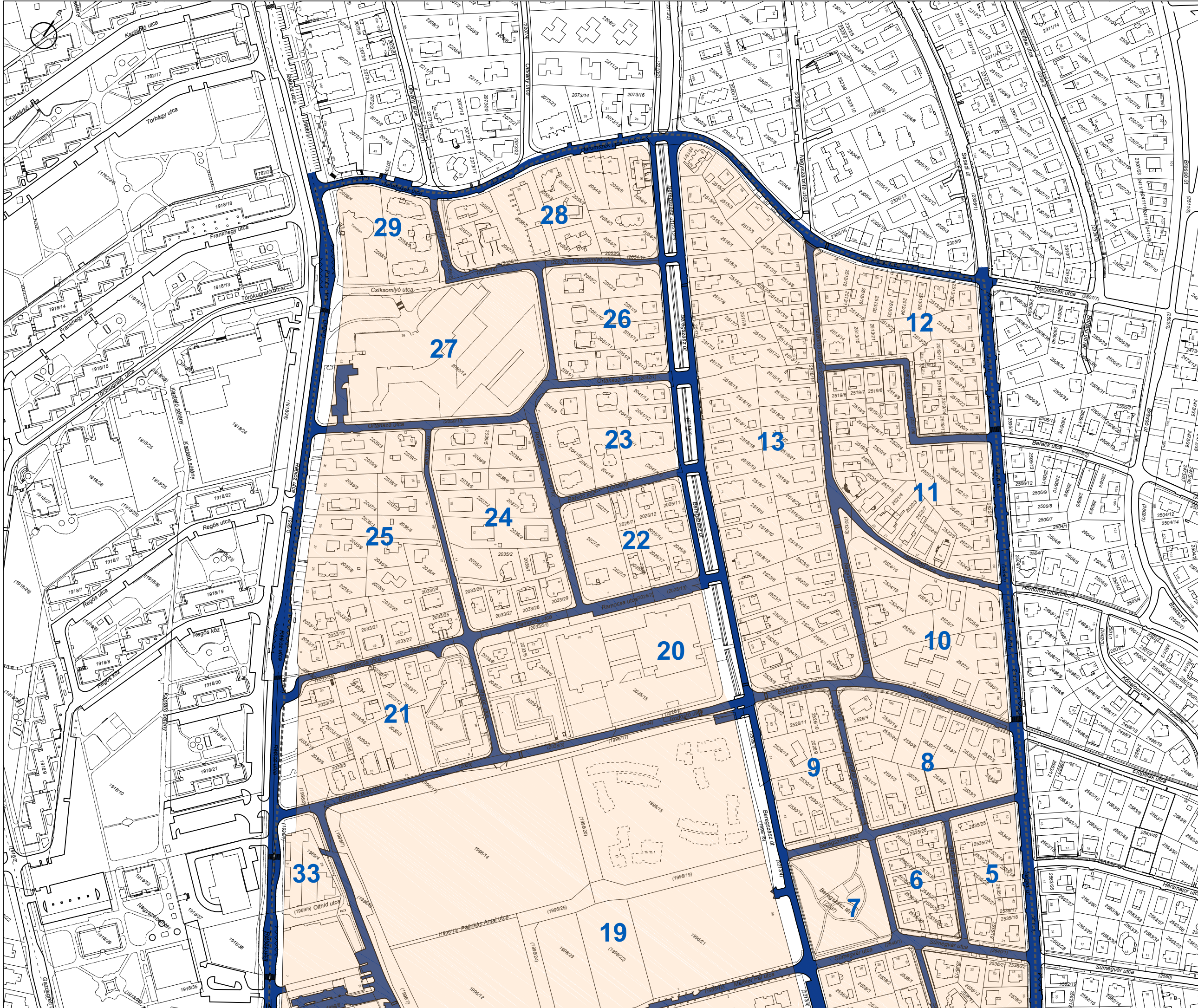


Rajzcím:

JELENLÉGI FORGLMI REND

Rajzsám:	Dátum:
KV-3/1	2016-12-10

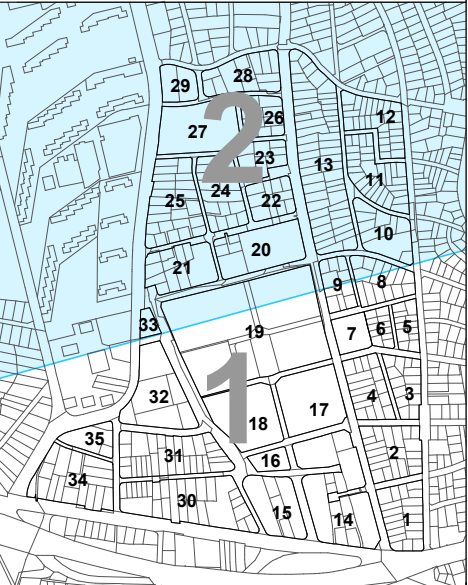




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Burkolatszegély
  - Járdaburkolat
  - Szilárd burkolatú útpálya
  - Forgalomtechnikai burkolat jel
  - Zóna 30

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:

Rajzszám:

Dátum:

APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area.planning.solutions

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

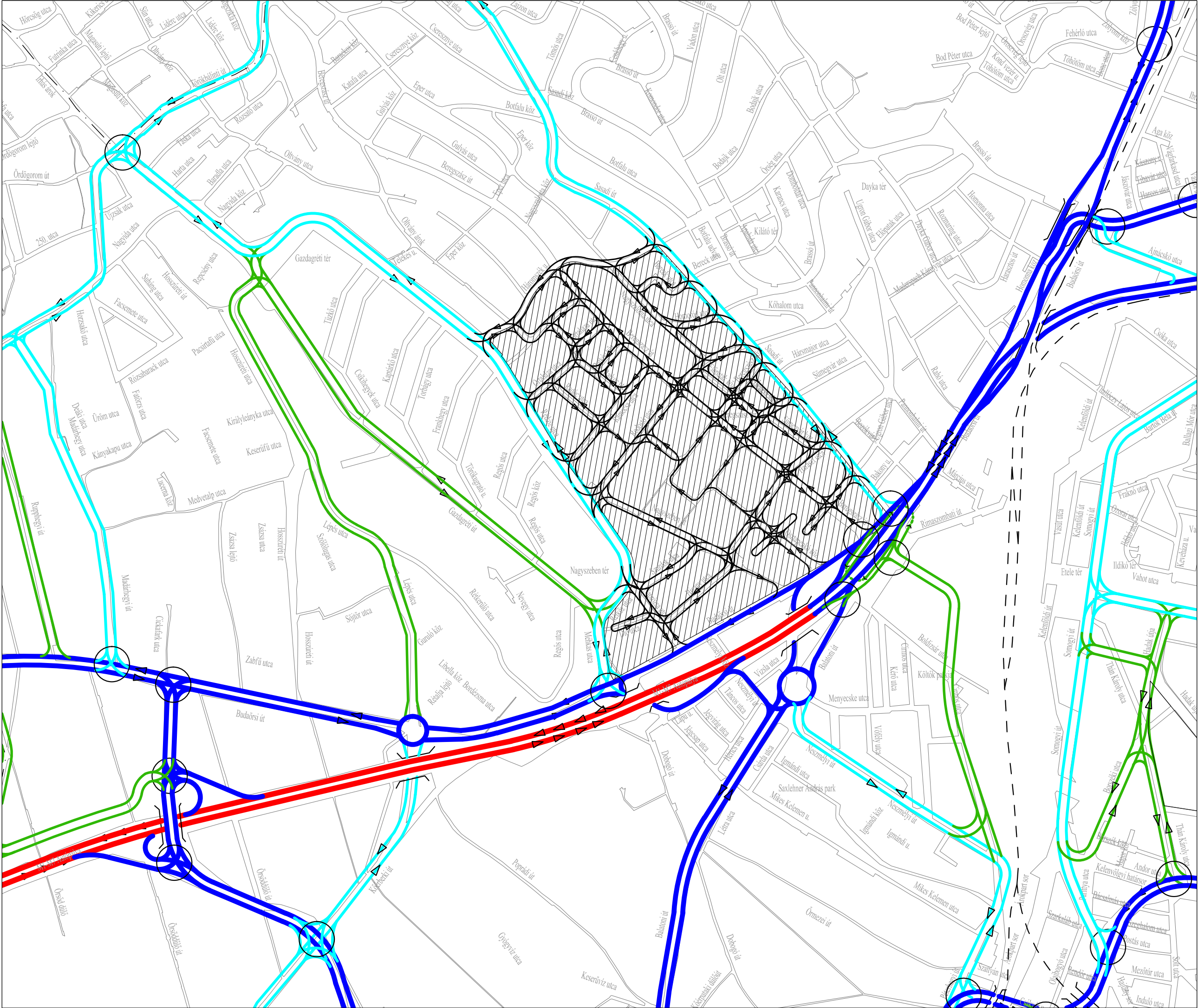
Solitaire

JELENLEGI FORGLMI REND

KV-3/2

2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

**Jelmagyarázat:**

- autópálya
- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Gyűjtő út
- Egyéb út
- Vasút
- Kerületi határ
- Tervezési terület
- Jelzőlámpás csomópont

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:

Rajzszám:

Dátum:

**APS** Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
info@apsmernoki.hu  
area planning solutions

**KÖZLEKEDÉS**  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

**DIMA**  
Mérnöki Iroda Kft.

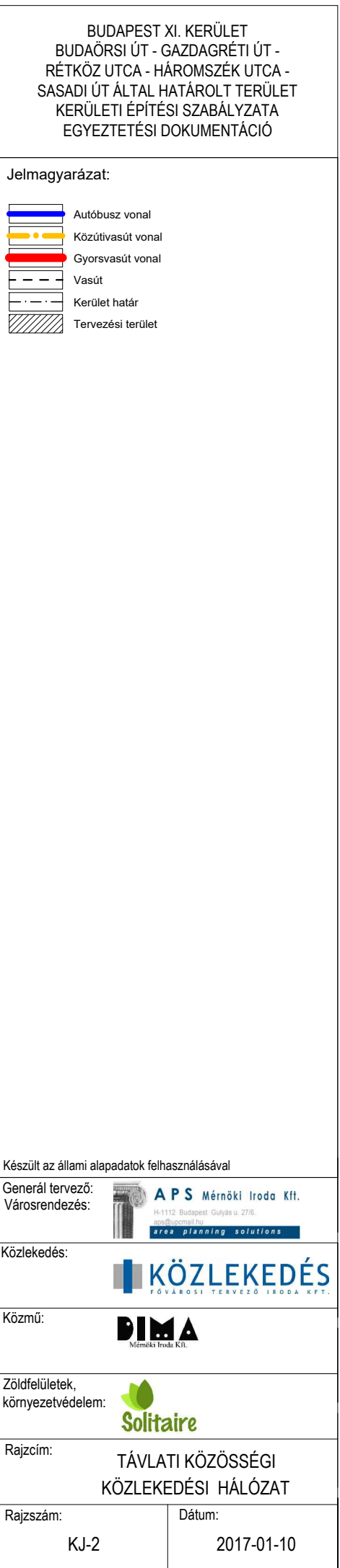
**Solitaire**

**TÁVLATI KÖZÚTI HÁLÓZAT**

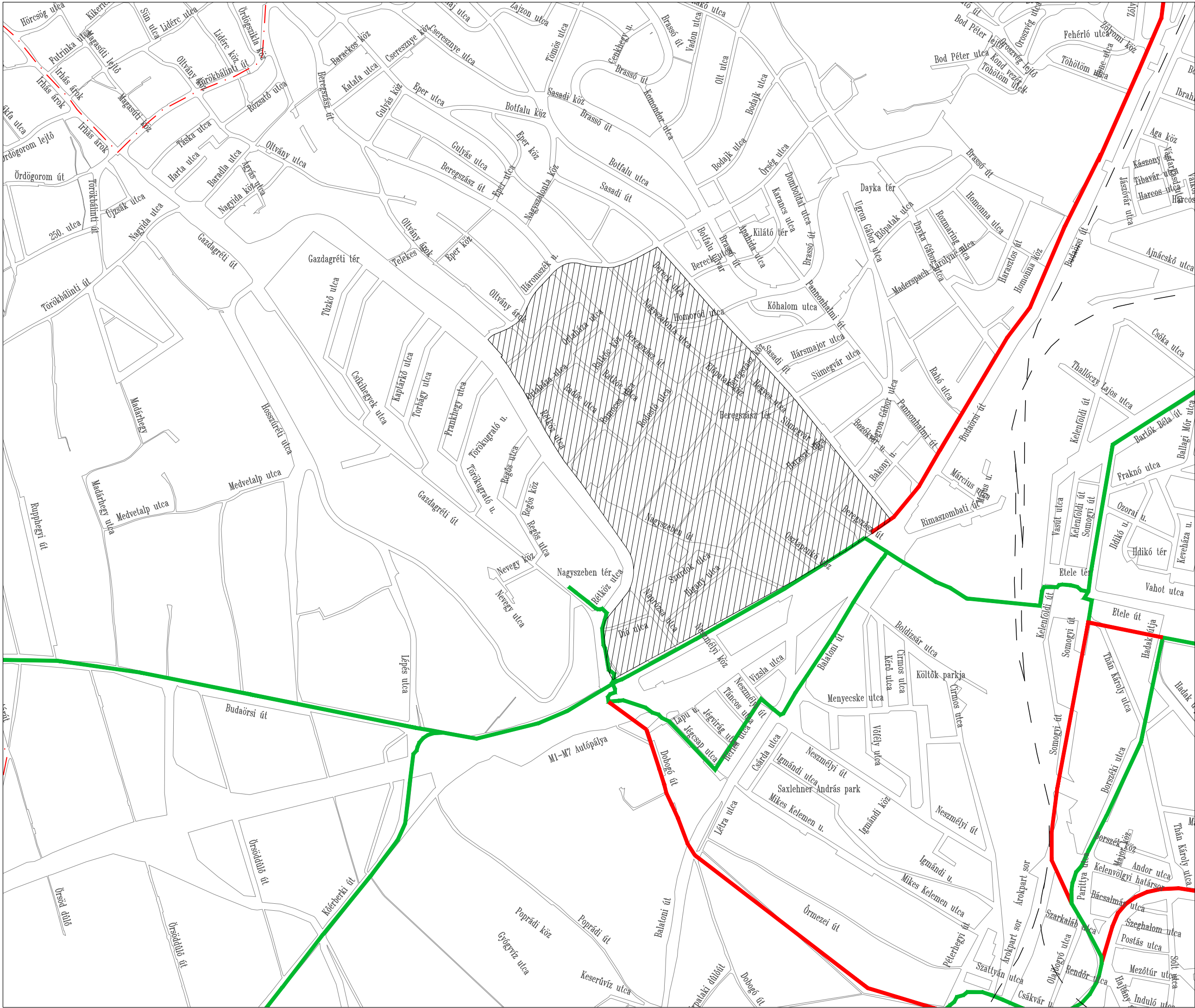
KJ-1

2017-01-10









BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- Meglévő kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
  - Tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
  - Kerület határ
  - Tervezési terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:

Közeledés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:

Rajzszám:

Dátum:

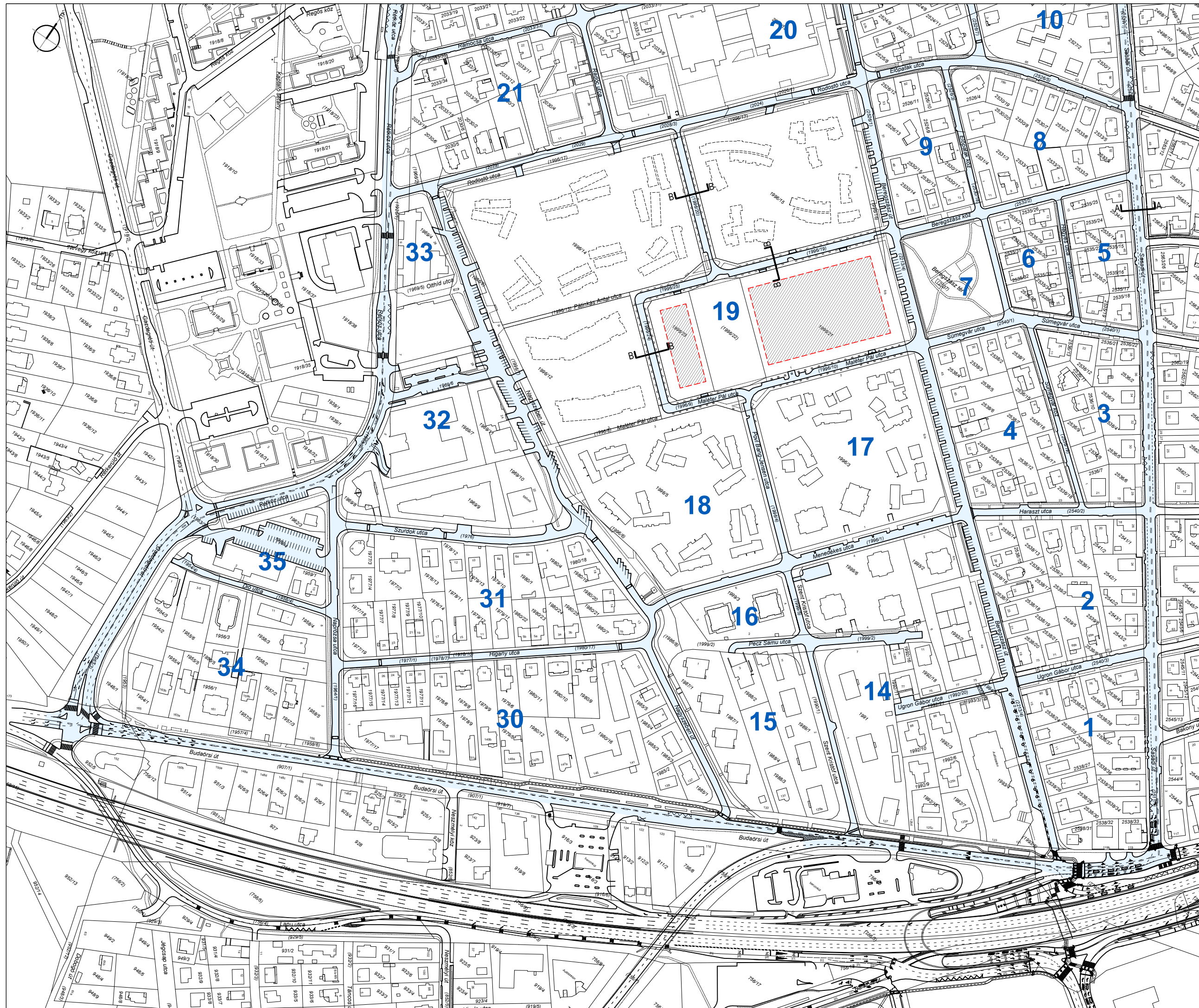


KERÉKPÁRFORGALMI FŐHÁLÓZAT

KJ-3

2016-12-10



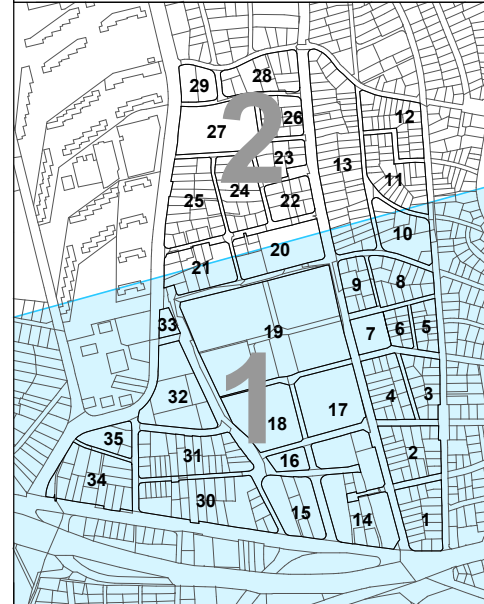


BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

- |  |  |
|--|--|
|  | Helyrajzi szám   |
|  | Hátszám  |
|  | Épület   |
|  | Építés alatt lévő és vázlattal rendelkező épület<br>Beépített vázlattal nem rendelkező<br>Építési hely |
|  | Telekhatár   |
|  | Tömb sorszáma  |
|  | Tervezési terület határa   |
|  | Burkolatszegély  |
|  | Járdaburkolat  |
|  | Szilárd burkolatú útpálya  |
|  | Forgalomtechnikai burkolati jel  |
|  | Mintakeresztszelvény helye, iránya   |

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

TERVEZETT FORGLMI REND

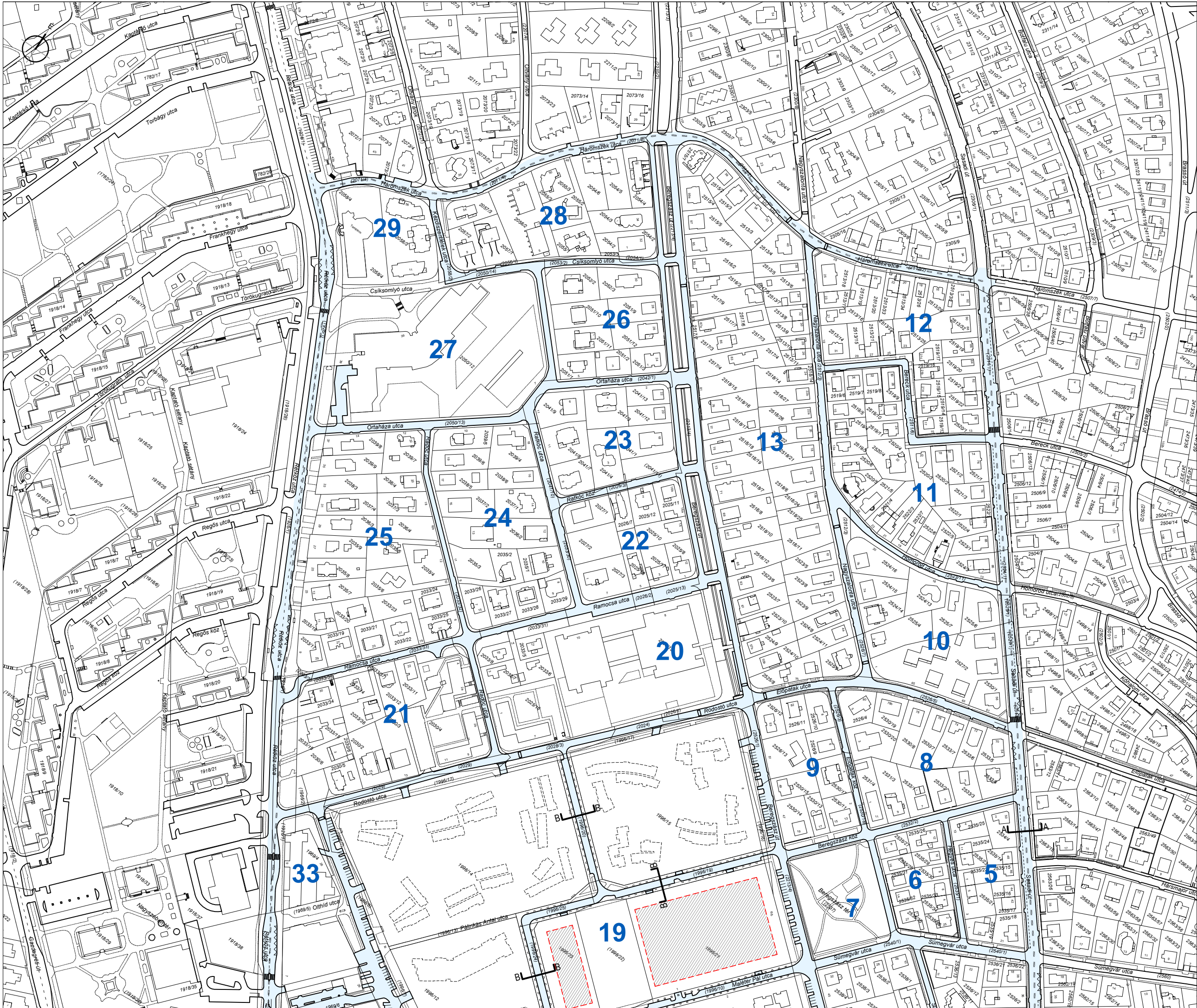
Rajzsám:

JV-4/1

Dátum:

2017-01-10

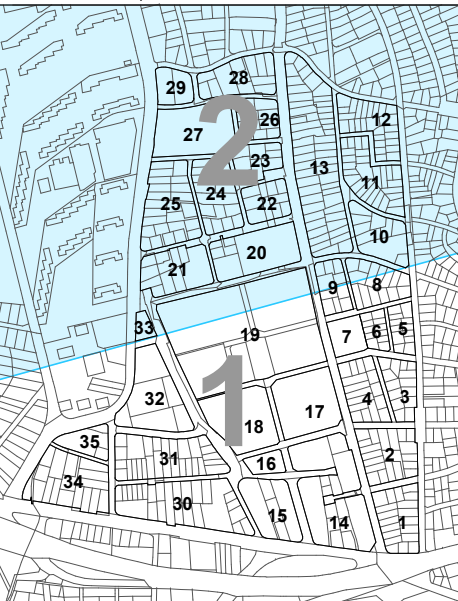




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő és vázlattervel rendelkező épület
  - Beépítési vázlattervel nem rendelkező
  - Építési hely
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Burkolatszegély
  - Járdaburkolat
  - Szilárd burkolatú útpálya
  - Forgalomtechnikai burkolati jel
  - Mintakeresztmetszély helye, iránya

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gyúlya u. 276.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

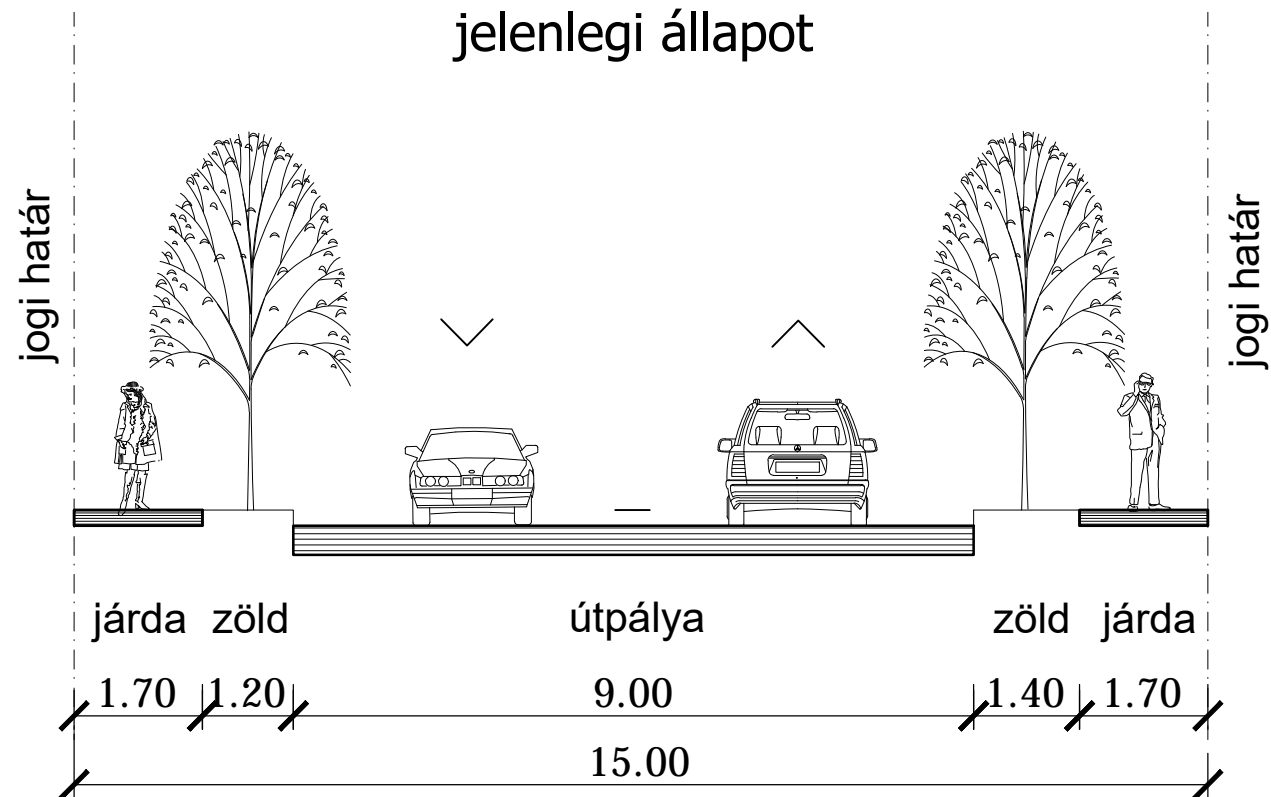
Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: TERVEZETT FORGLMI REND

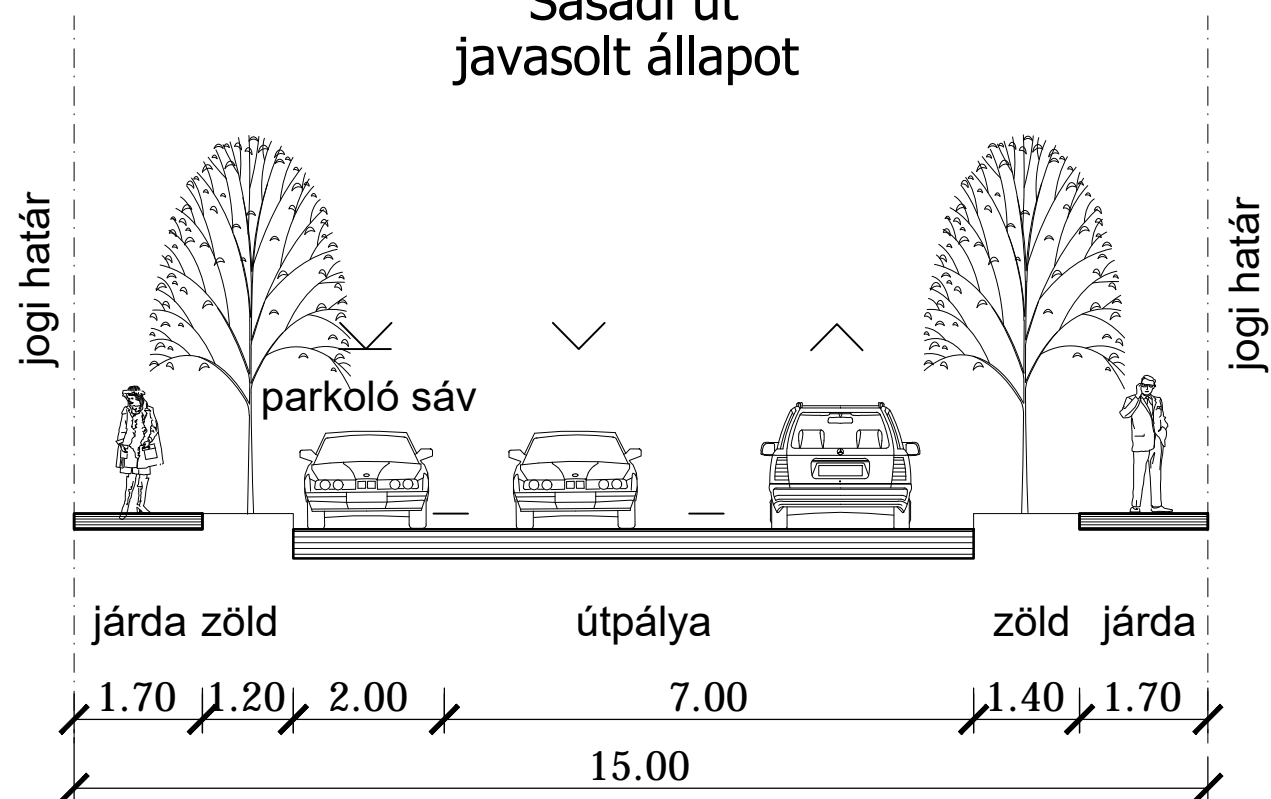
Rajzszám: JV-4/2 Dátum: 2017-01-10



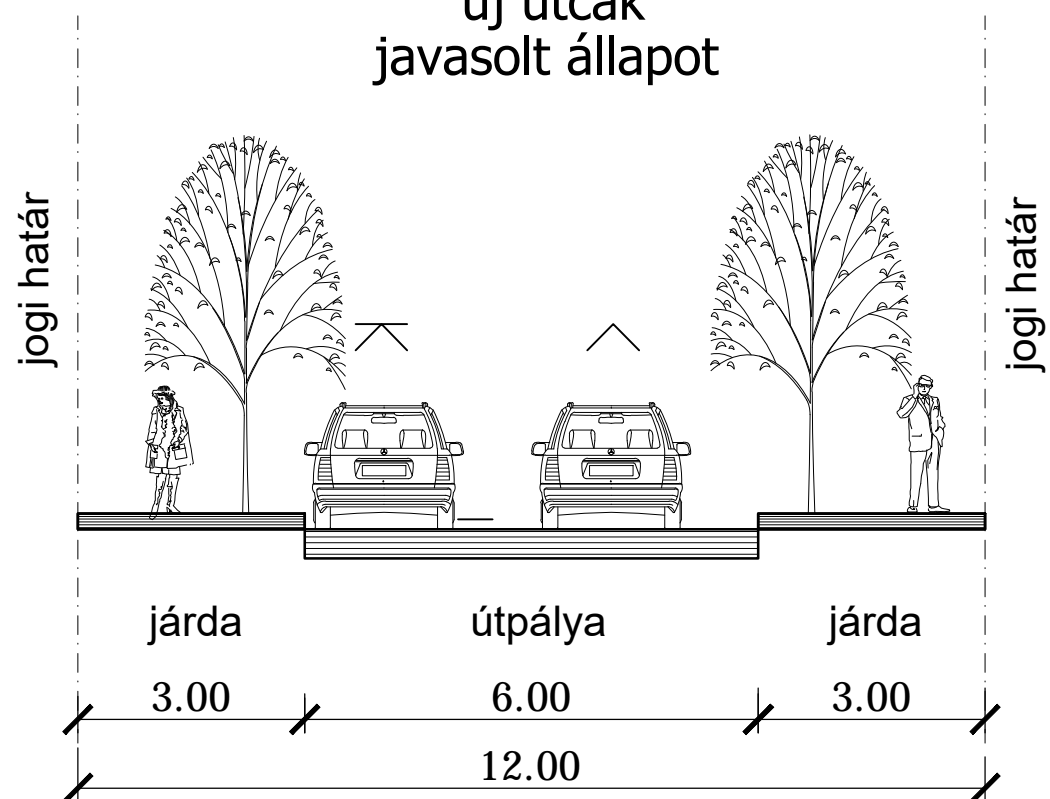
## A-A metszet Sasadi út jelenlegi állapot



## A-A metszet Sasadi út javasolt állapot



## B-B metszet új utcák javasolt állapot



Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

MINTAKERESZTSZELVÉNYEK

Rajzszám:

KJ-5

Dátum:

2017-01-10

Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## III. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELLEM



### III. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

#### 1. A TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK VIZSGÁLATA

##### • Természeti adottságok

A tervezési terület - Budapest területének hipotetikus éghajlati körzetbeosztás alapján- a természetes és mesterséges éghajlattípusok együttese. Az átlagos havi középhőmérséklet januárban  $-1,9^{\circ}\text{C}$  és  $-1,5^{\circ}\text{C}$ , júliusban  $21,5^{\circ}\text{C}$  és  $21,9^{\circ}\text{C}$ , az éves átlag a havi középhőmérsékletek alapján  $10,6^{\circ}\text{C}$  és  $11,2^{\circ}\text{C}$  középhőmérséklet. A napsütéses órák száma megközelíti az évi 1990 órát. A nyári félévben a csapadék területi eloszlása alapján 300 és 325 mm közötti, a téli félévben 250 és 375 mm átlagú, az évi csapadék átlagban 550-600 mm közötti.

A kerület földtani képződményei jellemzően a középkor triászidőszakában keletkezett karsztos kőzetekből épült alaphegységi kőzet összletre és újkori fedőhegységi kőzetre különülnek el.

Növényföldrajzi besorolás alapján a terület a magyar flóratartomány (Pannonicum), Dunántúli Középhegység flóraidékének (Bakonyikum) pilisi flórajáráshoz (Pilisiense) tartozik. Itt húzódik a flóraválasztó tágabb térségre vonatkoztatva, ez okozza a változatos, reliktum növényekben és endemizmusokban gazdag növényvilágot a térségben.

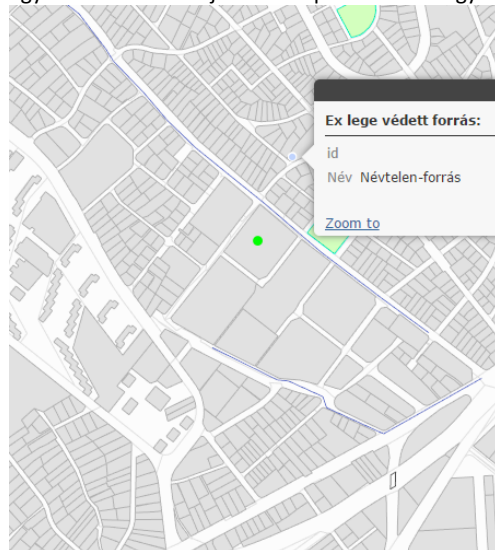
##### • Tájhasználat értékelése

A változatosan beépült kertvárosias, hegyvidéki lakóterület a kerület nyugati határán húzódó klimatikus zöldgyűrű része, mely összvárosi jelentőségű. A természetes vegetációt felváltották az épített zöldfelületek, telepített növényzet. Az eredeti tájalokotó elemeket a domborzat, s a mederbe szorított kisvízfolyások képviselik.

##### • Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék, ökológiai hálózat)

**NATURA 2000 terület:** a védettséget meghatározó jogszabály -14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet- rendelkezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről, e védettség a tervezési területen nem található.

**„Ex lege” védett természeti értékek:** a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. A TSZT és Budapest Környezeti Állapotértékelése egy névtelen forrást jelöl az Előpatak utca- Nagyszalonta utca találkozásánál.



A TSZT alapján településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor a Budaörsi út kivezető szakaszán és a Rétköz utcán található. A Budaörsi út mentén a meglévő fasor hiányos, vegyes korú és összetételű. Egységes kialakítása különösen a kerékpárút mentén szükséges.

A Gazdagréti út- Rétköz utca fasora a páratlan oldalon a Gazdagréti úti szakaszon a zöldsávban egységes, a Rétköz utcai szakaszon vegyes korú és fafajú: hárs, juharok, csörgőfa, jegenyenyár. A páros oldalon egységes korú, jó állapotú platánsor és csörgőfasor alkot összefüggő lombkoronaszintet az út elválasztó zöldsávjában – valós településképi értéket képviselve.

Helyi jelentőségű, zöldfelületi védelemre javasolt fasorok, köztertek, közparkok, intézménykert a területen nincs.

#### • Közterületi alkotások



Mechatronikai Szakközépiskola és Gimnázium épülete előtt áll Bolba Henrik festő, szobrász, ötvösművész modern krómacél plasztikája. (1990)



NEBIH (volt Növényvédelmi Kutató Központ) épületén lévő - az előtető elejét díszítő hosszú vonalakkal hajladozó alumínium fríz Farkas Aladár szobrászművész alkotása. (1975)

Kreybig Lajos Kossuth-díjas agrokémikus, agrármérnök posztamensen álló bronz mellszobrát Garami László szobrászművész készítette. (1979)

Brezoviczai Horváth Géza zoológus, entomológus, orvos és muzeológus posztamensen álló bronz mellszobrát Kamotsay István szobrászművész készítette. (1981)



A Budaörsi út mellett a Renault Baumgartner kerítésének visszaugratott mélyedésében áll a Rikker-kereszt, melyet eredeti helyén őriztek meg.

#### • Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A terület tájképi karakterét alapvetően meghatározza a tágabb háttérben megjelenő Budai-hegység vonulata a közrezárt városi tájjal - a Gazdagréti lakóteleptől a lakóparkokon át, a kisvárosi, kertvárosi karakterig bezárólag. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő azok a területek, amelyek látványvédelem szempontjából érzékenyek: a terepadottságokból következően jó rálátással rendelkező lejtős területek, melyek egyben jó kilátóponként is működnek.



## 2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A terület a zöldfelületi rendszerben elfoglalt szerepe alapján, a város határán húzódó zöld gyűrű része, amely természetes és átépített aktív zöldfelületekből áll.

### • Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek

Tervezési területet beépített, változatos lakónegyedek, intézmények, park és szolgáltató területek jellemzik. A jó minőségű, magánkertes kertvárosi területekben megjelentek a lakóparkok is. A magánkertek rendezettek, jellemzően családiházak kertek, néhol maradvány üdülőkertekkel.

A Sasadliget lakópark, a tömbtelkes társasházak kertjei színvonalas, karbantartott egységes zöldfelületek. A közös kertek egyben a kisgyermekes játék, szabadidős tevékenységek, pihenés kulturált, közösségi területei. A családiházak területek zöldfelületi igényét, kondicionálását a saját kertek biztosítják, azonban a közösségi funkciókhoz a közpark és sportterület igény kielégítésére van szükség. Rekreációs szempontból a tágabb környezetben az erdőterületek képviselnek értéket.

A TSZT-ben közpark besorolása a - közparknak megfelelő méretű - Beregszászi tér, értékes zöldterület. A parkban bekerített játszótér épült, kisebb spotpályával, pihenővel, szabad terekkel, beült idősebb és telepített fiatal fákkal.

A szolgáltató és kereskedelmi létesítmények nem lekerített zöldfelületei a határos közterületi zöldfelülettel egységesek (Penny Market, Eleven Center, Schiller).

Az oktatási intézmények kertjeiben sportpályákkal épültek: Mechatronikai Szakgimnázium, Öveges József Szakközépiskola. Rendezett, magas zöldfelületi arányú a Gazdagréti Református Templom kertje. Az irodaépületek kertjei szintén karbantartott egységes zöldfelületek.

Az utcák zöldfelületei vegyes színvonalúak, a zöldsávokat behajtok, házi burkolatok, önerőből épült parkolók, járdák tagolják. Értékes a Beregszászi árok melletti zöldsáv összefüggő gyepek felülete.

Kutyafuttató a Nagyszeben út és Higany utca kereszteződésével szemközi bekerített terület.

A vizsgálati lapján mutatja a közterületi faállományt. Ahol lehetőség volt fasor telepítésre, a telepítés megtörtént, szinte minden lakóterületen lévő utca fásított a közműhelyzet figyelembevételével. A fák általában zöldsávban állnak, néhány helyen burkolat felületben (Renault Baumgartner mellett). A faállomány általában jó állapotú. A TSZT a városképi jelentőségű fasorokat nem a jelenlegi faállomány különleges értéke alapján, hanem a jövőbeli fasor helyének biztosítására jelzi. A városképi jelentőségű fasorok jelenleg vegyesek, hézagosak.

A városfejlesztés során szükséges közösségi helyek - parkfejlesztések biztosítása az újonnan beépítésre kerülő területeken, s a családi házas területeken egyaránt.

### • Zöldfelületi ellátottság értékelése

A XI. kerületben az 1 főre jutó erdő, természetközeli terület és kiépített zöldterület 35 m<sup>2</sup>, a zöldterületek - közkert, közpark, városi park 12,4 m<sup>2</sup>/fő, kedvező, átlagon felüli értékek.

A tervezési terület a hegyvidéki zöld gyűrű része, mely zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező helyzetű a sűrűn beépített városi területekhez képest.

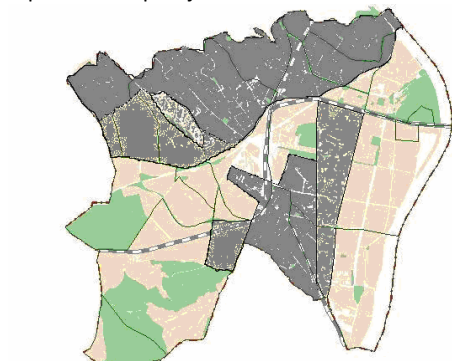


Zöldfelületi intenzitás 2010

Low : -1  
High : 100

A közösségi zöldfelületek-terek a kertvárosias területeken a közösségi funkciók szempontjából szükségesek: játék, sport, találkozóponatok. A Beregszászi tér méret alapján közkert - a napi rekreáció helye; kiegészítő lehetőség a Gazdagréti lakótelep közösségi terei és a Szent Adalbert tér játszótere. A Beregszászi tér 500m-es vonzáskörzete lefedi a kertvárosi területet északnyugati irányban az Ortaháza utca – Előpaták utca vonaláig, azonban a domborzat miatt a vonzáskörzet kisebb. Az egész napos rekreáció tágabb térségben városi szintű zöldfelületeken biztosítható - a budai erdőkben.

A XI. kerületi magánterületekre vonatkozó fakivágás feltételeit Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 31/2015. (IV. 29.) önkormányzati rendelete (egységes szerkezetben 2015. július 2-i hatállyal) szabályozza. A rendeletalapján a kiemelt területeken a magánterületen történő, a 30 cm-nél nagyobb törzskörméretű fás szárú növények kivágásához engedélyt kell kérni és a pótlásukról gondoskodni kell. Sasad területe fakivágás-fapótlás szempontjából a Kiemelt területek része.



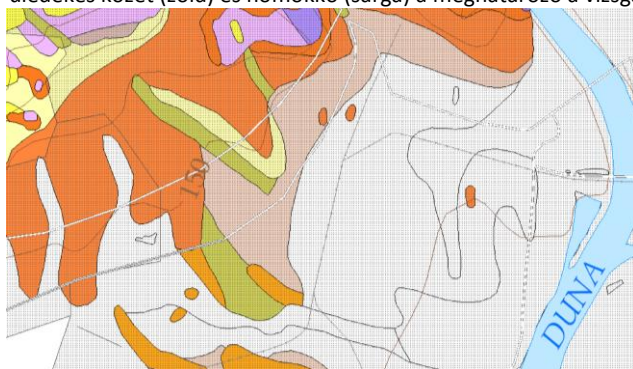
Kiemelt területek lehatárolása

Hegyi vidéki területek: Kakukkhegyi erdő a főváros városhatárától – északi kerülethatár – Duna folyam – Bartók Béla út – Hamzsabégi út – Hamzsabégi út vonala meghosszabbítva a Budaörsi útig – Budaörsi út – Felső határút

### 3. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

#### • Talajállapot értékelése

A kerület földtani képződményei a tájkarakterben jól követhetően különülnek el karsztos alaphegységi és újkori fedőhegységi kőzetre. A felszíni földtani térkép alapján lejtőtörmelék (lilás) és kiscelli agyag (narancs), üledékes kőzet (zöld) és homokkő (sárga) a meghatározó a vizsgált területen.



<http://map.mfgi.hu/fdt100/>

Az építés alkalmassági térkép alapján a tervezési terület építésre alkalmas, felszínmozgás veszélyes terület nincs.



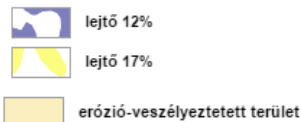
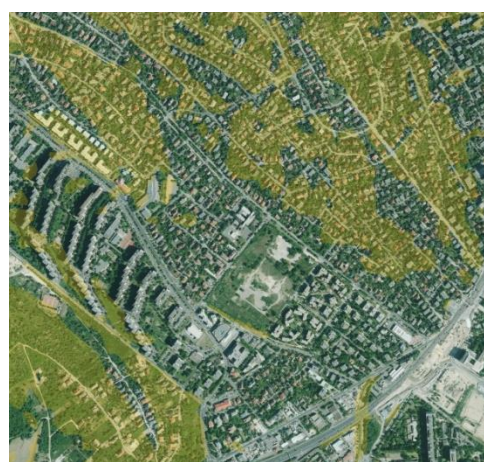
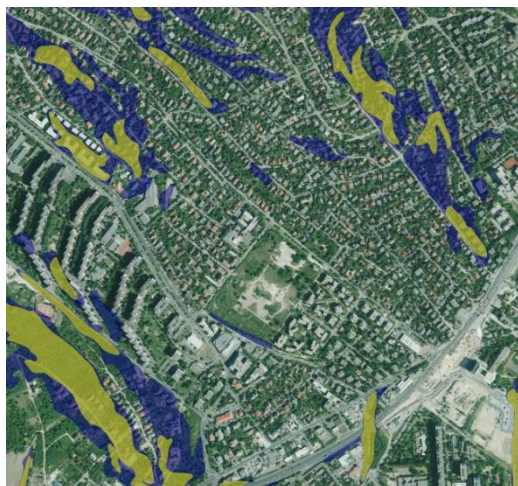
egyéb
Beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas
Beépítésre 4-5 szintig alkalmas
Beépítésre alkalmatlan, gazdaságatlan
Felzárkózásos terület
Hulladékhal felhőzött terület
Meredek lejtő /szőlő/ kőzeteknél 35°, plasztikus és szemcsés üledékek esetén 15° nagyobb lejtőszög, meredek fah völgy
Mocsár, belvizes terület
Többszintes beépítésre gazdaságatlan
Vegyes anyaggal felhőzött terület
Ártérület
Ölővíz határterülete, kis teherbírási képződményekből felépült terület magas helyzetű /0-1,5m/ talajszínnel

Budapest – Építési alkalmassági Térképe Forrás: FÖMI

<http://map.mfgi.hu/mernokgeologia/>



A MEPAR (Mezőgazdasági Parcellaazonosító Adatbázis) térképe alapján erózióveszélyes területek: a Kézdiszentlélek utca, s a Csíksomlyó utca mentén alakultak ki. E területeken az utcák, telkek kiépítettek, a szintkülönbséget rézsűk és lépcsők hidalják át, valós erózióveszély nincs. További 12%-os lejtésű sávot jelöl a térkép a Nagyszeben út mentén, ahol a korábbi HM terület és út között van szintkülönbség, melyet a tervezés-beépítés során rendezni kell.



<https://www.mepar.hu/mepar/>

1992 óta működik a Talajvédelmi Információs és Monitoring Rendszer, amelynek célja a talajkészletek jellemzése és a talajállapot időbeni változásainak nyomon követése. A főváros területén ezek közül 4 pont található, mivel Budapest jelentős része beépített. A XI. kerületben nincs vizsgálati pont.

A korábbi honvédelmi terület felszámolását követően a Budapest XI. ker., Sasad Liget lakópark területén feltárt talaj- és talajvízszennyezés kármentesítése megtörtént, szennyezett talaj a tervezési területen nem található.

A felszíni parkolóval épült kereskedelmi létesítmények területén, valamint az összefüggő közlekedési területeken, meghatározó az inaktív felületek aránya, megfelelő szabályozással, zöldfelületek telepítésével a mikro- és mezoklíma kedvezően alakítható, különösen fontos az aktív felületek létrehozása az összefüggően burkolt területeken.

Beépítetlen a Nagyszeben utca – Rodostó utca – Beregszászi út- Maléter Pál utca által határolt terület, jelenleg a bontást követően gyomos, szabad talajfelület.

Másodlagos talajszennyezés folyamatosan jelentkezik a főközlekedési utak mentén. A 80-as évek óta új átfogó felmérés nem készült, a gépjárműpark változásából következtethetően csökkent az ólom, nőtt az azbeszt lerakódás forgalom arányosan.

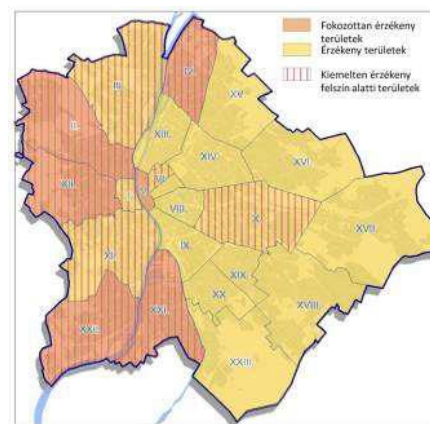
#### • Vízminőségvédelem

##### Felszíni vizek

A kerület kisvízfolyásai közül a tervezési területen halad át Beregszászi-árok és a Nagyszebeni- árok, mesterséges nyílt mederben és zárt szelvényben. A Nagyszeben út déli részén magántelkeken halad át az árok. A patakokról 2007-2008-ban kataszter készült, de a tulajdonviszonyok teljes körű rendezése még nem történt meg. A medreket a Fővárosi Csatornázási Művek kezeli, jelentős részük burkolt árok, gyepek rézsúval.

##### Felszín alatti vizek

A felszín alatti vizek szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából a vonatkozó kormányrendelet szerint három kategóriába tartoznak. Az utánpótlódási viszonyok, a földtani közeg vízvezető képessége és a kapcsolódó, védelem alatt álló területek alapján fokozottan érzékeny, érzékeny és kevésbé érzékeny területek különböztethetők meg. Fokozottan érzékeny területnek számítanak a nyílt karsztok, valamint az üzemelő és távlati ivóvízbázisok, ásvány- és gyógyvíz-hasznosítást szolgáló vízkivételek kijelölt vagy kijelölés alatt álló különböző védőterületei. Az érzékeny területek között a 100 m-nél kisebb vastagságban fedett karszt, és az 50-100 m-nél kisebb vastagságban fedett fő vízadó, törmelékes medenceüledékek elterjedési területei, s a többi terület kevésbé érzékeny kategória. A felszín alatti vizek szennyeződéssel szembeni érzékenység szempontjából a kerület érzékeny, kiemelten érzékeny kategóriába tartozik a módosított 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében.



A vizsgálati területen jellemző és gyakori a felszínközeli talajrétegekben a kiscelli anyag előfordulása, melyből kioldódó sóvegyületek következtében a kerület különböző pontjain mértek agresszív talajvizet. A Madárhegyi lejtőn a Budaörsi út - kerülethatár-Beregszászi út - Hosszúréti út között – egy kis területtől eltekintve – 400-4000 mg/liter szulfát-tartalmú talajvízréteg húzódik.

A talajvíz mélysége 1-7,5m közötti, magas a talajvíz az árkok vonalában - a terepviszonyoknak megfelelően.



A felszín alatti vizeket érintő tevékenységek közül leggyakoribb a térszín alatti üzemanyag tárolása: MOL Zrt. felszín alatti duplafalú szénhidrogén tartály (1118 Bp. Rétköz utca 7.), MATÁV RT., olajtároló 1118 Bp. Nagyszeben u. 24. A területen felszín alatti vízszennyezés nem történik.

#### • Levegőminőségvédelem

A XI. kerületi levegőminőség meghatározó tényezői: közlekedés, ipari és lakossági tüzelés, diffúz légszennyezés.

#### • Vonalas szennyezőforrások

A területen az elsődleges szennyező forrás a közúti közlekedés, különösen az M1-M7 közös bevezető szakasza, Budaörsi út, Rétköz utca, Sasadi út vonalán. A közúti közlekedésből származik a levegő szénmonoxid, nitrogénoxid terhelés és a porterhelés jelentős része.

Újbuda levegőminősége vonatkozásában a Kosztolányi Dezső téren elhelyezett (BP6) mérési pont adatai az irányadók. 2014-ben nem volt éves határérték túllépés.

Kosztolányi tér (BP6)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NO <sub>2</sub> (µg/m <sup>3</sup> )*	73	60	51	47	46	46	44	NA	45	35
PM <sub>10</sub> (µg/m <sup>3</sup> )**	33	49	37	39	29	29	29	NA	NA	32
Ózon határérték-túllépések (%)***	-	1,8	0,6	0,0	0,3	0,0	0,0	NA	0,0	0,0

Jelmagyarázat:

- \*: Nitrogén-dioxid éves átlagos koncentráció, pirossal és bordóval kiemelve az éves határértéket (40 µg/m<sup>3</sup>) meghaladó értékeket
- \*\*.: Szálló por (PM<sub>10</sub>) éves átlagos koncentráció pirossal és bordóval kiemelve az éves határértéket (40 µg/m<sup>3</sup>) meghaladó értékeket
- \*\*\*.: Határértéket (120 µg/m<sup>3</sup>) meghaladó ózon (O<sub>3</sub>) koncentrációk aránya, napi 8 órás mozgó átlagkoncentrációk maximuma alapján
- NA a mérési adatok mennyisége kisebb, mint 75%
- nincs mérés

*Forrás: Újbuda Környezetvédelmi Programja 2016-2020. – OLM. Bp. környezeti állapotértékelése 2014 alapján*

#### • Pontforrások

A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében a szabályozási terület az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

A vizsgált területen működő jelentősebb pontforrások: Baumgartner Autócentrum Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. Központi telephelye Budaörsi út 121., ELEVEN CENTER - 1118 Bp. Rétköz u.7., határérték túllépés nincs.



#### • Diffúz légszennyezés

Felületi szennyezőforrás az üzemanyagtöltő állomás, gépjárműtelepek, kereskedelmi létesítmények parkolói - zavaró szennyezés nem jellemző a területen. Időszakos diffúz légszennyezés a Sasadliget még be nem épített szabad talajfelülete.

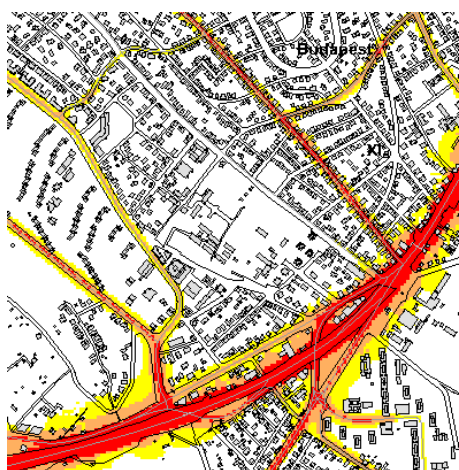
A kerti zöldhulladék égetése tilos, a fővárosi szmogriadó tervről szóló fővárosi közgyűlési rendelet alapján. Gondot okoz tavasszal és ősszel metszésekből származó nagy mennyiségű gally elhelyezése. A kerületi önkormányzat folyamatosan szervez a komposztálás népszerűsítésére tájékoztató előadásokat és ingyenes komposztáló keret osztást (tavasszal és ősszel). A kerület pollenszennyezettség tekintetében alig szennyezett (0-1 ezrelék, FÖMI), köszönhetően a gondozott zöldfelületeknek és kertterületeknek.

#### • Zajhelyzet

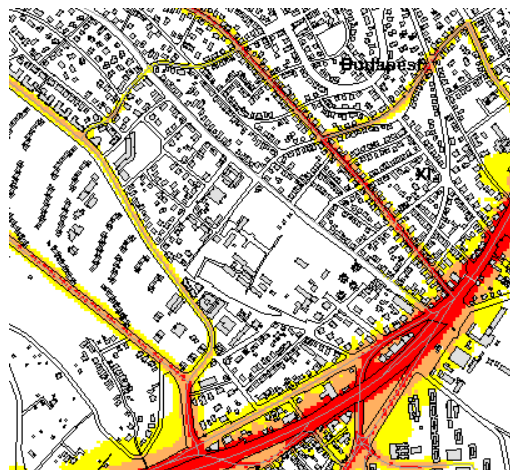
A zajhelyzetet döntően a közúti közlekedés határozza meg, a kerületen áthaladó főutak, tömegközlekedéssel rendelkező egyéb utak, beérkező autópálya hatása.

2007-ben készült el a Főváros EU-konform stratégiai zajtérképe. Jelenleg új zajtérkép áll előkészítés alatt, részben az eltelt idő, részben a közlekedésfejlesztések változásai miatt. (Megyeri híd megépítése, M0 továbbépítése, M4 átadása)

A zajtérkép alapján meghatározható a megfelelő zajvédelmi stratégia, a zajcsökkentés célszerű sorrendje. Szükséges a beavatkozás, ahol a konfliktus 10 dB-nél nagyobb (Budaörsi út mellett, Gazdagréti út alsó szakasza, Sasadi út), ill. ahol a legnagyobb a túllépés és az a legtöbb embert érinti. A forgalmi intézkedések és a nyílászárók cseréje nagyobb hanggátlású szerkezetekre hozhat eredményt a közutak mentén. A főutak melletti épületek környezetében mind nappal, mind éjjel 5-10 dB-lel nagyobb zajterhelés észlelhető.

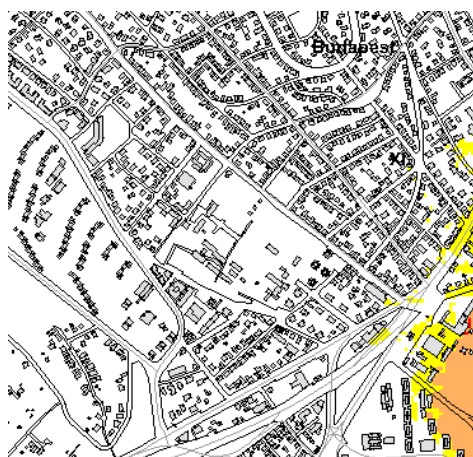


Közúti zajkonfliktus nappal



Közúti zajkonfliktus éjjel

A vasútvonalaktól, Kelenföldi pályaudvartól származó zajterhelés minimálisan és szakaszosan érinti a tervezési terület – közúti zajjal jelentősen terhelt déli részét.

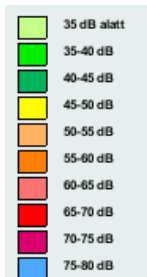


Vasúti zajkonfliktus nappal



Vasúti zajkonfliktus éjjel

A Budaörsi repülőtér sportrepülőtér, kisépkes repülés, vitorlázórepülés, helikopterezés, oldtimer repüléssel foglalkozik, zavaró zajterhelést nem okoz.



Repülési zaj nappal – Liszt Ferenc Repülőtér kivételével

A 2015-ben készült forgalomszámlálás (Közlekedés Kft) alapján a becsült emmissziókat az alábbi táblázat tartalmazza. A forgalomszámlálás 2 járműkategóriára készült (szgk. és tgg.), a táblázat tájékoztató értékeket tartalmaz.

Közüti zaj számítása ÁNF alapján 2 járműkategóriába sorolással I. III. 2015

	ZAJSZÁMÍTÁSI PONT HELYE	nappal dBA	éjjel dBA	v km/h
Z1	M1-M7 kivezető szakasz	73,4	66,4	70
Z2	Budaörsi út	68,9	61,9	50
Z3	Rétköz utca alsó szakasz	70,5	63,5	50
Z4	Rétköz utca középső szakasz	69,1	62,1	50
Z5	Rétköz utca felső szakasz	67,6	60,7	50
Z6	Háromszék utca Rétköz – Beregszász között	66,1	59,2	50



Z7	Háromszék utca Beregszász – Sasadi út között	59,0	52,0	50
Z8	Sasadi út felső szakasz	69,1	62,2	50
Z9	Sasadi út középső szakasz	69,0	62,0	50
Z10	Sasadi út alsó szakasz	69,6	62,6	50

A korábbi zajtérképpel összevetve a határértékek túllépése továbbra is számottevő, a zajkonfliktus mértéke és az érintettség nem számottevően nem változott. A főútvonalak mellett jelentős a zajterhelés, ami több órás terhelést feltételezve már nehezen tolerálható. Az M1-M7 környezetében az Lden zajterhelési szint (egész napra vonatkozó, különböző napszakokra súlyozott zajsint) 70-75 dB közötti, azaz 10 dB-lel nagyobb a terhelés a még elfogadható értékénél (a vonatkozó küszöbértéknél). Tovább rontja a zajterhelési jellemzőit, hogy az éjszakai és nappali zajsintek közötti különbség 7 dB, azaz a jelentősen magas éjszakai terhelési szint a nappali értékhez közeli mértékben terheli a lakosságot.

A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj- és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendelet vonatkozik. A 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapítására, a zaj- és rezgésbocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.

Üzemi zajkibocsátás nem jelentkezik a területen

A vonatkozó jogszabály szerint a zaj elleni védekezésnek nemcsak a zajcsökkentésre kell irányulnia, hanem a csendes területek megőrzésére is. Zajérzékeny intézmények: oktatási létesítmények, református templom.

A közterületi rendezvények és a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységek zajkibocsátására helyi rendelet vonatkozik.

#### • Hulladékgazdálkodás

A fővárosban az FKF Zrt. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését.

A keletkező hulladék eredet szerint megoszlik kommunális hulladéokra, termelési hulladéokra, csomagolási hulladéokra, szerves (kerti) hulladéokra, valamint inert (bontási-építési) hulladéokra.

A Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt.-vel 2015-re Budapest egész területén kiépítette a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtő rendszert a papír, fém és műanyag hulladékokra.

Kerületi szervezésben tavasszal és ősszel van lakossági veszélyes és elektronikai hulladékgyűjtés, amikor a lakosság meghatározott gyűjtőpontra elviheti hulladékait, amelyek elszállításáról és kezeléséről egy megbízott cég gondoskodik. A veszélyes hulladék (festék maradékok, lakkok), lomok, elektronikai hulladékok (elromlott háztartási gépek), autógumi leadása állandó problémát okoz a lakosságnak. Állati tetemek elszállítását engedéllyel rendelkező vállalkozó végzi.

Zöldhulladék helyben tartására komposztálási program működik, (tavasszal és ősszel keretoztás), kerületi lerakó építése nincs tervben. Az FKF Zrt. biztosítja zsákos gyűjtéssel a nem komposztált hulladék elszállítását.

A területen működő szolgáltatások hulladékgazdálkodási engedéllyel rendelkeznek, jelentősebbek:

#### **BAUMGARTNER AUTÓSZALON ÉS SZERVIZ** 1118 Budapest, Budaörsi út 121.

olaj-víz szeparátorokból származó iszap, veszélyes anyagokat maradványként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék, olajsűrű, veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrűket), törlőkendők, védőruházat, veszélyes anyagokat tartalmazó fagyálló folyadék, ásványolaj alapú, klórvegyületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj, veszélyes, szilárd porózus mátrixot (pl. azbesztet) tartalmazó fémből készült csomagolási hulladék, ideértve a kiürült hajtógázos palackokat

#### **MOL üzemanagtöltő állomás** Budapest, XI. kerület Rétköz utca 7.

homokfogóból és olaj-víz szeparátorokból származó hulladékok keveréke, veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok (ideértve a közelebről meg nem határozott olajsűrűket), törlőkendők, védőruházat, veszélyes anyagokat maradványként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék

#### **GÉPJÁRMŰJAVÍTÓ MŰHELY** 1118 Budapest, Sasadi u. 10.

veszélyes anyagokat maradékként tartalmazó vagy azokkal szennyezett csomagolási hulladék, veszélyes anyagokkal szennyezett abszorbensek, szűrőanyagok, törőkendők, védőruházat, ásványolaj alapú, klórvegyületet nem tartalmazó motor-, hajtómű- és kenőolaj
<b>PENNY MARKET</b> 1118 Budapest, Rétköz u. 3. elemek és akkumulátorok, fénycsövek és egyéb higanytartalmú hulladék, csomagolási hulladék
<b>SPAR Magyarország Kereskedelmi Kft.</b> NAGYSZEBEN TÉRI U. 1. fogyasztásra vagy feldolgozásra alkalmatlan anyag, csomagolási hulladék
<b>NÉBIH NÖVÉNY-, TALAJ- ÉS AGRÁRKÖRNYEZETVÉDELMI IGAZGATÓSÁG IRODAHÁZA</b> 1118 Budapest, Budaörsi út 141-145. veszélyes anyagokat tartalmazó vizes folyékony hulladék, egyéb halogénezett oldószer és oldószer keverék, veszélyes anyagokat tartalmazó vagy abból álló vegyszer
<b>DM</b> 1118 Budapest, Rétköz u. 7 papír és karton csomagolási hulladék, műanyag csomagolási hulladék

A Szabályozási Területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése és szállítása a mindenkor hatályos jogszabályokat kell betartani a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira vonatkozó 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltak alapján.

#### • Fennálló környezetvédelmi konfliktusok, problémák

A területen környezeti probléma a jelentős zaj- és rezgésterheltség, különösen az M1-M7 bevezető szakaszán.

A közlekedés a levegő tisztaságát jelentősen mértékben meghatározza. A levegőminőséget a kibocsátói oldal mellett döntően befolyásolják a meteorológiai viszonyok, a domborzat, a meglévő szélcsatornák. Az átszellőzési csatornákon kiemelt jelentősége van a tisztító zöldsávoknak, az akadálytalan átszellőzés megőrzésének. Városi hősziget-hatás az intenzív beépítésű területeken, az összefüggő burkolt felületek jelentkeznek. Cél a városi légmozgások működésben tartása, a jól átszellőztetett területek védelme.

#### 4. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK

##### • Tájhasználat, tájszerkezet javaslata

A tervezési területen a beállt tájszerkezet megmarad, változás a korábbi honvédelmi terület jelenleg beépítetlen területének beépítése, lakófunkció továbbfejlesztése a környezettel összhangban. A jelenleg eltérő területhasználatból származó ellentmondások (bontott beépítetlen terület – minőségi lakóterület) a beépítéssel, a feltáró utak kiépítésével, közösségi terület kijelölésével, zöldfelületek, lakókerterek kialakításával, jó állapotban tartásával megszűnnek. A telekalakítással együttesen az úthálózat szabályozása egyben egységes közterületeket -burkolatot, növénytelepítést, vízelvezetést biztosít.

##### • Természetvédelmi javaslatok

Jogszabállyal védett tájképvédelmi terület, országos és helyi védett természeti érték nem található területén, nem érinti nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom sem. „Ex lege” védett egy névtelen forrás az az Előpatak utca- Nagyszalonta utca találkozásánál.

A TSZT alapján településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor a Budaörsi út kivezető szakaszán és a Rétköz utcán található. A Budaörsi út mentén a fasor nincs meg folyamatosan, telepítendő, egységes kialakítása különösen a kerékpárút mentén szükséges.

A Gazdagréti út- Rétköz utca fasora a páratlan oldalon a Gazdagréti úti szakaszon a zöldsávban egységes, a Rétköz utcai szakaszon vegyes. A páros oldalon az egységes platán- és csörgőfásor megőrzendő - településképi értéket képviselve.

A terület közterületi alkotásai tájértéket (Rikker-kereszt), városképi értéket (NEBIH- fríz), művészi és eszmei értéket képviselnek (Mechatronika és NEBIH előtti álló szobrok) - megőrzendők.

##### • Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek

A terület tájképi karakterét alapvetően meghatározza a tágabb háttérben megjelenő Budai-hegység. Tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendők azok a területek, amelyek látványvédelem szempontjából érzékenyek: a terepadottságokból következően jól látható lejtős területek, melyek egyben jó kilátóponként is működnek. A tervezett fejlesztési terület a környező lakóterületről, s a többszintes épületekből látható. A domborzati adottságok és a meglévő beépítés miatt nincs rálátás nagyobb távolságból (Sashegy, autópályák kivezető szakasza, Farkasrét).



## 5. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

### • A települési zöldfelületi rendszer fejlesztési javaslatai

A zöldfelületi rendszer ökológiai is jelentős elemei: a kertvárosi terület saját kertjeinek zöldfelületei, az intézménykertek, a Beregszászi tér zöldfelülete, a Beregszászi árok zöldsávja, s a közterületek fásított zöldfelületei. A tágabb környezetben az erdőterületek képviselnek jelentős kondicionáló értéket a terület háttéréként, a fővárosi zöldgyűrű részeként.

A jó minőségű, magánkertes kertvárosi területeken cél a biológiailag hatékony zöldfelületi rendszer megőrzése, a lombkoronaszint fejlesztése. A magánkertes rendezettek, jellemzően családi házas és társasházi kertek, a maradvány üdülők átépítéskor a meglévő lakókertek színvonalát kell biztosítani az egységes zöldfelületi rendszer és városkép érdekében.

A szabályozási terület jelentős beruházása a Sasadliget lakópark. Az 1-2. ütem megvalósult kertjei színvonalas, karbantartott egységes zöldfelületek, parkcélúak. A lakópark megvalósítás előtt és tervezés alatt álló ütemei megvalósítása során az elkészült kertekkel azonos színvonalú, egységes, jól kondicionáló terület jön létre. A telken belül kötelezően létesítendő zöldfelület min. 50%-át – az 5-ös ütem kivételével – az építési hely által közrezárt területen, egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

A Sasadliget beruházás súlypontjában a (1996/22) hrsz. közterület összefüggő zöldfelület létesül, mely az önálló egységek kertjei között közös használatú, biológiailag aktív intenzív zöldfelület.

Zöldterületi kategóriába sorolt a közkert méretű, s közpark funkciójú Beregszászi tér, értékes zöldterülete. A park funkciója, növényzete megőrzendő, folyamatos továbbfejlesztéssel.

A szolgáltató és kereskedelmi létesítmények nem lekerített zöldfelületei a határos közterületi zöldfelülettel egységesek (Penny Market, Eleven Center, Schiller), közterületi használatúak, feladat a jó állapotban tartás, folyamatos minőségjavítás. További fásítás szükséges az irodaházak, kereskedelmi létesítmények Nagyszeben utcai frontján.

Az oktatási intézmények kertjeiben sportpályákkal épültek: Mechatronikai Szakgimnázium, Öveges József Szakközépiskola. Az oktatási intézmények kertjeiben a burkolatok általánosan felújítandók, az árnyékolás érdekében további tagoló, határoló növénytelepítés javasolt. A Mechatronika Szakgimnázium előtti zöldfelület magánterület, a közforgalom számára korlátlanul használható parkként. Növényzete, zöldfelületi aránya, nyitottsága megőrzendő példa. A lakótelekekkel határos intézménytelkek zöldfelületét úgy kell kialakítani, hogy a telekhatáron legalább egy fasor telepítésére szolgáló, többszintes növényállományú védő zöltsáv jöjjön létre.

Jelenleg magas zöldfelületi arányú a Gazdagréti Református Templom kertje, viszont a lombfedettség alacsony, a telek továbbépítése során a kert rendezendő, fásítandó.

A megépült utcák zöldfelületei vegyes színvonalúak. Az önerőből épült parkolók, járdák egységesítése a zöldfelületek kontúrozott lehatárolása fenntartás és útkarbantartás szempontjából szükséges. A közterületi zöldfelületek közül fejlesztendőek: a Rétköz utca – Rodostó utca csatlakozás közterülete, a Ramocsa utca csatlakozás zöldfelületei, Rétköz utca, a Budaörsi út menti zöldfelületek. A Beregszászi árok menti zöltsáv rendezendő a Maléter Pál utca és Rodostó utca közti szakaszon a Sasadliget lakópark mellett megépül sávval egységesen.

Megőrzendő a 34. tömb Budaörsi út – Gazdagréti út találkozásánál kialakított – gyalogúttal átszelt-zöldfelülete, a Beregszászi-árok menti zöldfelületek, s a Nagyszeben út menti összefüggő zöldfelület.

Az utcák fásítottak, ahol lehetőség volt fasor telepítésre, a telepítés megtörtént, a közműhelyzet figyelembevételével. A fák jellemzően zöltsávba telepíttek, a zöltsávok viszont nagyon vegyes képet mutatnak, a lakók gondosságától függően. A TSZT-ben meglévőként feltüntetett a városképi jelentőségű fasorok tényleges telepítése és kiegészítése szükséges.

### • A zöldfelületi ellátottság alakulása

Az alapvetően kertvárosias terület magas zöldfelületi borítottsággal rendelkezik, de egyben alacsony zöldterületi ellátottságú terület. A Beregszászi tér utcákkal határolt önálló tömb, a terület bővítésre nincs lehetőség. Az egész napos rekreáció tágabb térségben városi szintű zöldfelületeken a távlatban is biztosítható – a budai erdőben. A Sasadliget lakópark súlypontjában épülő zöldfelület a közösségi zöldfelületi ellátottságot javítja.

#### • **Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok**

A terület jelenlegi kertjei funkcionként egységesek. A lakóövezetekben megengedett funkciók alapján (lakó, intézményi, szállás jellegű, valamint az alapellátást biztosító kiskereskedelmi és szolgáltató épületek) a kertvárosias jelleg, a szabad terek egységes kerthasználata is biztosítható.

A beépítésre szánt területeken 150m<sup>2</sup>-ként szükséges egy nagy vagy közepes lombkoronájú fa telepítése, amely megfelelő kondicionálást biztosít a területen.

Az utcák kiépítése során fontos a növénytelepítés, a jó várostűrésű fajokból ültetett fasorok, gondozott zöldsávok kialakítása. A kiépítendő új utcák kétoldalt fásítandók, utcánként azonos korú és fajtájú egyedek előnevelt fák telepítésével, a közműhelyzet figyelembevételével.

Meglévő utcák felújításakor a meglévő fasorok megtartandók. Átépítéskor legalább egyoldali fasor telepítését kell biztosítani előnevelt fák ültetésével, a közműhelyzet figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítéssel egy időben gondoskodni szükséges.

Telken belüli felszíni parkoló, átmeneti területhasználatként létesített parkoló kivételével csak fásított formában létesíthető. 3 db parkolóhely létesítése után legalább 1 db közepes növekedésű lombos fa telepítése szükséges.

A tervezési terület fejlesztése során a zöldfelületi előírások a lakosság alapfokú ellátását (az egészséges környezethez való jog megvalósítását) és a szabadidős tevékenységek színvonalas feltételeinek megteremtését szolgálják.

### 6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

#### • **Talajvédelem**

A tervezési területen tényleges erózióveszély nincs. A 12%-os lejtésű sávot a Nagyszeben út mentén, a tervezés-beépítés során rendezni kell, rézsúvel, támfallal, növénytelepítéssel.

A honvédelmi terület felszámolását követően a Budapest XI. ker., Sasad Liget lakópark területén feltárt talaj- és talajvízszennyezés kármentesítése megtörtént, szennyezett talaj a tervezési területen nem található. Az építési munkálatok során még esetlegesen előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt be kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően – az illetékes környezetvédelmi hatóság előírásai alapján - kell eljárni az elszállíttatás és az ártalmatlaníttatás során.

A terület feltárására épülő új utak forgalmából másodlagos talajszennyezés származik, mely megkötésére a szabad talajfelületek növénytelepítését kell biztosítani.

A terület beépítésével az aktív talajfelületek csökkennek, a csökkenést a növényzet intenzitásával lehet ellensúlyozni. Az építkezések megkezdése előtt a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni és az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással kell a felhasználandó termőföldet felhasználni.

Az épülő mélygarázsokkal ellátott új épülettömbök létesítése során a mélyépítési műtárgyakat úgy kell kialakítani, hogy a rétegvizek akadálytalan mozgása drénrendszerek beépítésével biztonságosan megoldható legyen.

#### • **Vízminőségvédelem**

A kerület kisvízfolyásai közül a tervezési területen halad át Beregszászi-árok és a Nagyszebeni- árok, mesterséges nyílt mederben és zárt szelvényben, az egykori természetes vízfolyásoknak már nincs nyoma. A Nagyszeben út déli szakaszán magántelkeken halad át a kiépített árok. Mivel a patakmedrek a burkoltak, környezetükben intenzív növényzettel, gondozott zöldfelületekkel lehet az épített jelleget ellensúlyozni.

A terület a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi kategóriába tartozik, amelyre a vonatkozó rendeletek előírásai betartandók.

A vizsgálati területen jellemző és gyakori a felszínközeli talajrétegekben a kiscelli anyag előfordulása, melyből kioldódó sóvegyületek következtében a kerület különböző pontjain mérték agresszív talajvizet, melyet az építési tevékenységek során figyelembe kell venni.

A felszín alatti vizeket érintő tevékenységek közül a felszín alatti üzemanyag tárolás során a környezetvédelmi előírásokat, a jogszabályokat kell betartani.



#### • **Levegőminőségvédelem**

A tervezési terület esetében is a közlekedési eredetű légszennyezés határozza meg a távlatban is a levegő minőségét. Az új feltárási utak építésével új légszennyező források alakulnak ki, azonban az utak csak a lakóterület ellátását szolgálják. A levegőminőség romlásának megelőzése érdekében az utcákat fásítani kell, s öntözési lehetőséggel együttesen kiépíteni. A tervezett beépítéshez kapcsolódó kertépítés megszüntetni a szabad talajfelületek kiporzását, a kötelező fásítás és egyéb növénytelepítés a terület kondicionálását javítja.

Az átszellőzési csatornákon kiemelt jelentősége van a tisztító zöldsávoknak, az akadálytalan átszellőzés megőrzésének. Városi hősziget-hatás az intenzív beépítésű területeken, az összefüggő burkolt felületek jelentkeznek. Az előírt zöldfelületi arányok, kötelező fásítás, fakivágás esetén kötelező fapótlás célja a városi légmozgások működésben tartása, a jól átszellőztetett területek védelme.

A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében a szabályozási terület az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőtérheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendeletben foglaltakat kell betartani.

#### • **Zaj- és rezgésterhelés**

A zajhelyzetet a távlatban is döntően a közúti közlekedés határozza meg, a kerületen áthaladó főutak, tömegközlekedéssel rendelkező egyéb utak, beérkező autópálya hatása. A kiépítendő utcák zajterhelése nem lesz számottevő, a forgalom a lakóterület kiszolgálására korlátozódik.

Szükséges a beavatkozás, ahol a konfliktus 10 dB-nél nagyobb (Budaörsi út mellett, Gazdagréti út alsó szakasza, Sasadi út) - a nyílászárók cseréje nagyobb hanggátlású szerkezetekre hozhat eredményt a közutak mentén. A főutak melletti épületek környezetében mind nappal, mind éjjel 5-10 dB-lel nagyobb zajterhelés várható a távlatban is.

A vasútvonalaktól, Kelenföldi pályaudvartól származó zajterhelés minimálisan és szakaszosan érinti a tervezési terület – közúti zajjal jelentősen terhelt déli részét, nem szükséges intézkedés.

A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj- és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendelet vonatkozik. A 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapítására, a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására. Üzemi zajkibocsátás nem jelentkezik a területen

A vonatkozó jogszabály szerint a zaj elleni védekezésnek nemcsak a zajcsökkentésre kell irányulnia, hanem a csendes területek megőrzésére is. Zajérzékeny intézményeket kiemelten kell a zajterheléstől védeni: oktatási létesítmények, református templom.

A közterületi rendezvények és a magánszemélyek háztartási igényeit kielégítő tevékenységek zajkibocsátására helyi rendelet előírásait kell betartani.

#### • **Hulladékkezelés**

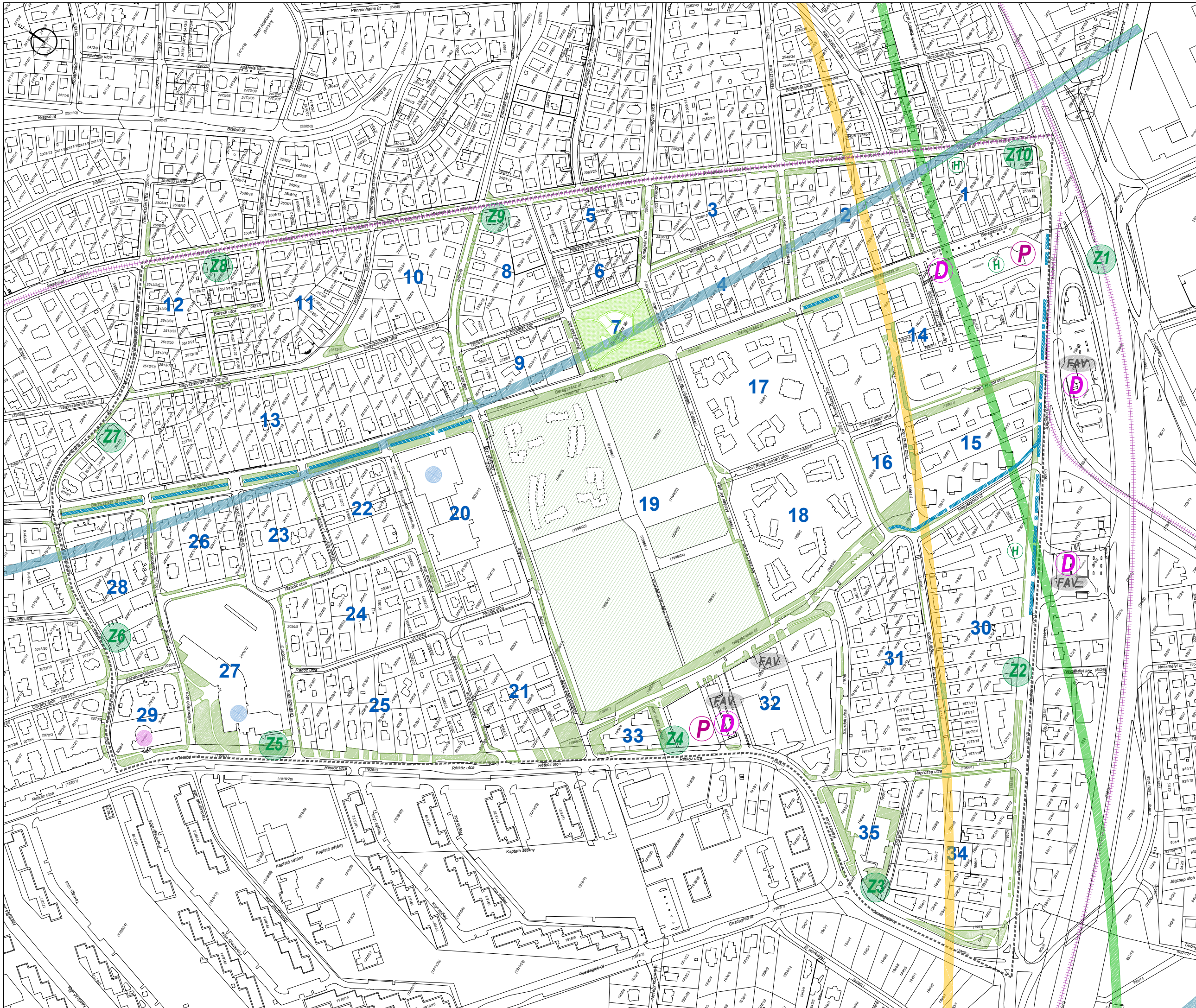
A fővárosban az FKF Zrt. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék és a házhoz menő szelektív hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A lakóterületeken a hulladékszállítás folyamatos, a tervezett új beépítésű telkek bekapcsolhatók a hulladékszállítási rendszerbe.

A Szabályozási Területen a 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 átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.

A Fővárosi Önkormányzat az FKF Zrt-vel EU-s és egyéb forrásokból az Új Széchenyi Terv keretében 2015-re Budapest egész területén kiépítette a házhoz menő szelektív hulladékgyűjtő rendszert a papír, fém és műanyag hulladékokra, a tervezett beruházások bekapcsolandók a rendszerbe.

Zöldhulladék helyben tartására komposztálási program működik a kerületben, (tavasszal és ősszel keretoztás), kerületi lerakó építése nincs tervben. Az FKF Zrt. biztosítja zsákos gyűjtéssel a nem komposztált hulladék elszállítását, a szabályozási terület a szolgáltatási körzet része. A tervezett lakóterület fejlesztés is bekapcsolandó a zöldhulladék elszállítási rendszerbe.





BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - közúti zaj 5-10dB határérték túllépés
  - Z16 zajszámítási pont
  - zajérzékeny létesítmény - templom
  - zajérzékeny létesítmény - oktatás
  - P légyszennyező pontforrás
  - D diffúz légyszennyező forrás
  - átszellőzési sáv - északi szél
  - átszellőzési sáv - északkeleti szél
  - átszellőzési sáv - nyugati szél
  - FAV felszín alatti vizeket érintő tevékenység
  - FAV kisvízfolyás
  - H hulladékgazdálkodási tevékenység
  - közkert, közhasználatú zöldfelület
  - beépítetlen terület

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

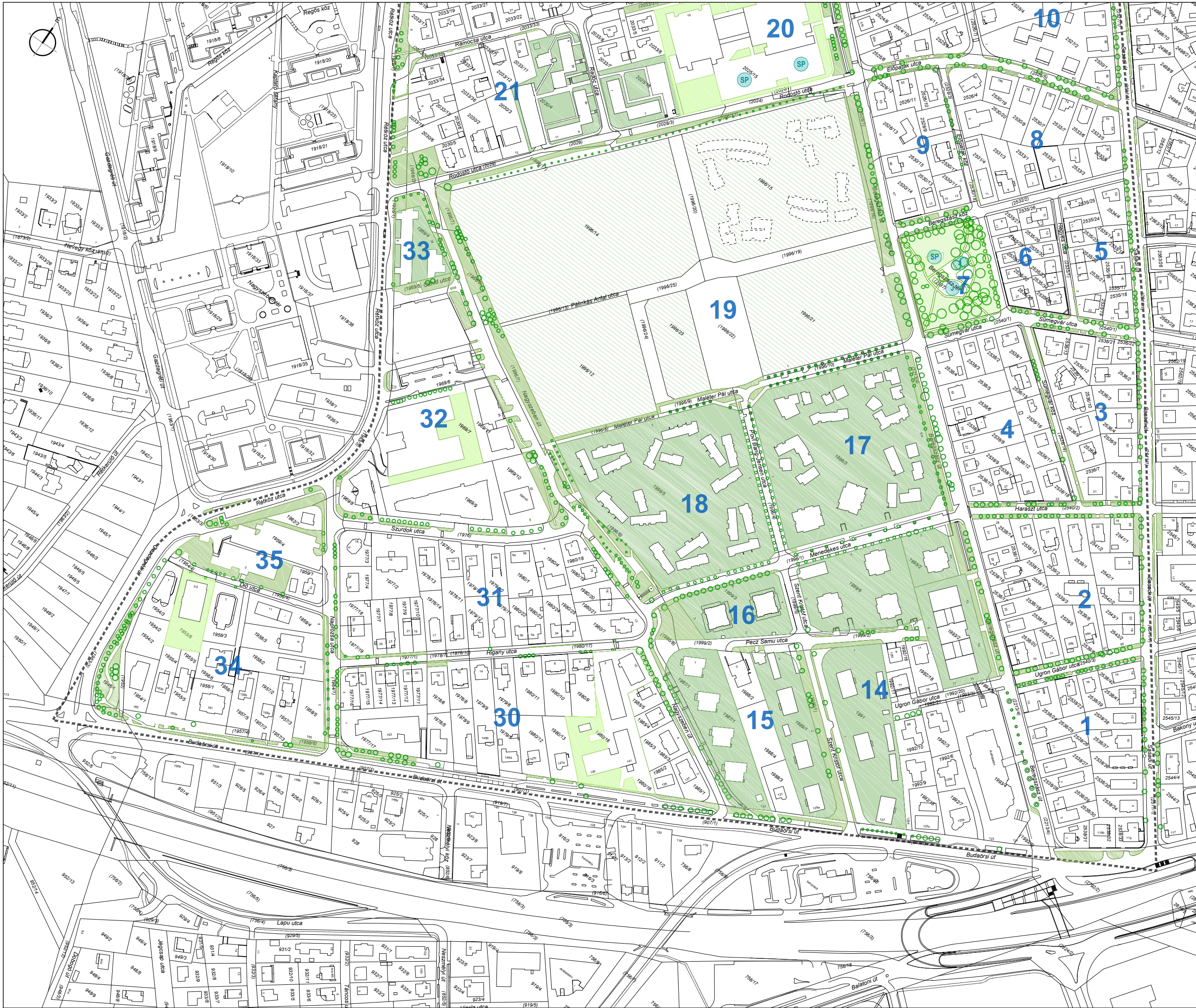
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: KÖRNYEZETI ÁLLAPOT VIZSGÁLATA

Rajzszám: ZV-1 Dátum: 2016-12-10

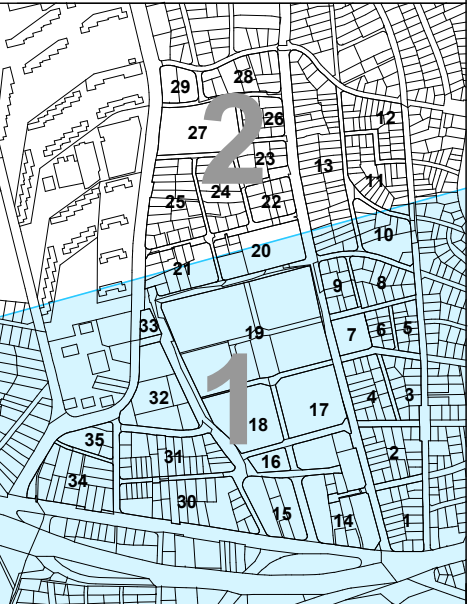




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:	
	Helyrajzi szám
	Házszám
	Épület
	Építés alatt lévő épület
	Telekhatár
	Tömb sorszáma
	Tervezési terület határa
	Közkert zöldfelülete
	Közterületi-, közhasználatú zöldfelület
	Intézmény, szolgáltatás összefüggő zöldfelülete
	Jellemzően lakópark jellegű lakókert
	Beépítetlen terület
	Sportpálya
	Játsszótér
	Meglévő fásítás - fasor közhasználatú területen

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gulyás u. 27B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: ZÖLDFELÜLETEK VIZSGÁLATA

Rajzszám: ZV-1/1  
Dátum: 2016-12-10







Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## IV. KÖZMŰELLÁTÁS

#### IV. KÖZMŰELLÁTÁS

A tervezési terület Budapest XI. kerület Sasadi út - Háromszék u. - Rétköz u.,- Budaörsi út által határolt térség. Az elmúlt 10 évben a tervezési terület nagyrészt a KSZT-nek megfelelően épült be.

A terület-fejlesztések során megvalósultak mindazok az infrastrukturális - út és közmű - alapfejlesztések, melyek a mögöttes területek fejlődését is megteremtették, a közművek általában elő-közművesítéssel kiépültek.

A lakóterületek összközműves ellátásától nagymértékben eltér a főközlekedési közútként funkcionáló **Budaörsi út közművesítése**, melynek közműelrendezése a közúti elrendezésnek felel meg, habár az itt húzódó vezetékek fő illetve gerincvezetékeknek tekinthetők.

A vizsgált területre vonatkozó szabályozási és beépítési jellemzőket a városrendezési munkarész részletesen tárgyalja.

Közművesítési munkarészünkben felhasználtuk a Budapest XI. kerület Sasadi út - Háromszék u. - Rétköz u. - Budaörsi út által határolt területre - a közmű üzemeltetőktől - megkért szakági helyszínrajzokat, valamint helyszíni bejárásaink, vizsgálataink alapján készítettük el a szabályozási terv módosításához a tervezési terület közmű szakági alátámasztó munkarészét.

A következőkben szakáganként ismertetjük a közművek - a vízellátás a csatornázás, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás, a hírközlés – hálózatait.

##### 1. □ Vízellátás

A tervezési terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. 19. sz. Dajka Gábor úti zónához tartozó hálózatról biztosítja.

A Dayka Gábor úti medence fenékszintje 201,30 mBf. szinten van. Ez a medence adja az ún. Dayka vízellátási zónát, és a hegyoldal vízellátását 180,0 mBf. szintig tudja biztosítani.

A tervezési terület vízellátása a terület-felhasználási övezeteknek megfelelő beépítéshez megoldottnak tekinthető, illetve a várható folyamatban lévő beépítés-fejlesztések többlet igényének kiadására is alkalmas.

A tervezési terület vízellátás szempontjából két jól elkülöníthető területre osztható.

Az egyik a Sasadi út - Háromszék u. - Beregszászi út által határolt terület, melyen belül a közterületeken a kiépítés korának, és előírásainak megfelelő átmérőjű és anyagú elosztó hálózat került kialakításra. E terület kommunális-, és külső tűzi-vízigényét a DN 75 mm-es öv, DN 80 mm-es öv, ac és DN100 mm-es ac elosztó vezetékek biztosítják. Több utcában az utak rekonstrukciójával a DN 75 és DN 80 mm-es öv, ac vezetékek műanyag DN 100 mm-es KPE és göv. csövekre kerültek átépítésre.

A területen a vízellátó hálózat fejlesztéseként javasolható, - az utak rekonstrukciója során - a régi öv, és ac anyagú csövek átépítése korszerű, minimum DN 100 mm-es KPE és göv anyagú csövekre.

A tervezési terület másik területrésze a Beregszászi út - Háromszék u. - Rétköz u.- Budaörsi út területe.

A területen belül az elmúlt időszakban jelentős beépítés-fejlesztések történtek. Ennek megfelelően e terület kommunális-, és külső tűzi-vízigényének biztosítására jelentősen átépült, és felbővítésre került a hálózat.

A gyűjtő utaknak tekinthető közutakon következő méretű és anyagú vezetékek üzemelnek:

- Beregszászi út DN 200 mm KPE, DN 150 göv, DN150 ac; DN 100 göv
- Rétköz utca DN 200 ac, DN 150 göv
- Budaörsi út 2xDN 300 göv; DN 150 ac



Az ismertetett gyűjtő utak hálózata között a beépítés-fejlesztések kommunális-, és külső tűzi-vízigényének biztosítására a jelenlegi előírásoknak megfelelő DN 150 mm-es és DN 200 mm-es KPE körvezetékes vízellátó hálózat épült ki.

Külön kiemelnénk a **Sasad Liget Lakópark III. ütem közterületeinek körvezetékes alábbi hálózatát:**

- Rodostó utca DN 200 mm KPE
- Nagyszeben út DN 200 mm KPE
- Pálinkás A. u. DN 200 mm KPE
- Maléter P. u. DN 200 mm KPE

A tervezési terület további hálózata a Rodostó utca és a Háromszék utca között épült ki szintén körvezetéke formában a terület kommunális-, és külső tűzi-vízigényének biztosítására.

A hálózati adatok alapján látható, hogy e területén még mindig jelentős változó átmérőjű DN 80, 100, 200 mm-es ac vezetékek üzemelnek. Itt is elmondható, hogy a vízellátó hálózat fejlesztéseként szükséges - az utak rekonstrukciója során - a régi ac anyagú csövek átépítése korszerű, minimum DN 100 mm-es KPE és göv anyagú csövekre.

A tervezési terület tűzoltó vízigényét a közterületi vízvezetékekre telepített tűzcsapokon keresztül biztosítják. A tervezési terület meglévő vízellátó hálózata - jelölve az ingatlanok bekötő vezetékeit is - a **KÖV-1/1. KÖV-1/2. számú rajzon** látható.

## 2. □ Csatornázás

A tervezési terület és környezetének csatornázása kisebb részben egyesített, nagyobb részben elválasztott rendszerben épült ki. A terület beépítéséhez kiépült szennyvíz és csapadécsatorna hálózat jelentős fejlesztésen ment keresztül. A tervezési terület szennyvízcsatornázása megoldott.

### - Egyesített rendszerű csatornázás

A tervezési terület északi része a Sasadi út vízgyűjtőterületéhez tartozik. A Sasadi úton egyesített rendszerű csatorna üzemel. A csapadékvíz-elvezetés miatt az elmúlt években csatornafejlesztés történt.

A Sasadi úton 50/75 cm szelvényű egyesített rendszerű közcatorna és DN 80 cm-es tehermentesítő csatorna épült ki. A csatornák befogadója a DN 120 cm-es Budaörsi út egyesített rendszerű csatornája.

A tervezési területről DN 30 cm-es egyesített rendszerű közcatornák csatlakoznak a Sasadi úti közcatornára.

### - Szennyvízcsatornázás

A tervezési területen belül a Beregszászi út Rétköz u közötti területen, mint azt már az előzőekben is jeleztük a közterületeken elválasztott rendszerű csatornázás valósult meg.

A terület szennyvíz főgyűjtőjének tekinthető a DN 60 cm-es pvc Beregszászi út mentén kiépült szennyvízcsatorna. A főgyűjtő befogadó csatornája Budaörsi úti 60/90 cm tb egyesített rendszerű csatorna.

A Beregszászi úti főgyűjtő felső szakaszán a Beregszászi köz és a Háromszék utca között DN 50 cm-es pvc épült ki.

A Beregszászi úti térségi főgyűjtőre DN 30 cm-es szennyvízcsatornák csatlakoznak mind az északi, mind a déli oldali vízgyűjtőterületekről.

Az északi vízgyűjtőterületről a Háromszék, az Előpatak, Beregszászi köz, Süvegvár utcáknál történik a már említett DN 30 cm-es szennyvízcsatorna rákötés a Beregszászi úti főgyűjtőre.

A déli vízgyűjtőterületnél a Háromszék, Ortaháza, Ratkóc, Ramócsa utcáknál, majd a Rodostó utcánál csatlakozik DN 30 cm-es szennyvízcsatorna rákötés a főgyűjtőre.

Itt is kiemelnénk a **Sasad Liget Lakópark III. ütemének** szennyvízelvezetését - mely a hatályos szabályozási terv alapján épül -, ahol elő-közművesítéssel valósult meg a DN 300 mm-es KG-PVC szennyvíz-csatorna hálózat kiépítése.

A lakópark DN 300 mm-es KG-PVC szennyvízcsatorna hálózata a Pálincás Antal utcánál csatlakozik a Beregszászi úti DN 60 cm-es főgyűjtőre.

A tervezési területen belül a Rétköz utca - Budaörsi út - Nagyszeben út által határolt területen szintén elválasztott rendszerű csatornázás valósult meg. Valamennyi ingatlan szennyvízelvezetése közcsatornával kerül elvezetésre, melynek befogadója a Naprózsa utca Sasadi út között húzódó Budaörsi út 60/90 cm Tb egyesített csatornája.

A tervezési terület ismertített szennyvízcsatorna-hálózatát a **KÖV-2/1. KÖV-2/2. számú rajzok** mutatják.

#### - **Csapadékvíz-elvezetés**

A tervezési terület csapadékvíz-elvezetése egyrészt a már említett egyesített rendszerű – Sasadi út, Budaörsi út – csatorna hálózatával, illetve a elválasztott rendszerű hálózat csapadékvíz-elvezető rendszerével történik. Az elválasztott rendszerű vízgyűjtő-terület főgyűjtőjének a szennyvízcsatorna-hálózathoz hasonlóan Beregszászi úti un. Beregszászi úti árok tekinthető.

A Beregszászi árok a tervezési területen az M1-M7 bevezető szakaszától, azaz a Budaörsi úttól zárt 198/150 SZ1 vb szelvénnel épült ki az Ugron Gábor utcáig, majd nyílt burkolt összetett szelvényű árokként üzemel tovább a Menedékes utcáig. A Menedékes utcától az árok újra zárt 170/165 SZ1 b szelvénnel húzódik a Rodostó utcáig, majd innen tovább burkolt nyílt árok a tervezési terület határáig, a Háromszék utcáig.

A Beregszászi árok vízgyűjtőterületén a csapadékvíz-elvezetés megoldottnak tekinthető. A csapadékvíz-elvezetés gyűjtőcsatornái 30, 40, 50, 60 cm-es átmérővel épültek ki, változó beton, illetve pvc anyagú csövekből.

Nagyobb gyűjtőnek tekinthető az Előpatak utca 60 cm-es pvc, valamint a Rodostó utca 50 cm-es b, és a Menedékes utca 50 cm-es pvc csatornája.

**Sasad Liget Lakópark csapadékvíz-elvezetése vízjogi létesítési engedély alapján elő-közművesítéssel folyamatosan épül ki.** A lakópark csapadékcatornáinak befogadója a Beregszászi úti főgyűjtő.

A Sasad Liget Lakópark III. ütemének DN 400 mm-es csapadékcatornája a lakópark 4. számú útjánál csatlakozik a főgyűjtőre.

Az épülő lakópark csapadékvíz-elvezetése megoldottnak tekinthető.

A tervezési terület csapadékvíz-elvezetésének fontos elvezető rendszere a Nagyszeben út csapadékcatornája - volt Nagyszeben úti árok -, mely hasonló jelleggel üzemel, mint a Beregszászi árok. A Nagyszeben út csapadékcatornája jelenleg nyílt és zárt szelvényekkel üzemel, befogadója a Beregszászi úti árok.

Az ismertített csapadékvíz-csatornahálózat kialakítását a **KÖV-2/1. KÖV-2/2. számú rajzok** tartalmazzák.

#### **3. □ Gázellátás**

A tervezési terület gázellátása nagyrészt növelt kisnyomású rendszerrel történik. A beépítés teljes gázellátásban részesül.

A szabályozás alá vont területen földgázhálózati ellátás szempontjából nagyközép -; és kis-nyomásfokozatú vezetékhálózat üzemel, a szolgáltatást igénybe vevő intézményi és a lakossági fogyasztók a kisnyomású földgázvezeték hálózatokról kapnak gázellátást, kivételt képez néhány Budaörsi út melletti ingatlan, melyeknél nagy-középnomású hálózatról biztosítják a gázellátást.

A tervezési területre a Neszmélyi köz felől érkezik a DN 300 HA nagy-középnomású vezetékek a Budaörsi út 133 számú ingatlanál kiépített körzeti nyomás-szabályozóhoz.



A lakossági fogyasztók földgáz energia-ellátását szolgáló kisnyomású gerincvezeték nyomvonalai a nagyközép/kisnyomású körzeti gáznyomás szabályozó berendezésektől az alábbiak szerint épültek ki.

A Budaörsi úti körzeti gáznyomás szabályozó berendezéstől elosztó-hálózati elemek kiépítettsége a következők szerint valósult meg:

- Budaörsi út, Szent Kristóf utca dn 315 mm PE gerincvezeték
- A Sasadi út, Sümegvár u, Beregszászi út dn 200 mm-es PE gerincvezeték,
- Háromszék utca, Nagyszebeni út dn 200 mm-es PE gerincvezeték,

Az ismertetett gerincvezetékek és a dn 160, 110, 90 PE elosztó gázvezetékek körvezetékes hálózati rendszerben biztosítják a lakóépületek és a közületi létesítmények földgázellátását.

**Sasad Liget Lakópark III. ütemének gázellátása** a Szent Kristóf utca dn 315 mm PE gerincvezetékéről kerül biztosításra, körvezetékes hálózat kialakítással.

A tervezési terület kis és nagy-középnymomású gázhálózatát a **KÖV-3/1. KÖV-3/2. számú rajzok** tartalmazzák.

#### 4. Villamosenergia-ellátás

A tervezési területen a jelenlegi beépítésnek megfelelő villamosenergia-ellátó hálózat üzemel. Az ellátás 100%-osnak tekinthető. A beépítés-fejlesztések következtében több helyen korszerűsödött, átépítésre került a kis-, és középfeszültségű hálózat.

A villamos energia ellátás hálózati adatai alapján megállapítható, hogy a tervezési terület energiaellátása nemcsak a jelenlegi beépítés követelményeit tudja kielégíteni, bizonyos korlátozott további területfejlesztés forrásoldali bővítés nélkül is ellátható energia közművekkel.

##### - Középfeszültségű rendszer

A vizsgált terület villamos energia ellátásának középfeszültségű 10 kV-os táppontja az Albertfalvai 120/10 kV-os alállomás.

Az állomástól kiinduló 10 kV-os hurkolt kábelek biztosítják a középfeszültségű elosztást.

A tervezési területen a Budaörsi út, Sasadi út, Ugron Gábor u., Beregszászi út, Menedékes u., Ramocsa u., Rétköz u., Nagyszeben út, Szurdok u. nyomvonalon húzódik a 10 kV-os középfeszültségű földkábeles hálózat.

A 10 kV-os középfeszültségű földkábeles hurkolt hálózatra felfűzött transzformátorok a következők:

- Budaörsi út – 53522/10, 51768/10, 50896/10
- Sasadi út - 50584/10, 53318/10, 51482/10,
- Ugron Gábor utca 52044/10
- Beregszászi út 50898/10, 50900/10,
- Ramócsa utca 53156/10, 53392/10,
- Rétköz utca 53436/10, 53754/10,
- Nagyszeben út 53536/10, 53284/10, 53374/10 52096/10

A tervezési területen a fentiek alapján 17 transzformátor állomás biztosítja a villamos energia-ellátást a kiefeszültségű hálózaton keresztül.

Az ismertetett földkábeles középfeszültségű hálózat **KÖV-4/1 és a KÖV-4/1 számú** tervlapokon látható.

##### - 10/0,4 kV-os kiefeszültségű és közvilágítási hálózat

A vizsgált területet és a szűkebb környezetét, 0,4 kV-os feszültség szinten, közvetlenül ellátó, villamos-energia szolgáltató táppontokat, a fent rögzített - a Budapesti Elektromos Művek Rt. Budai Üzemigazgatóságának kezelésében lévő -10/0,4 kV-os transzformátor állomások képezik.

A fogyasztók energia ellátása kiefeszültségen 0,4 kV-on történik, 10/04 kV-os transzformátorokkal

A transzformátor-állomásokból indul ki a hurkolt földkábeles kiefeszültségű elosztóhálózat és a közvilágítás kábelrendszere a Budaörsi út, Beregszászi út, Rodostó utca, Rétköz utca területen belül.

A tervezési terület további részein transzformátorokból kiinduló kis-, és közvilágítás rendszere a jelenlegi közterületeken általában szigetelt szabadvezetékként épült ki légvezetékes formában.

A földkábeles és légvezetékes kifesztültségű hálózatot a **KÖV-5/1 és a KÖV-5/2 számú** míg a közvilágítás rendszerét a **KÖV-6/1 és a KÖV-6/2 számú** tervlapok tartalmazzák.

## 5. □ Távhőellátás

A tervezési területen kerül átvezetésre a Gazdagréti lakótelep hőellátását biztosító távhő vezetérendszer, melynek nyomvonala és hálózati adatai a **KÖV-7/1, KÖV-7/2 tervlapok** mutatják.

## 6. □ Hírközlési hálózatok

A terület távközlési ellátás szempontjából a TELEKOM Kelenföldi gócközpontjához tartozik.

A tervezési területen a következő hírközlési hálózatok kiépültek ki.

### Invitel Zrt. hálózata

Az Invitel Zrt. hálózata a tervezési területen belül részlegesen épült ki. Jellemzően a Budaörsi út, Naprózsa utca, Rétköz utca nyomvonalán található az Invitel Zrt. hírközlési vezetéke. A földkábeles hálózat jellemzően a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon található, melyet a **KÖV-8/1, KÖV-8/2 számú** rajzok adtunk mutatják.

### Magyar Telekom Nyrt. hálózata

A tervezési területen belül majdnem minden utcában kiépült a Magyar Telekom Nyrt. földkábeles, illetve légvezetékes hálózata.

A földkábeles hálózat jellemzően a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon található illetve légvezetékes formában került kialakításra. A TELEKOM hálózatát a **KÖV-9/1, KÖV9/2 rajzok** tartalmazzák.

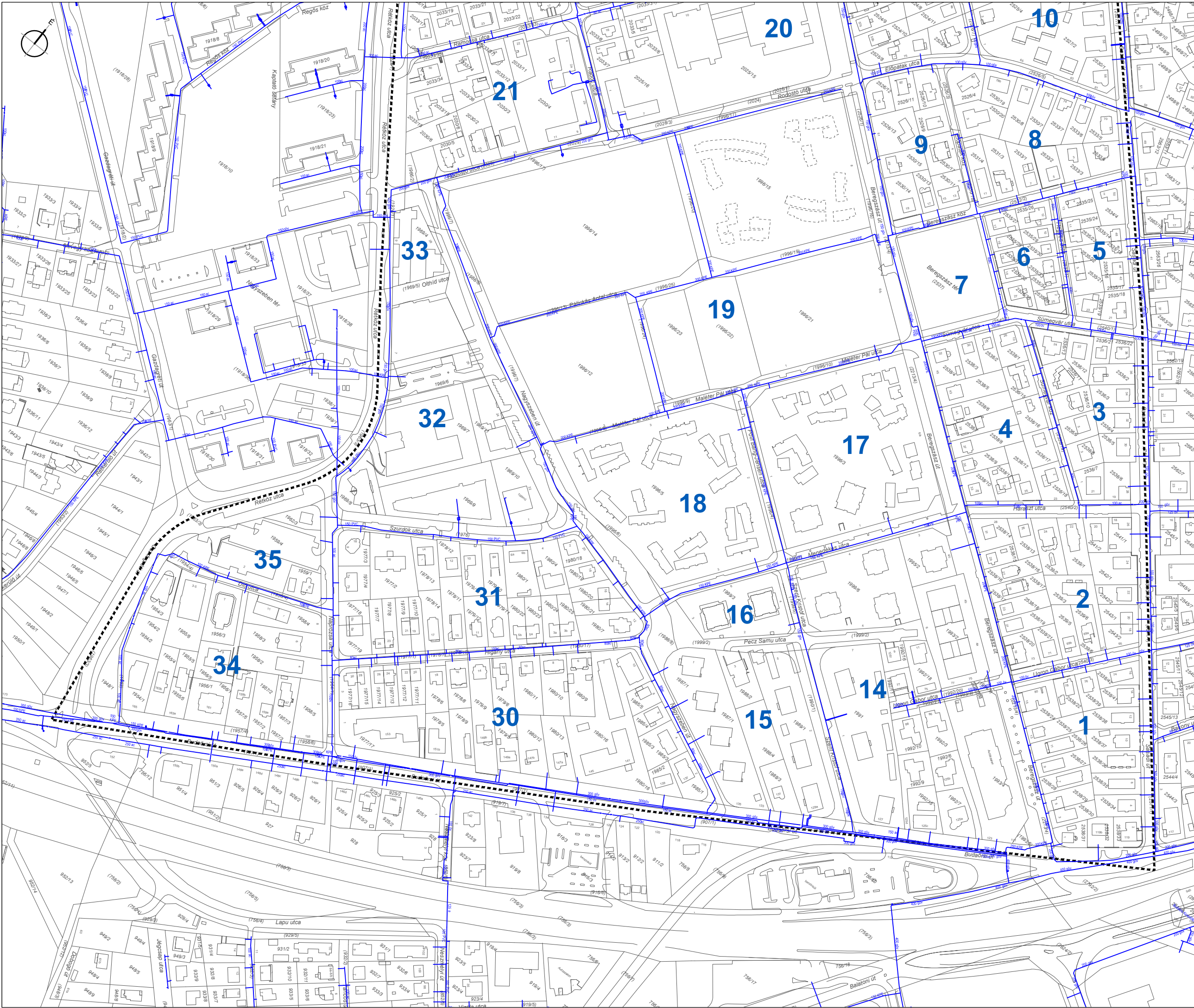
### UPC Magyarország Kft. hálózata

A UPC Magyarország Kft. földkábeles hálózata, hasonlóan a Magyar Telekom Nyrt. hálózatához, ugyancsak a tervezési terület majdnem minden utcájában üzemel. A földkábeles hálózat jellemzően a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon található, melyek a **KÖV-10/1, KÖV10/2 rajzokon** láthatók.

### Novotron Zrt. hálózata

A Novotron Zrt. földkábeles hálózata a Budaörsi út, Beregszászi út, Ugron Gábor utca nyomvonalon üzemel. A földkábeles hálózat jellemzően szintén a közterületi járdákban húzódó nyomvonalon található a **KÖV-11/1, KÖV-11/2 számú** rajzok alapján.

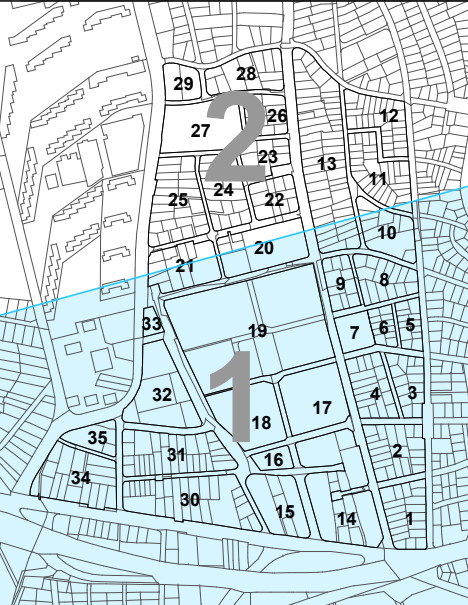




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Vízvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

VÍZELLÁTÁS

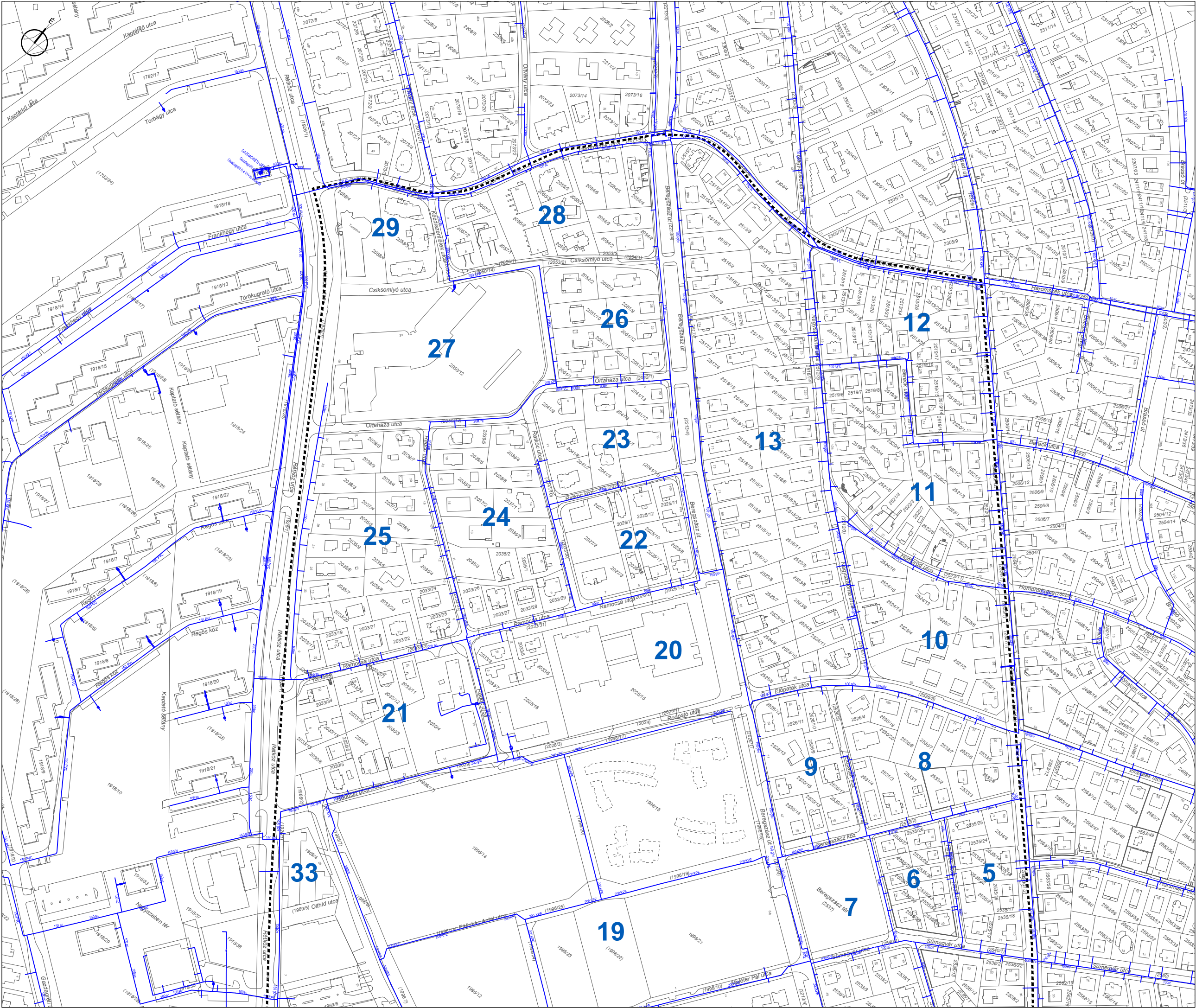
Rajzsám:

KÖV-1/1

Dátum:

2016-12-10

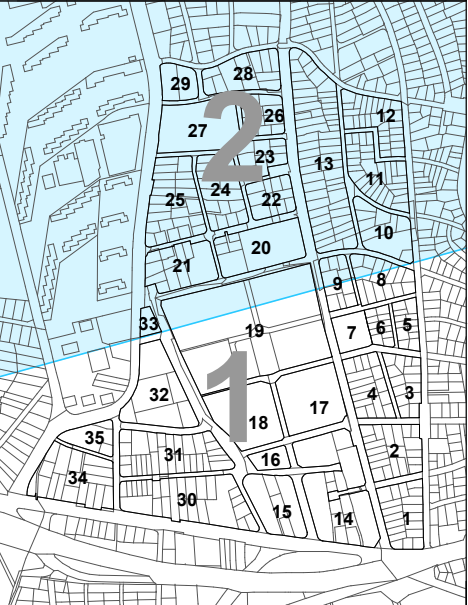




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Vízvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

VÍZELLÁTÁS

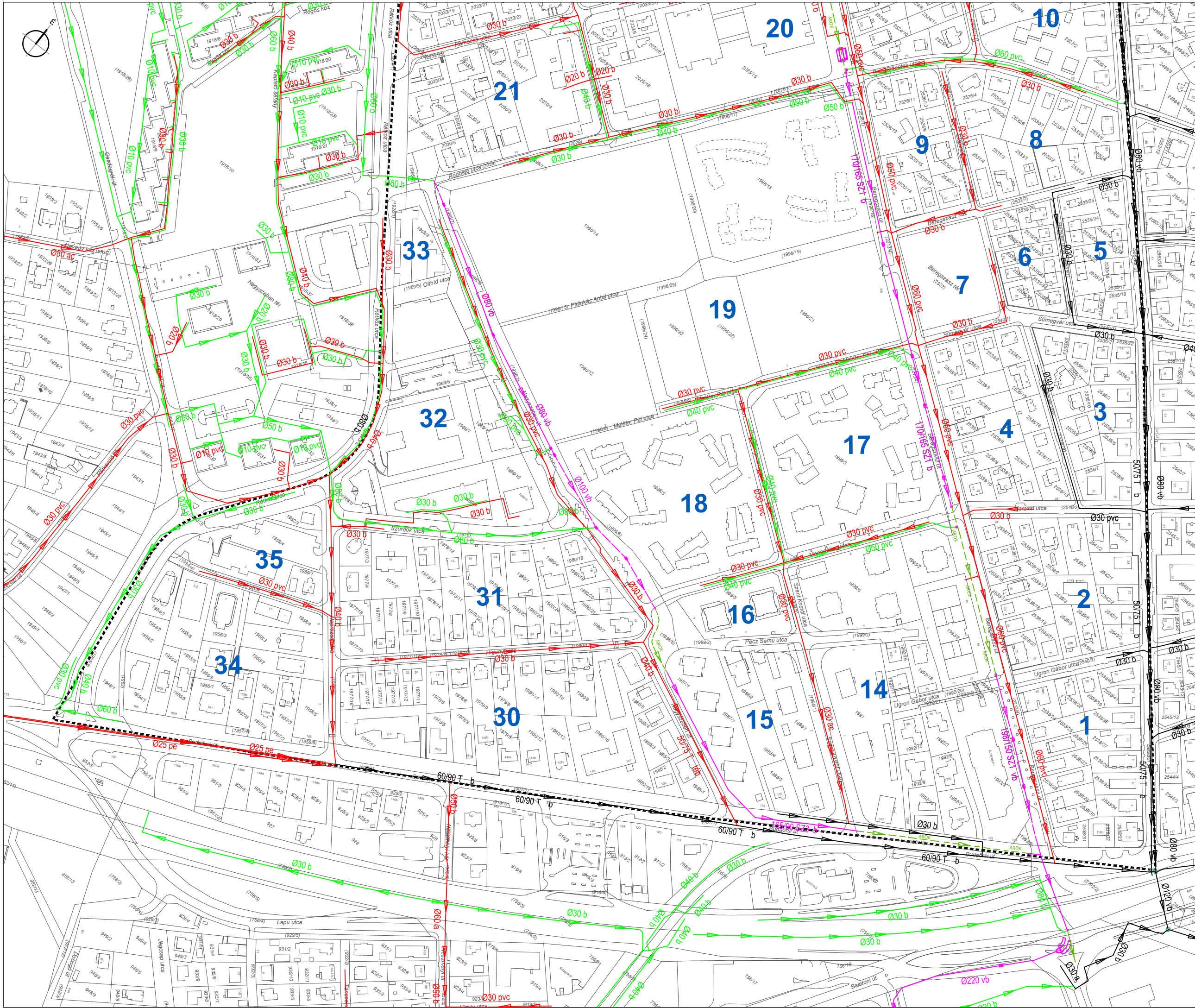
Rajzsám:

KÖV-1/2

Dátum:

2016-12-10

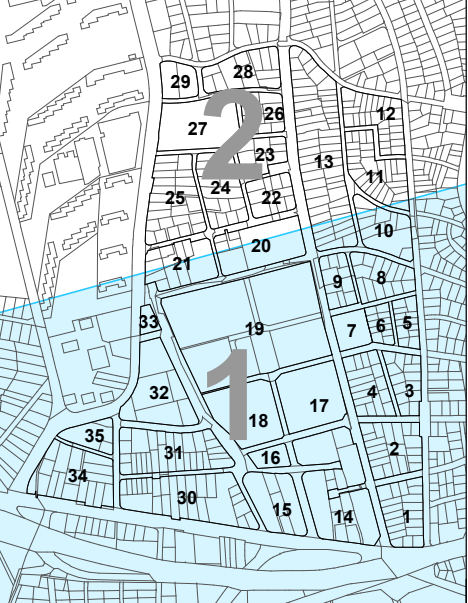




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

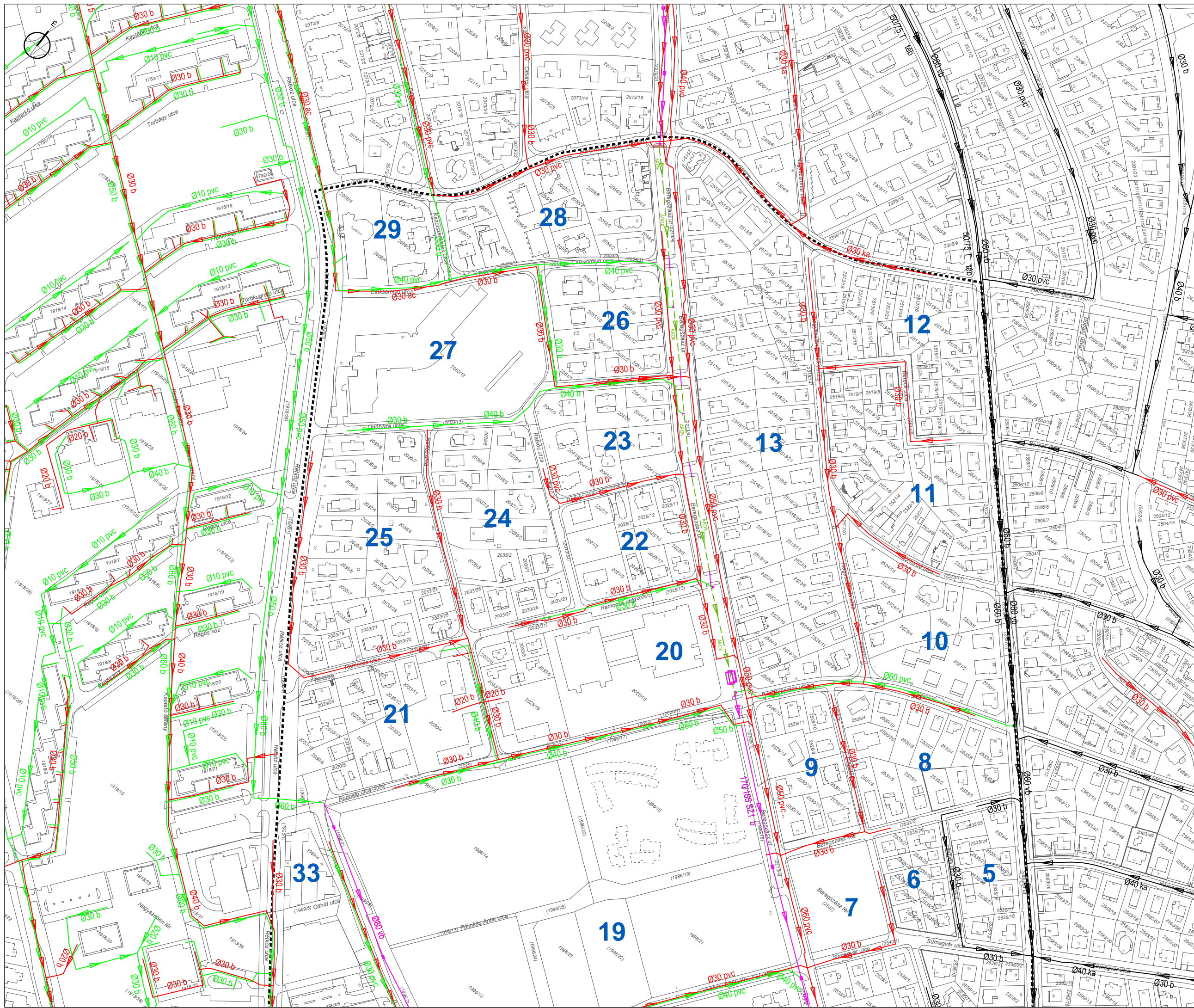
Jelmagyarázat:	
	Helyrajzi szám
	Házszám
	Épület
	Építés alatt lévő épület
	Telekhatár
	Tömb sorszáma
	Tervezési terület határa
	Szennyvízcsatorna
	Csapadékvízcsatorna
	Nyílt vízelvezető árok
	Vízelvezető árok, zártszelvényű
	Egyesített rendszerű csatorna

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: Városrendezés:		<b>APS</b> Mérnöki Iroda Kft. H-112 Budapest, Gyúlas u. 27/B. aps@gyulas.hu area planning solutions
Közlekedés:		<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
Közmű:		<b>DIMA</b> Mérnöki Iroda Kft.
Zöldfelületek, környezetvédelem:		<b>Solitaire</b>
Rajzcím:		CSATORNÁZÁS
Rajzszám:	Dátum:	
KÖV-2/1	2016-12-10	

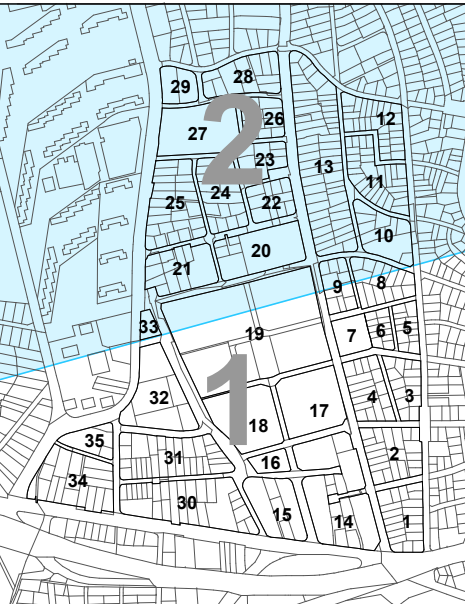




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Szennyvízcsatorna
  - Csapadékvízcsatorna
  - Nyílt vízelvezető árok
  - Vízelvezető árok, zártszelvényű
  - Egyesített rendszerű csatorna

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: **APS Mérnöki Iroda Kft.**  
Várostervezés: **area planning solutions**

Közlekedés: **KÖZLEKEDÉS**  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

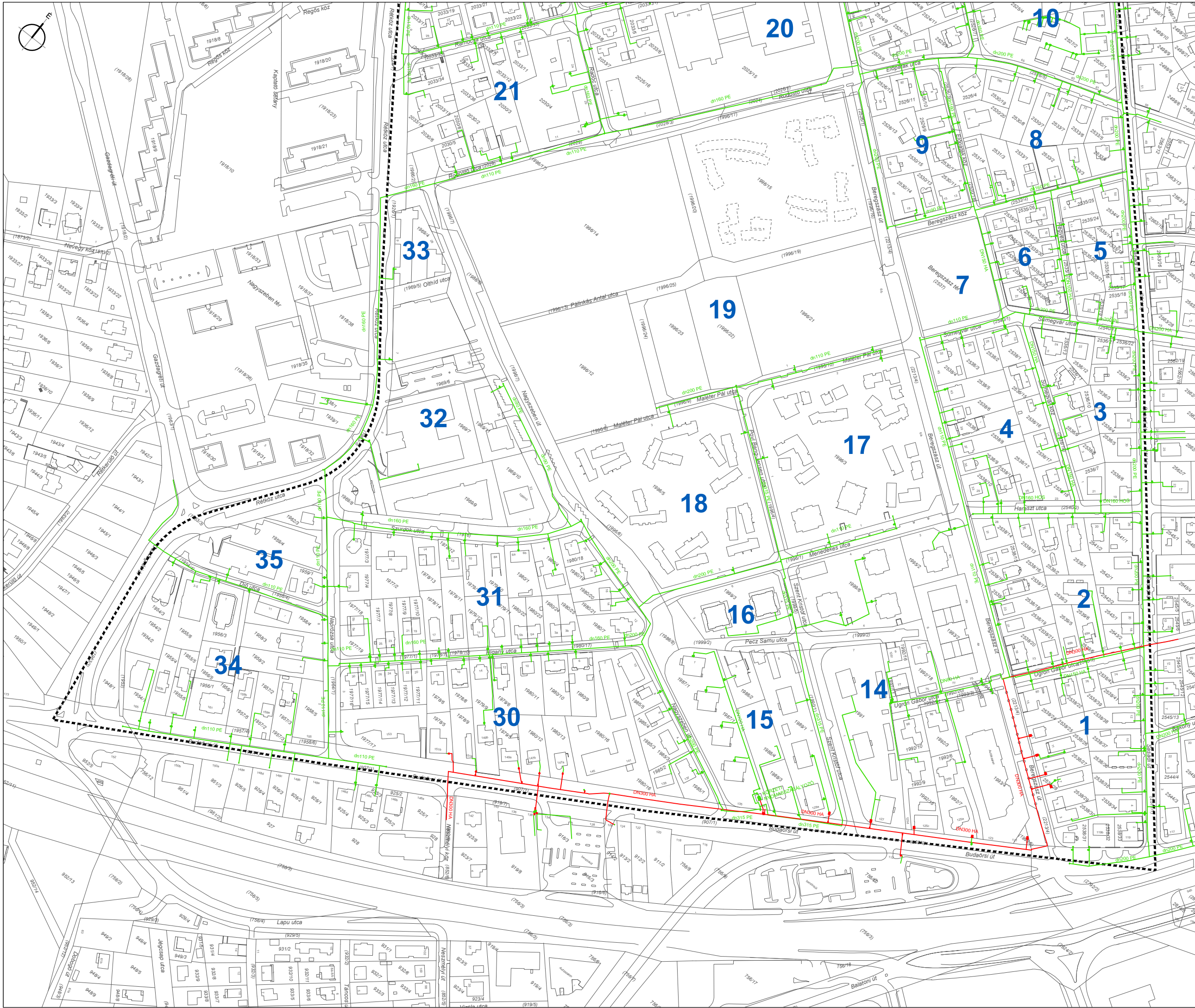
Közmű: **DIMA**  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: **Solitaire**

Rajzcím: **CSATORNÁZÁS**

Rajzszám: **KÖV-2/1** Dátum: **2016-12-10**

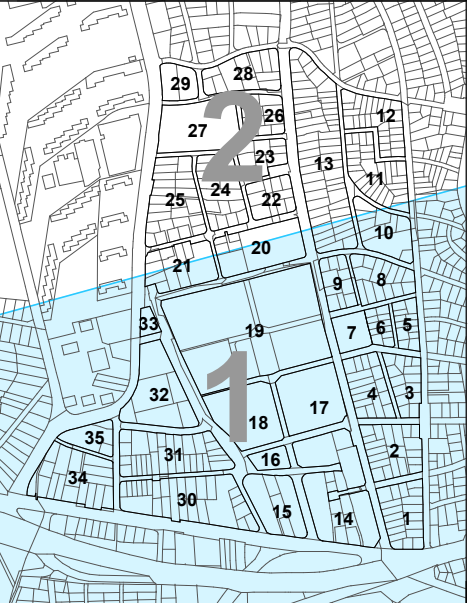




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Kisnyomású gázvezeték
  - Nagyközépnomású gázvezeték
  - Nívmosszabályozó

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

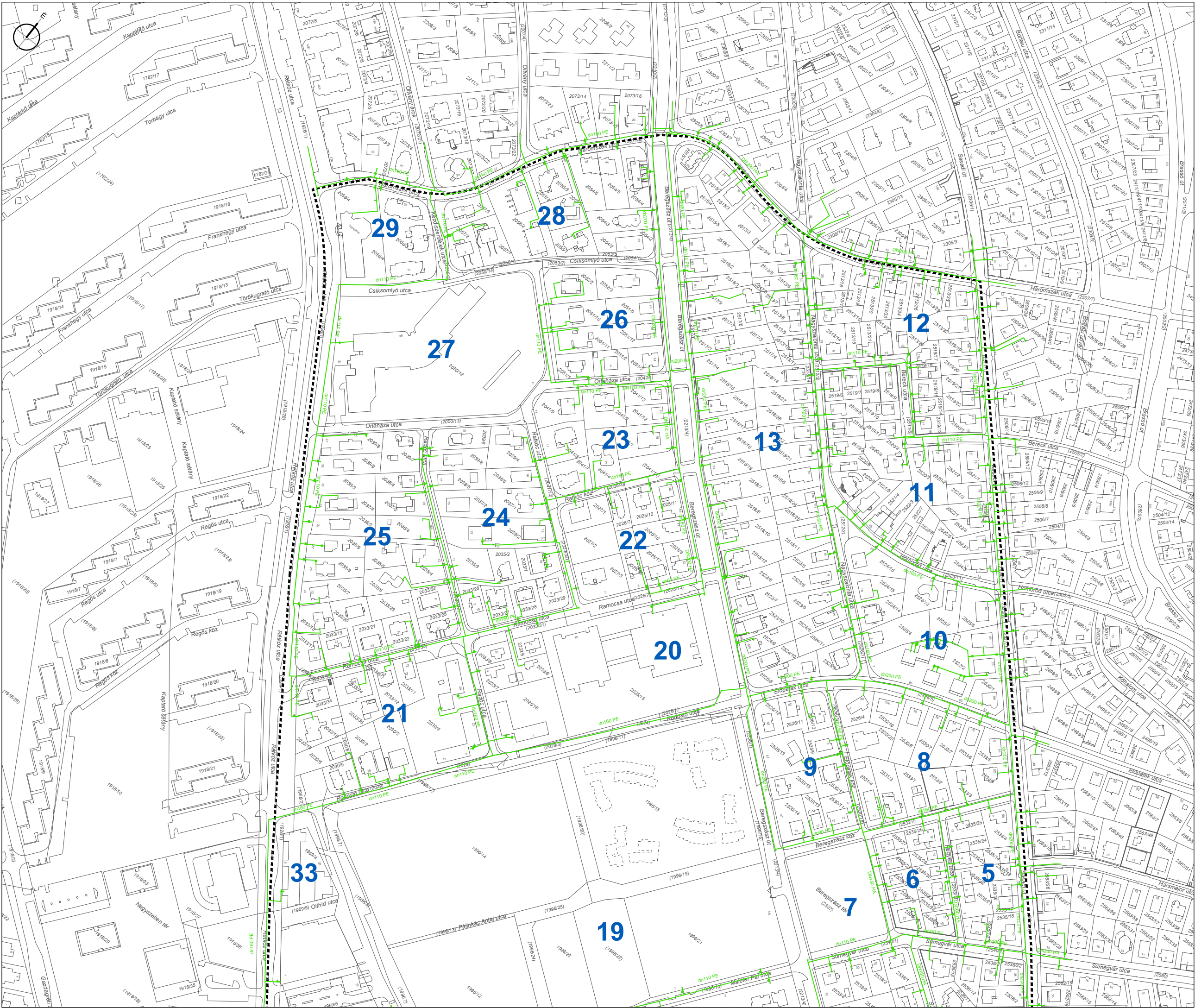


Rajzcím:



Rajzsám: KÖV-3/1  
Dátum: 2016-12-10

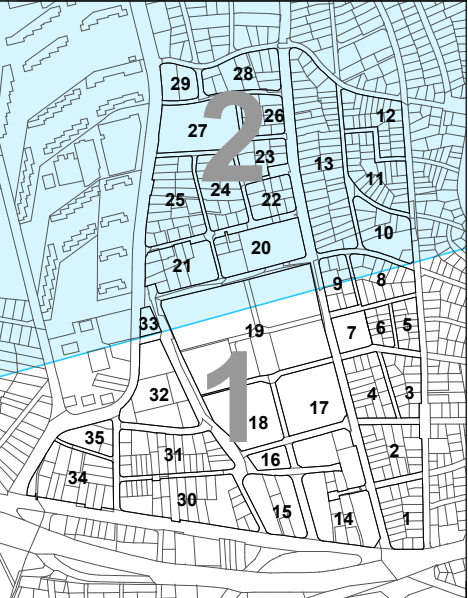




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Kisnyomású gázvezeték
  - Nagyközépnomású gázvezeték
  - Nyomásszabályozó

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

GÁZELLÁTÁS

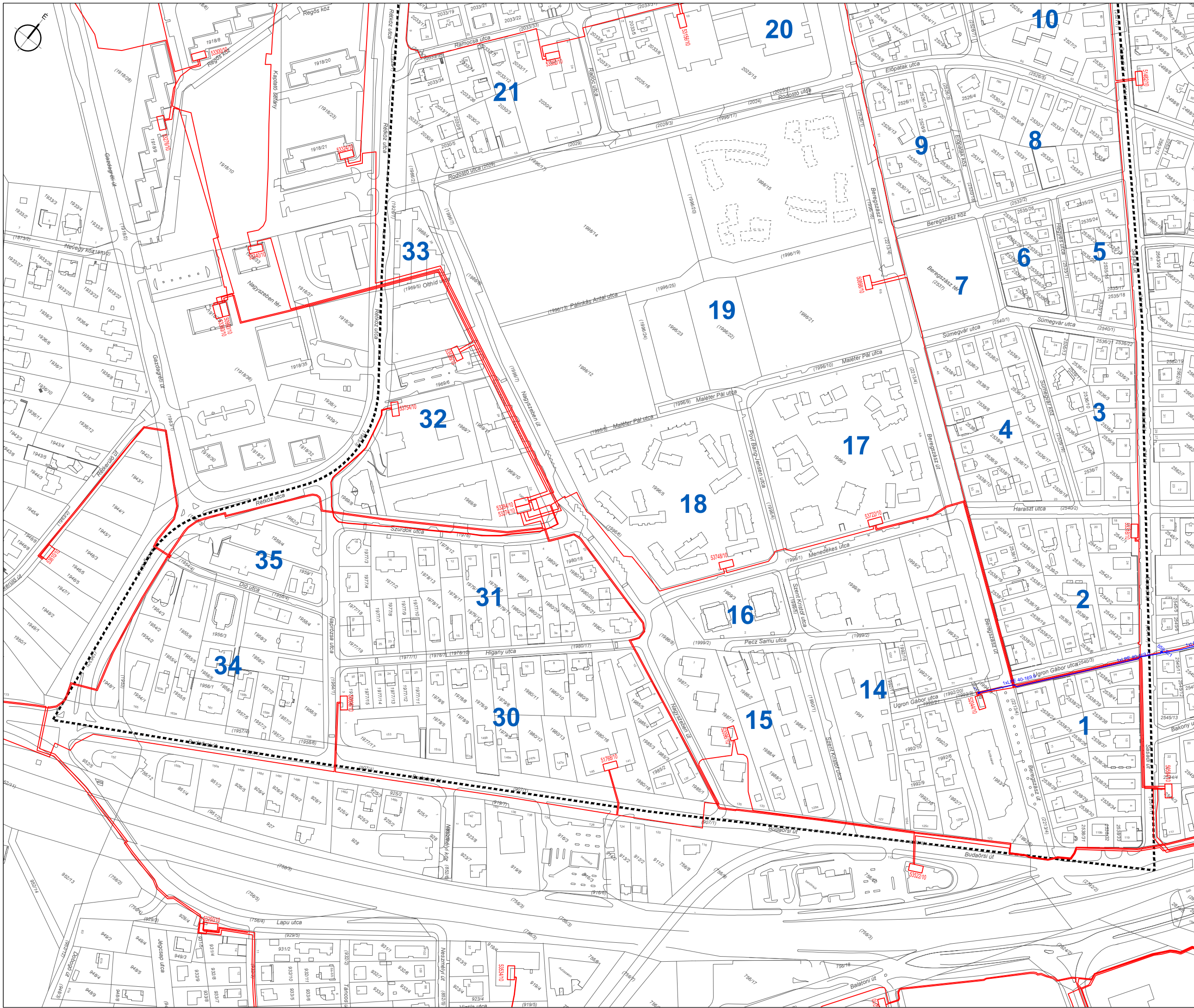
Rajzsám:

KÖV-3/2

Dátum:

2016-12-10

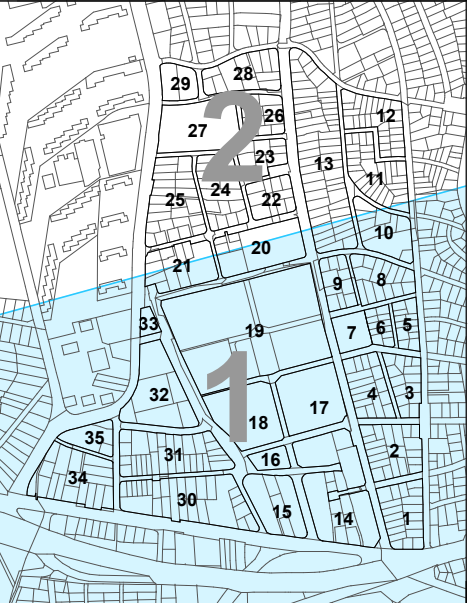




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Hátszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - ELMű középvez. kábel
  - ELMű transzformátor
  - ELMű optikai kábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

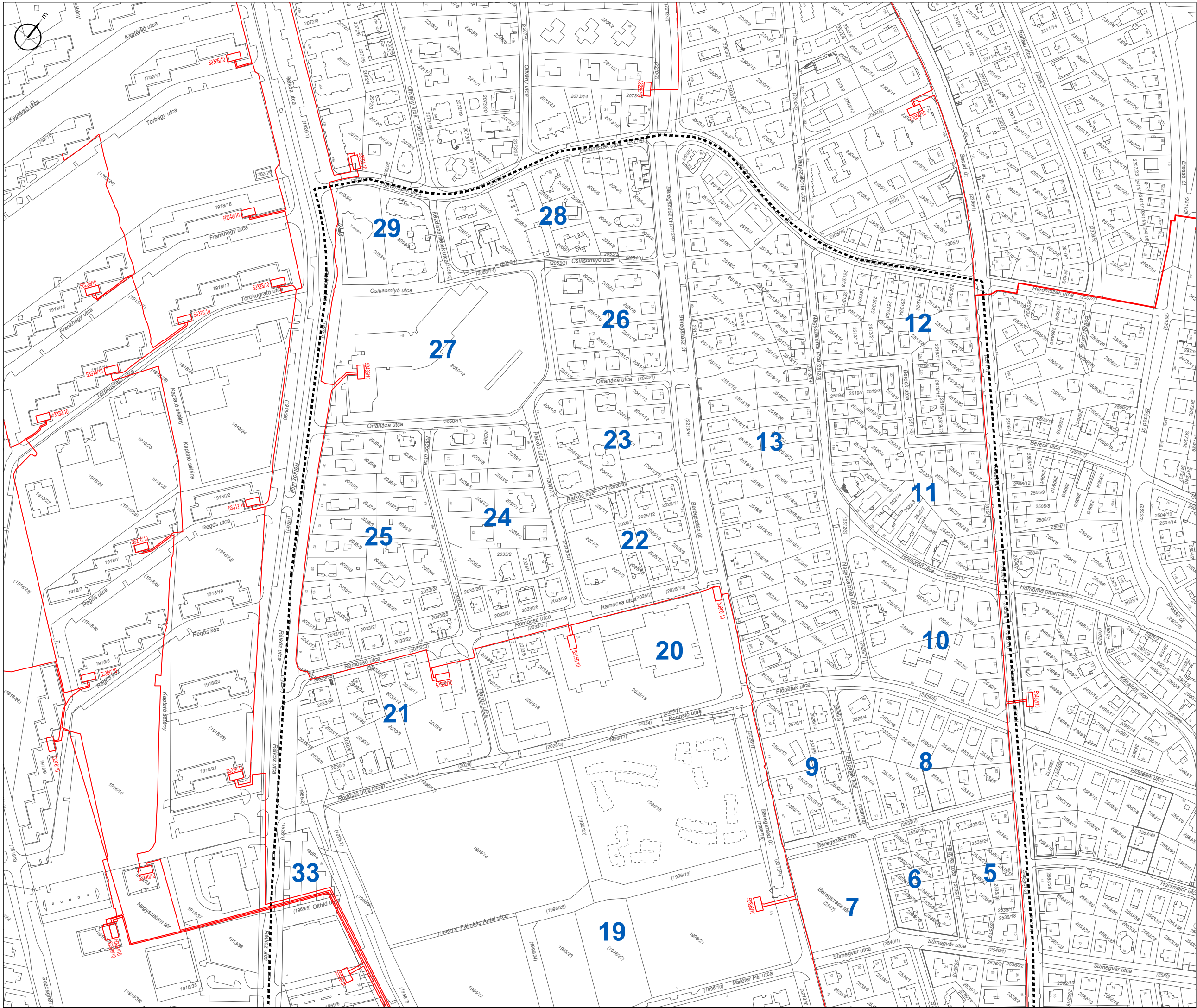
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: ELEKTROMOS  
KÖZÉPFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT

Rajzszám: KÖV-4/1  
Dátum: 2016-12-10

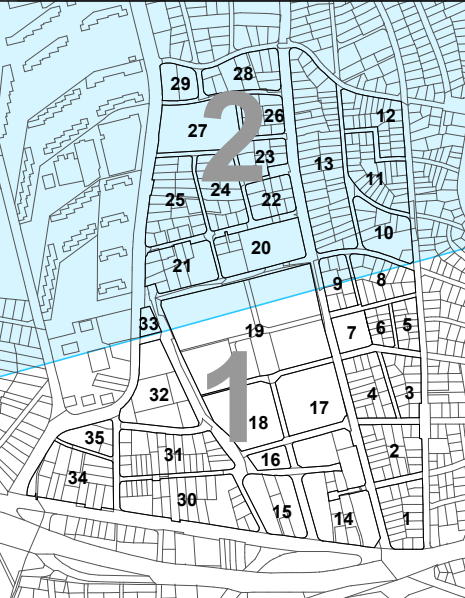




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - ELMű középvez. kábel
  - ELMű transzformátor
  - ELMű optikai kábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

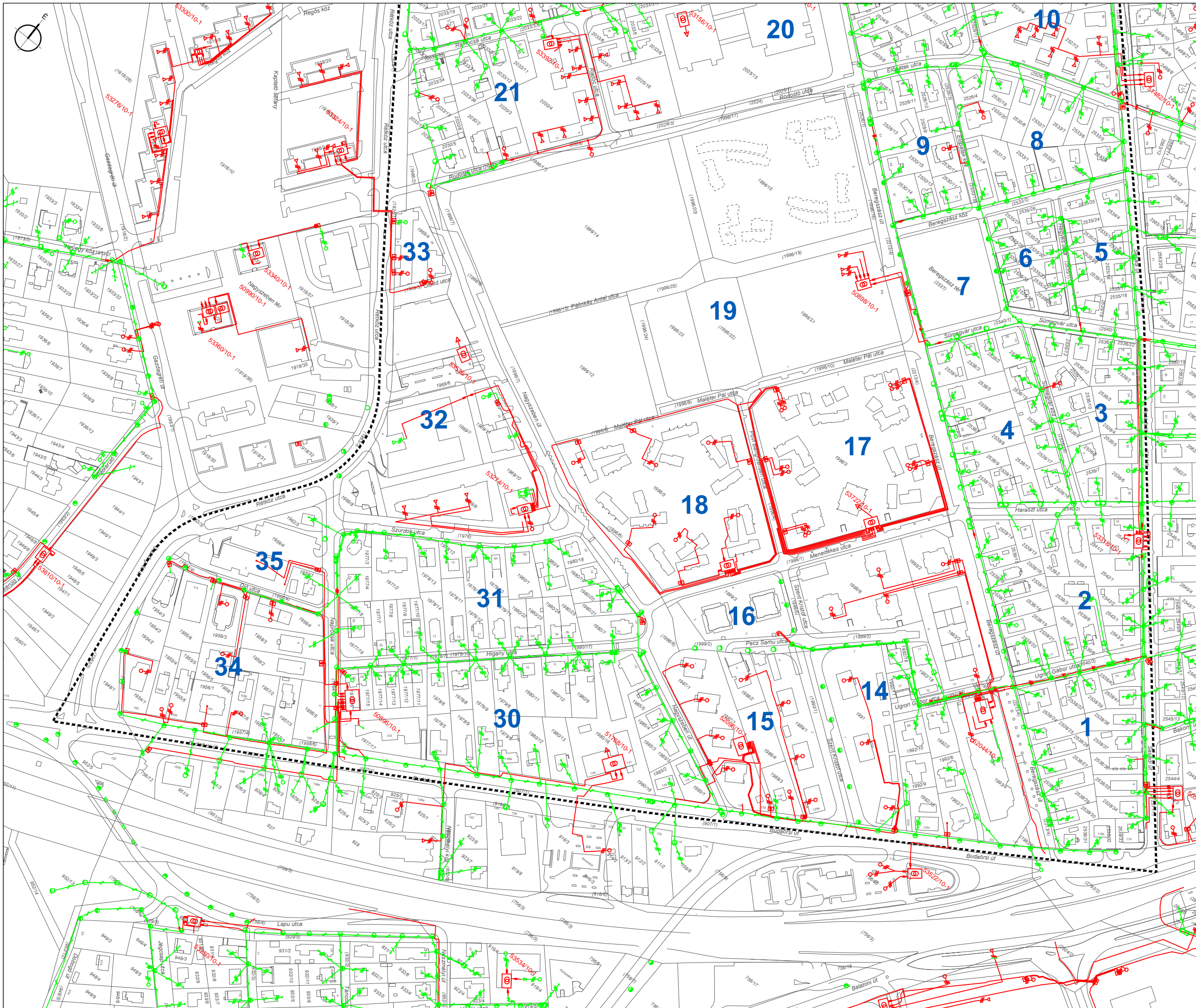


Rajzcím:  
KÖZÉPFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT

Rajzszám:  
KÖV-4/2

Dátum:  
2016-12-10

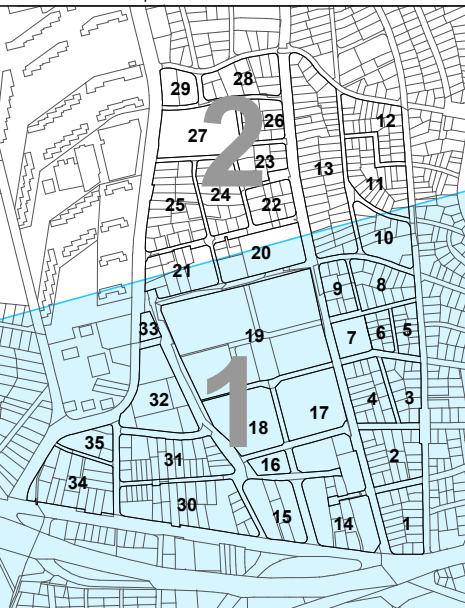




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

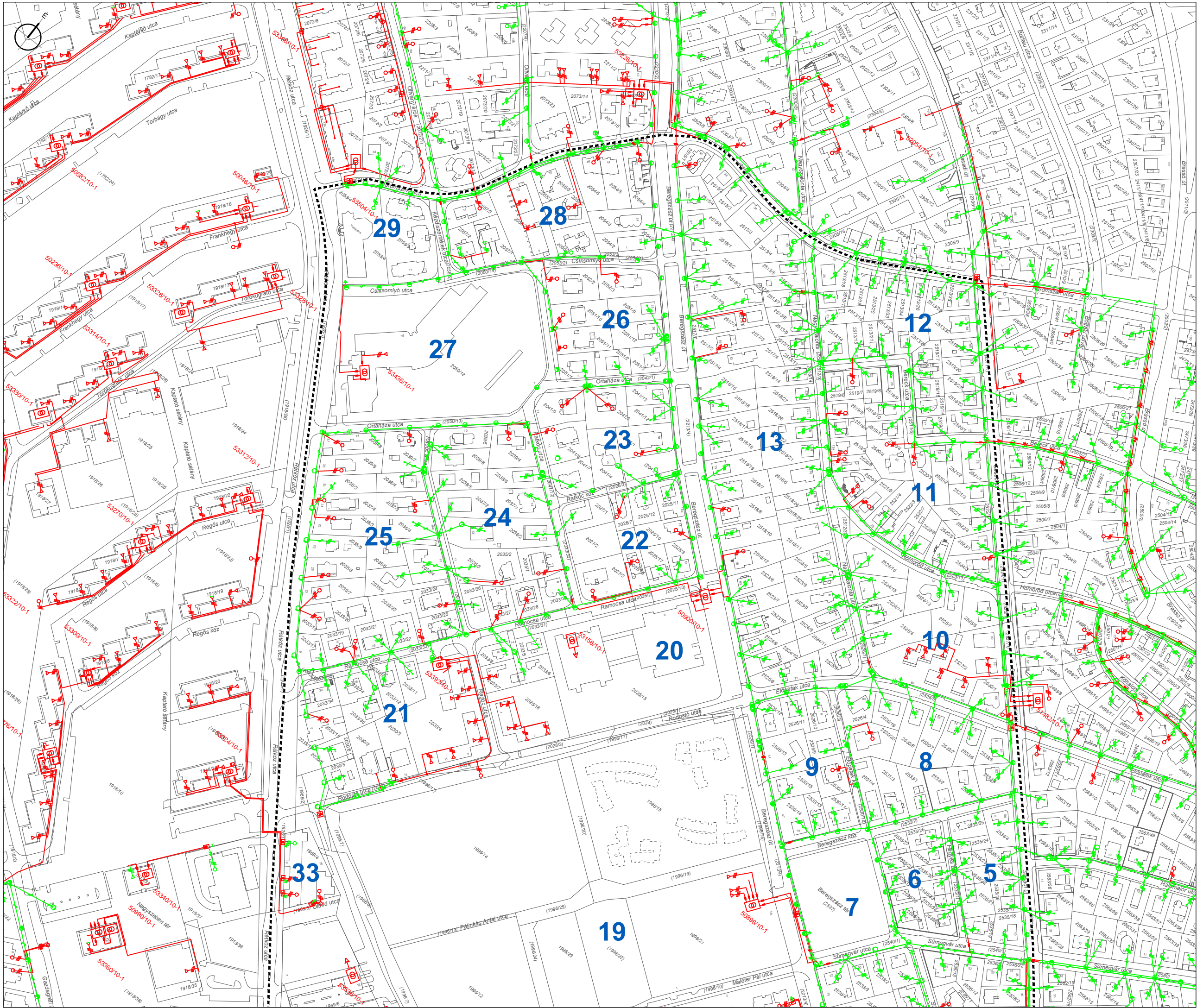
Jelmagyarázat:	
	Helyrajzi szám
	Házszám
	Épület
	Építés alatt lévő épület
	Telekhatár
	Tömb sorszáma
	Tervezési terület határa
	ELMű kifiz. kábel
	ELMű kifiz. 3 fázisú bekötő vezeték
	ELMű kifiz. légvezeték
	ELMű kifiz. légvezeték, 3 fázisú bekötő légvezeték
	ELMű kifiz. légvezeték, 1 fázisú bekötő légvezeték
	ELMű kapcsoló szekrény

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: Városrendezés:		<b>APS</b> Mérnöki Iroda Kft. H-1112 Budapest, Gyúlas u. 27/B. area planning solutions
Közlekedés:		<b>KÖZLEKEDÉS</b> FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.
Közmű:		<b>DIMA</b> Mérnöki Iroda Kft.
Zöldfelületek, környezetvédelem:		<b>Solitaire</b>
Rajzcím:		ELEKTROMOS KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT
Rajzszám:	Dátum:	
KÖV-5/1	2016-12-10	

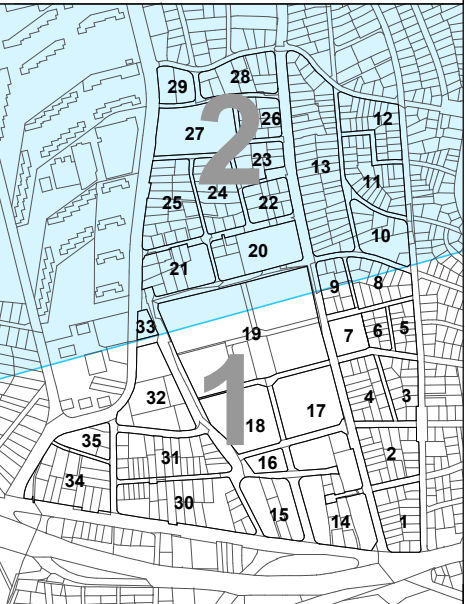




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - ELMŰ kisfesz. kábel
  - ELMŰ kisfesz. 3 fázisú bekötő vezeték
  - ELMŰ kisfesz. légvezeték
  - ELMŰ kisfesz. légvezeték, 3 fázisú bekötő légvezeték
  - ELMŰ kisfesz. légvezeték, 1 fázisú bekötő légvezeték
  - ELMŰ kapcsoló szekrény

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

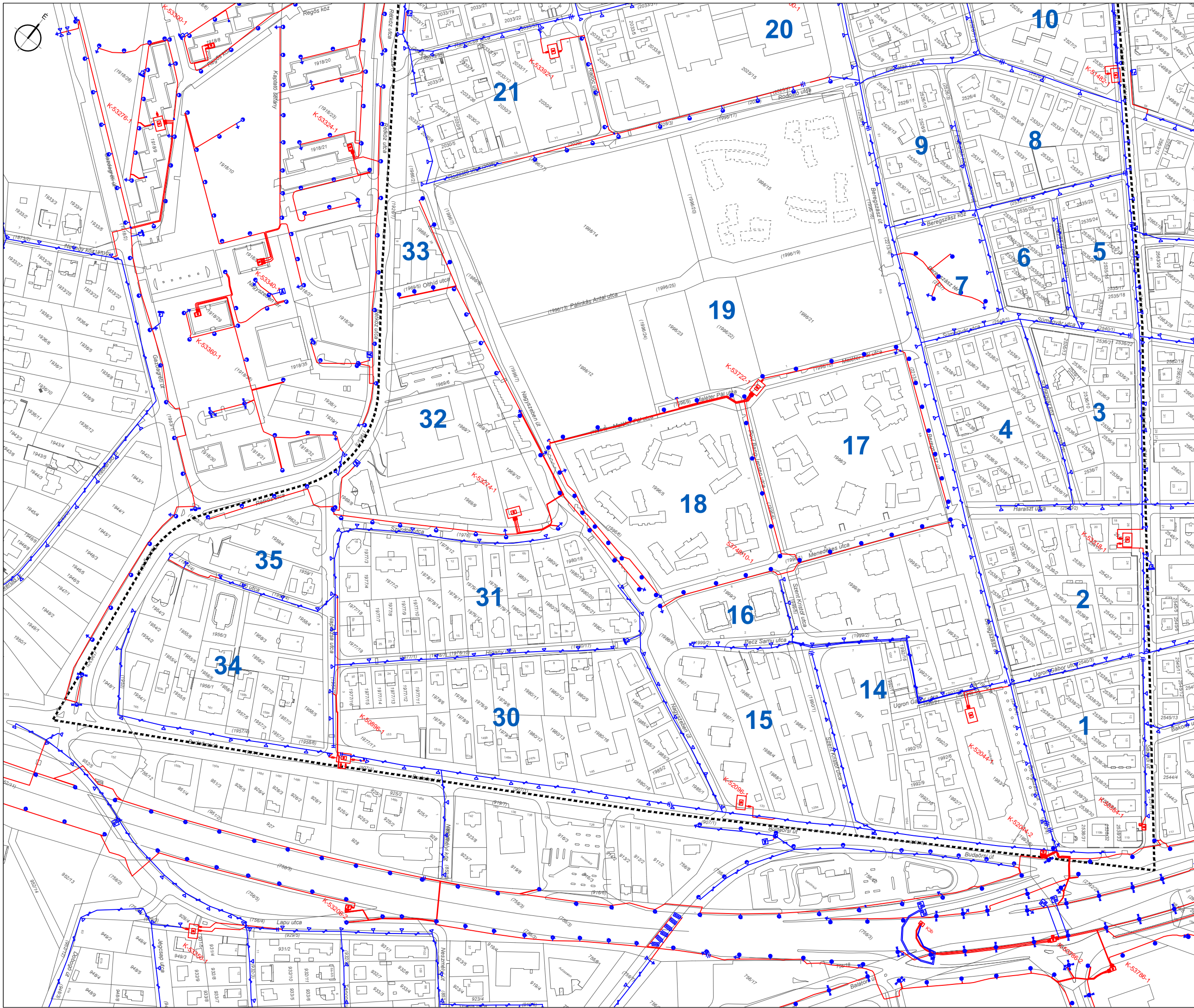
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: ELEKTROMOS  
KISFESZÜLTSGŰ HÁLÓZAT

Rajzszám: KÖV-5/2  
Dátum: 2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Közülagítási földkabel
  - Közülagítási légvezeték
  - Közülagítási kapcsoló szerkény

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

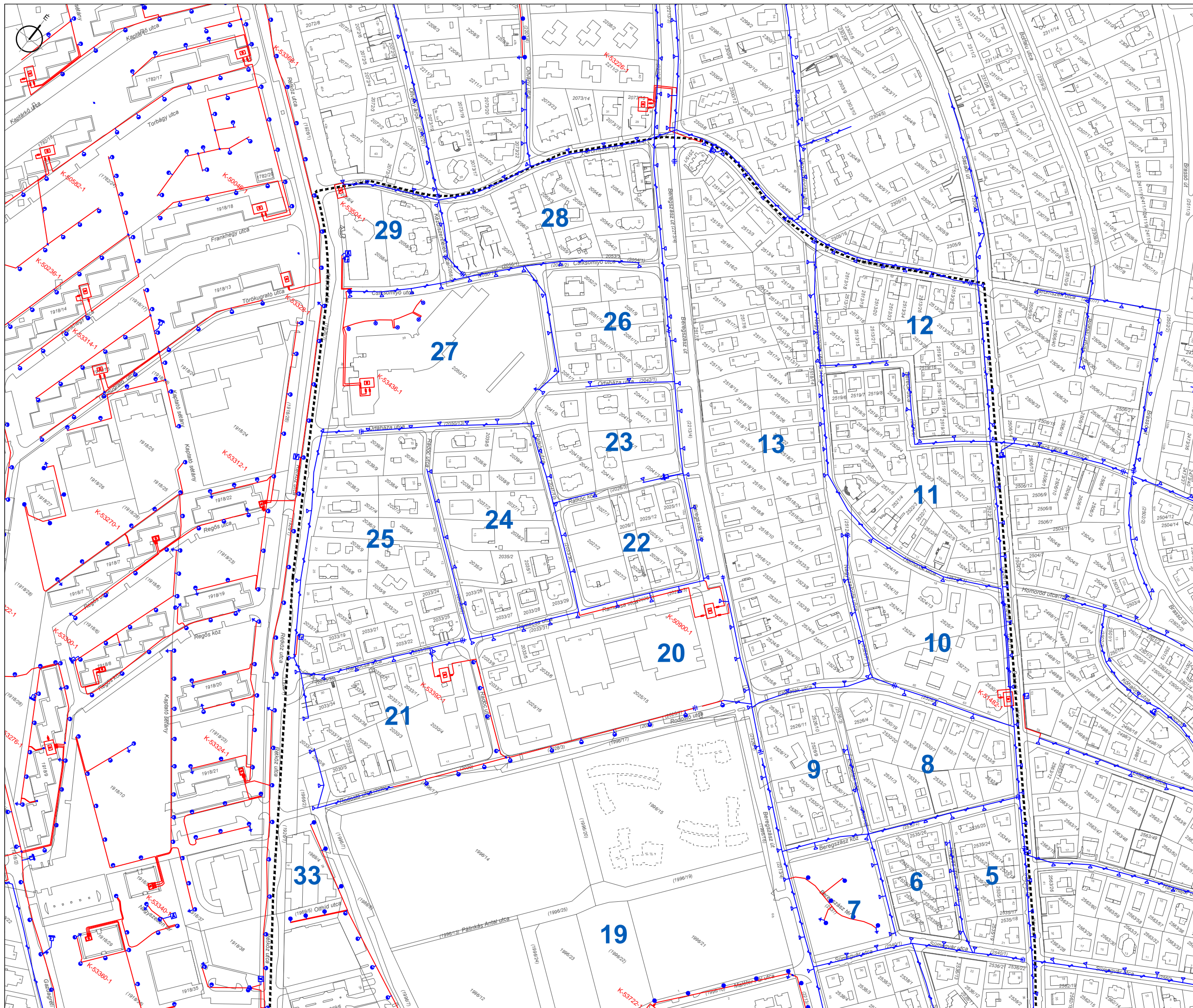
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: KÖZVILÁGÍTÁSI HÁLÓZAT











Rajzszám: KÖV-6/1  
Dátum: 2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

Jelmagyarázat:

	Helyrajzi szám
	Hátszám
	Épület
	Építés alatt lévő épület
	Telekhatár
	Tömb sorszáma
	Tervezési terület határa
	Közellégítási földkabel
	Közellégítási légvezeték
	Közellégítási kapcsoló szekrény

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek, környezetvédelem:	
-------------------------------------	--



Rajzcím:

KÖZVILÁGÍTÁSI HÁLÓZAT

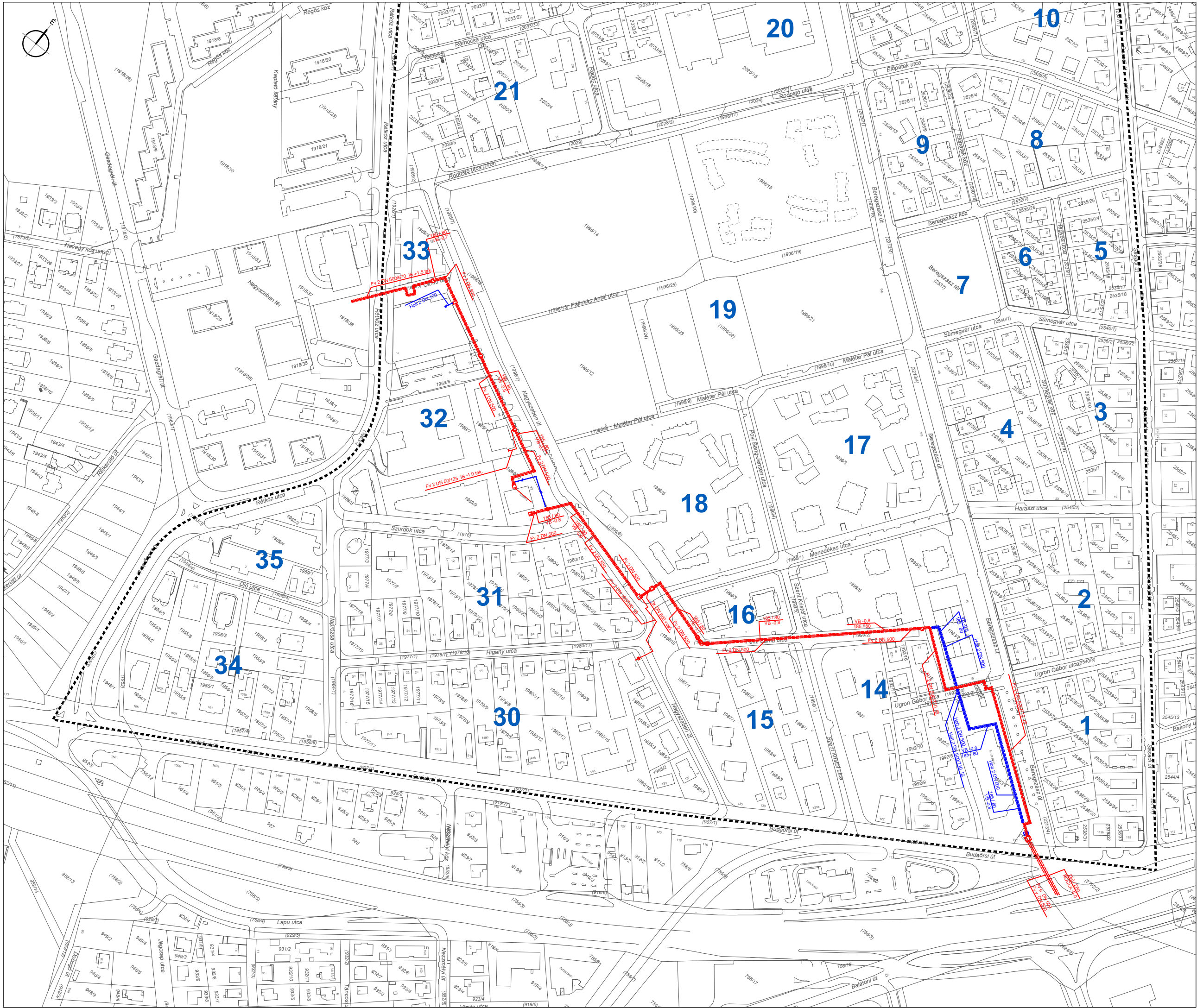
Rajzsám:

KÖV-6/2

Dátum:

2016-12-10

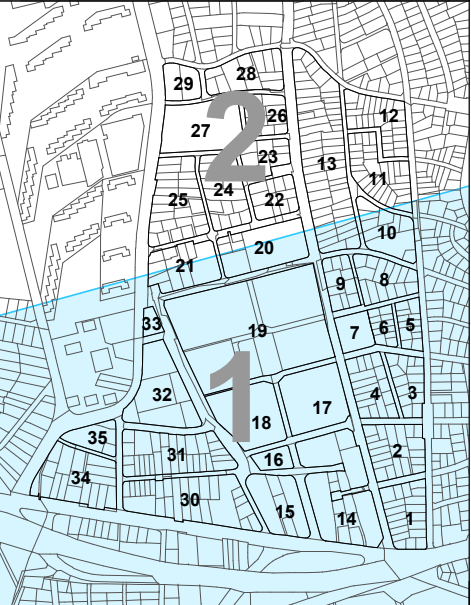




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- Helyrajzi szám
  - Házzszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Távhővezeték
  - Távhővezeték, holt vezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

TÁVHŐELLÁTÁS

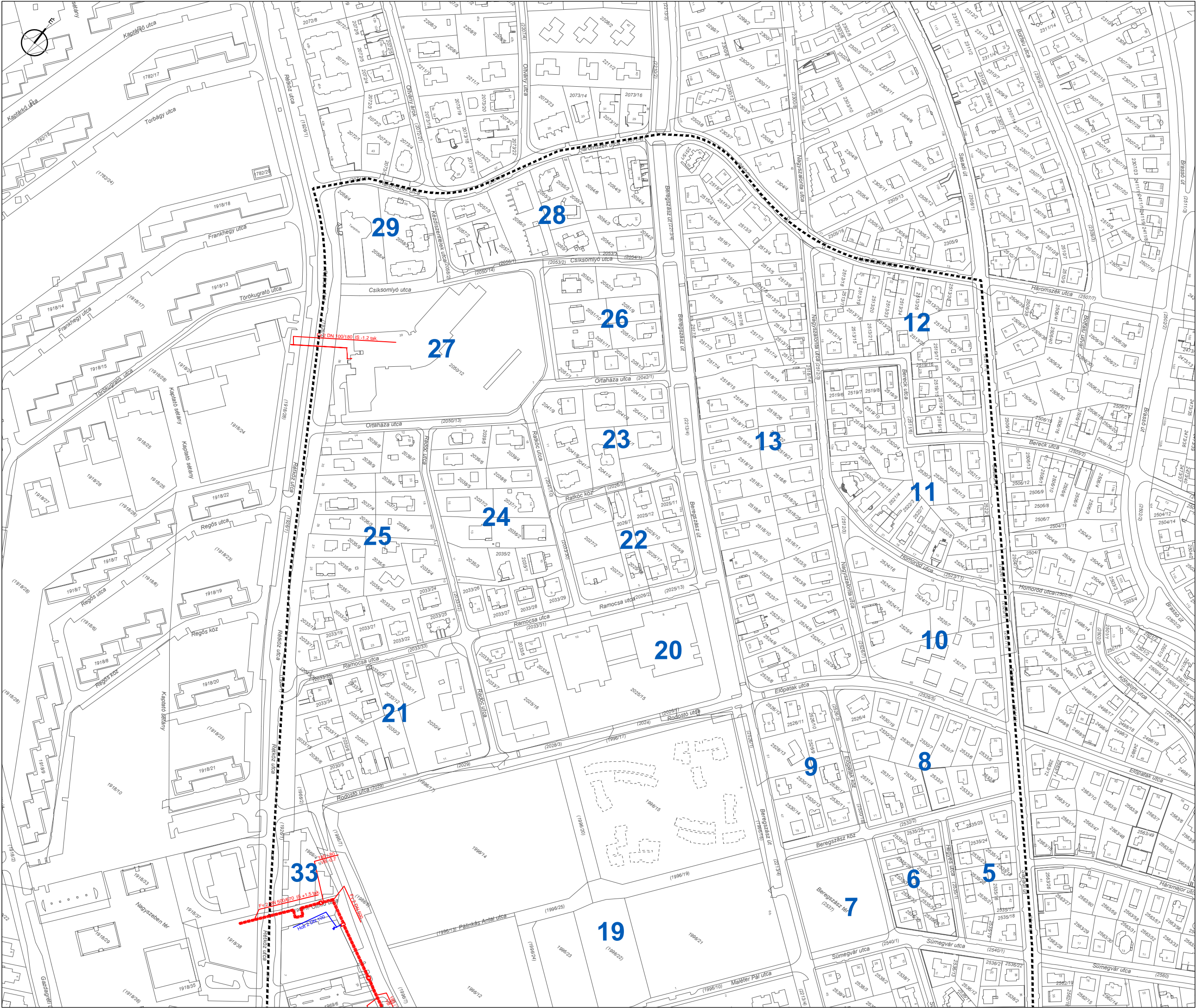
Rajzszám:

KÖV-7/1

Dátum:

2016-12-10

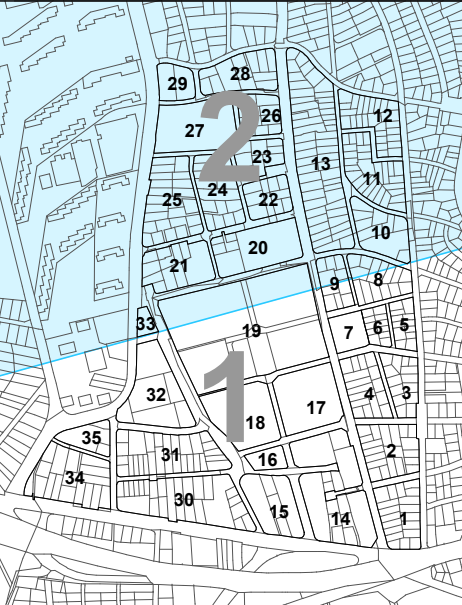




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Távfűtővezeték
  - Távvezeték útvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

TÁVHŐELLÁTÁS

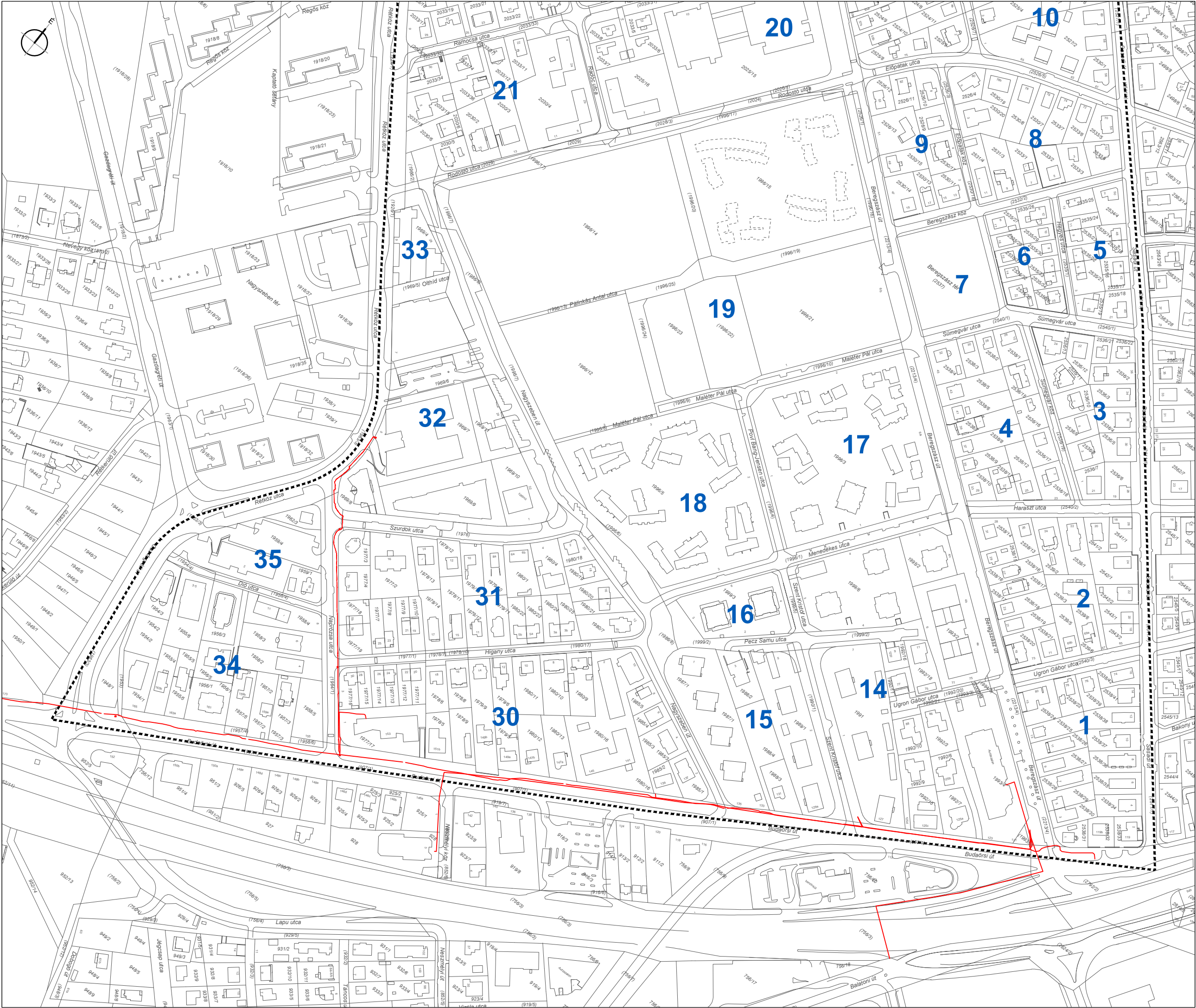
Rajzszám:

KÖV-7/2

Dátum:

2016-12-10

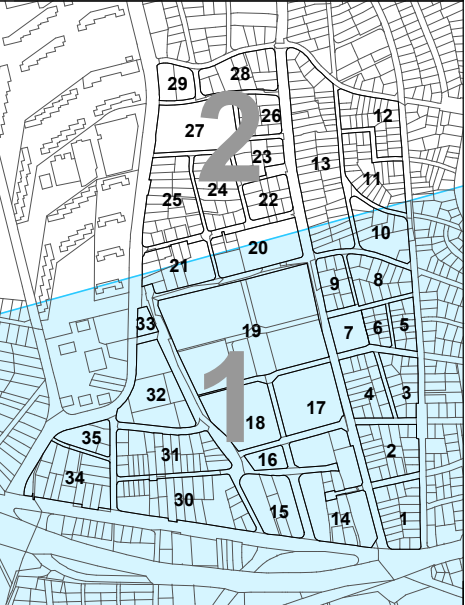




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Invitech Megoldások Zrt. hírközlési kábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

INVITECH HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

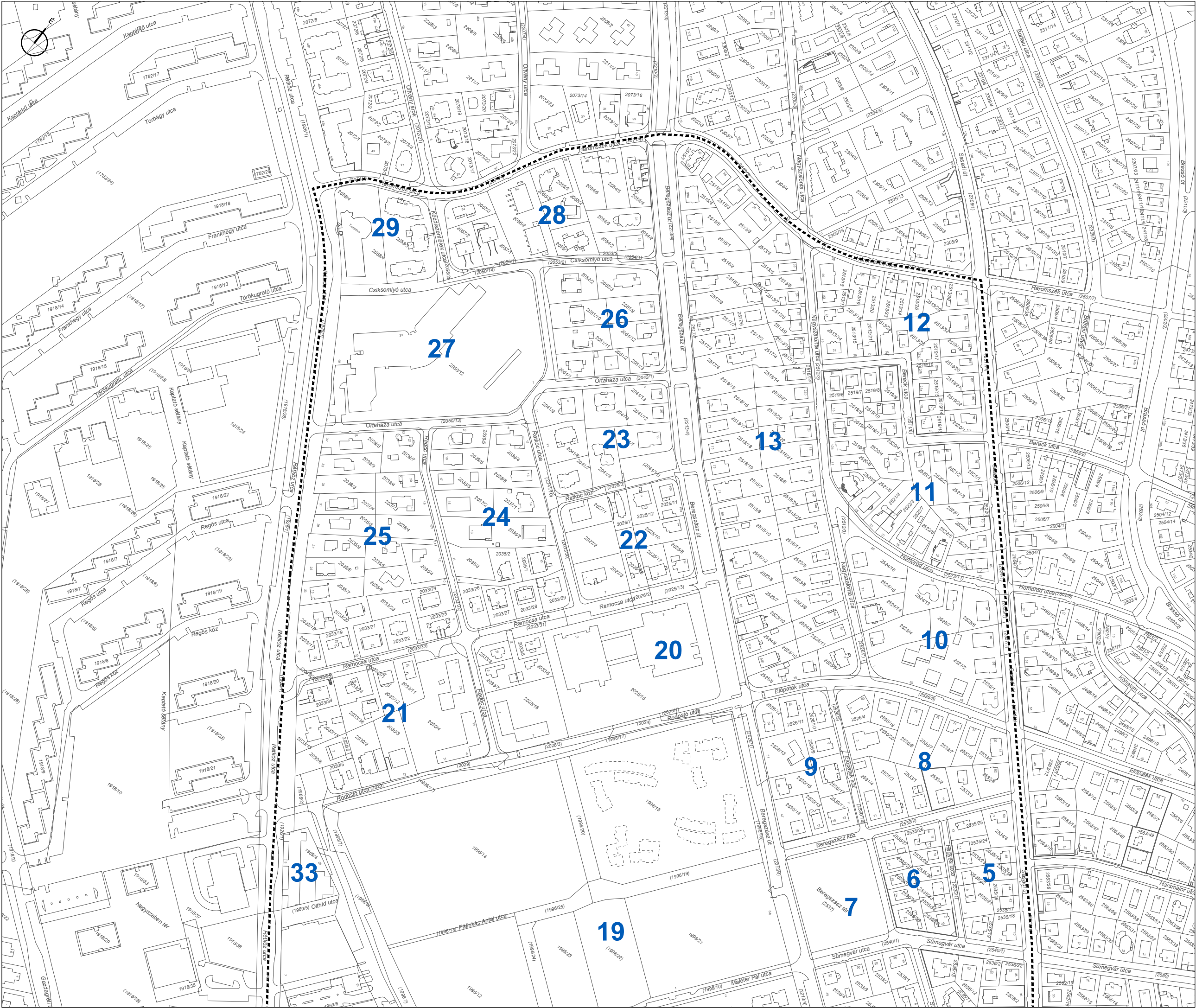
Rajzszám:

KÖV-8/1

Dátum:

2016-12-10

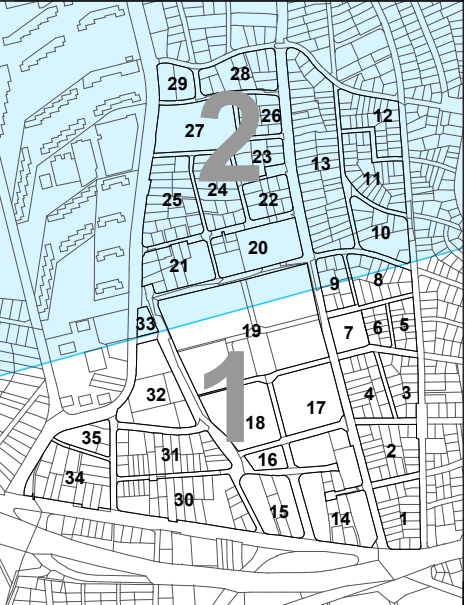




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- Helyrajzi szám
  - Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Invitech Megoldások Zrt. hírközlési kábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:

APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-1112 Budapest, Gulyás u. 27/B.  
www.apsmernoki.hu  
area planning solutions

Közlekedés:

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű:

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

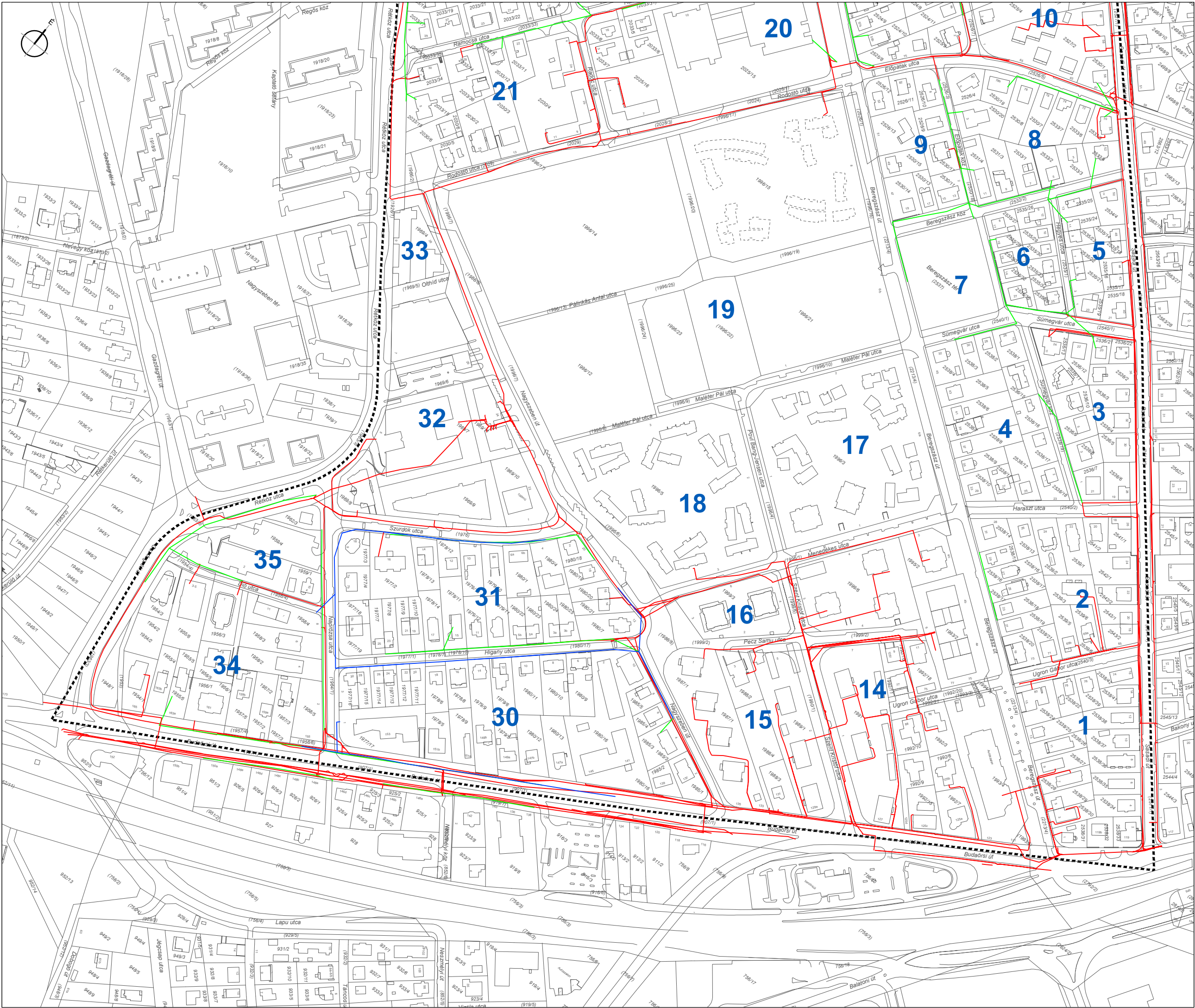
Solitaire

Rajzcím:  
INVITECH HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

Rajzszám:  
KÖV-8/2

Dátum:  
2016-12-10

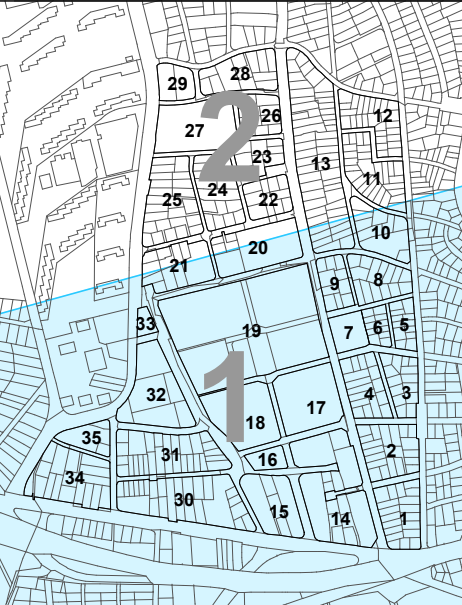




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Magyar Telekom Nyrt. hírközlési földkábel
  - Magyar Telekom Nyrt. hírközlési légvezeték
  - Magyar Telekom Nyrt. kábel televízió légvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.  
Városrendezés: H-1112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

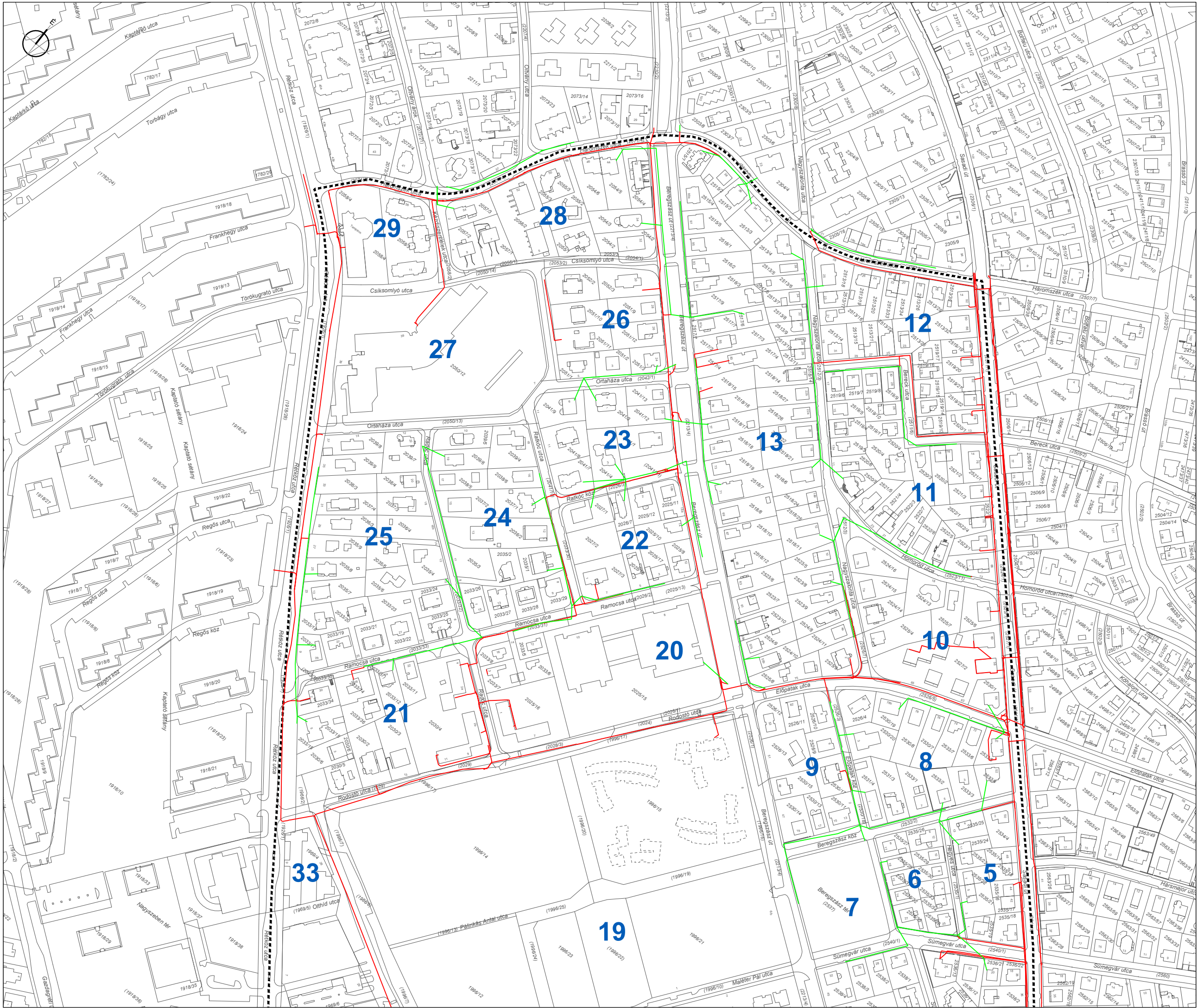
Közmű: DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

Rajzcím: MAGYAR TELEKOM NYRT.  
HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

Rajzszám: KÖV-9/1  
Dátum: 2016-12-10

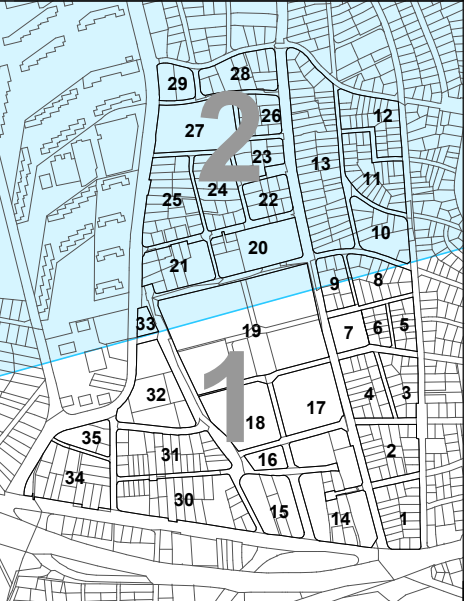




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Magyar Telekom Nyrt. hírközlési földkábel
  - Magyar Telekom Nyrt. hírközlési légvezeték
  - Magyar Telekom Nyrt. kábel televízió légvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

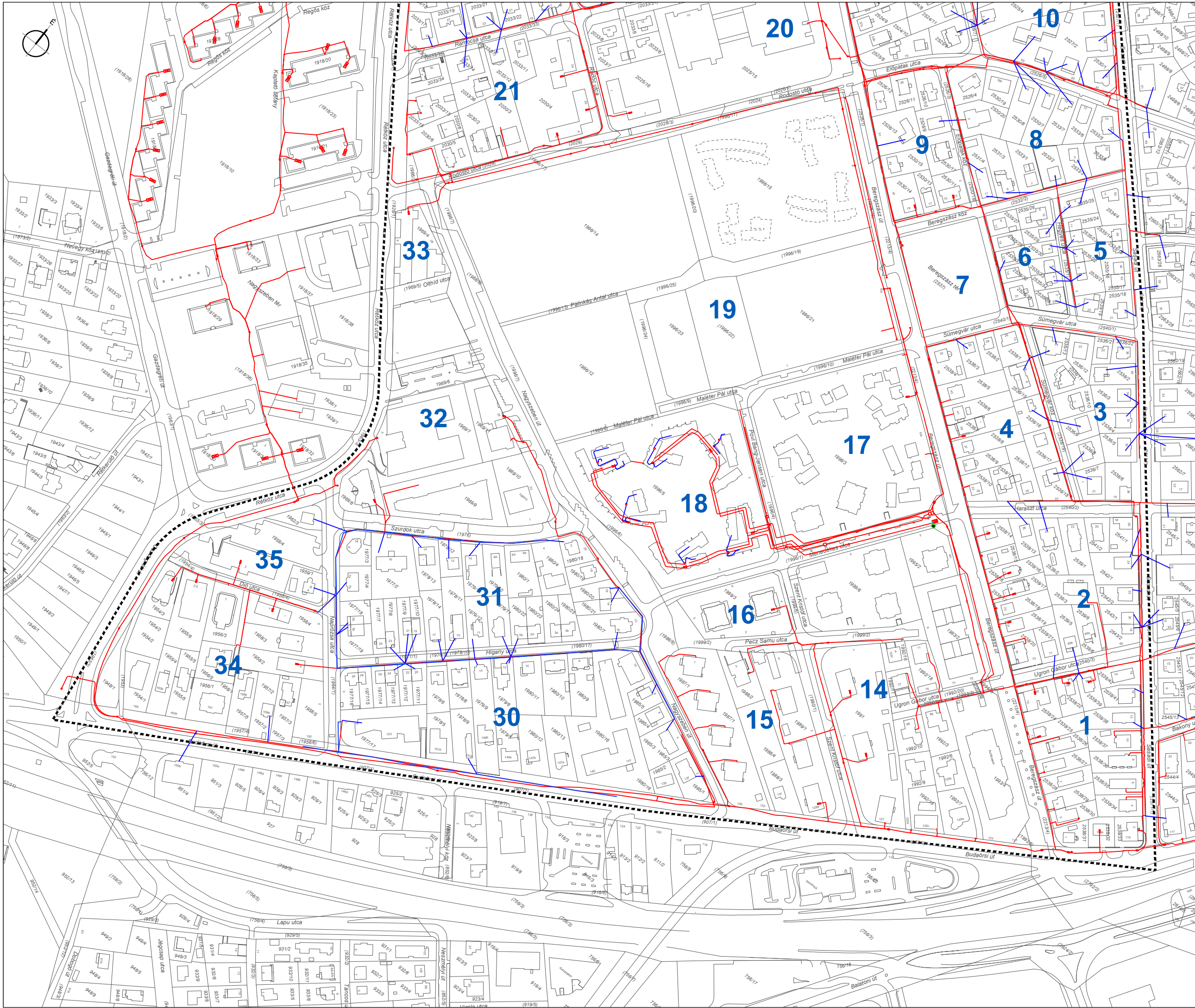


Rajzcím:  
MAGYAR TELEKOM NYRT.  
HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

Rajzszám:  
KÖV-9/2

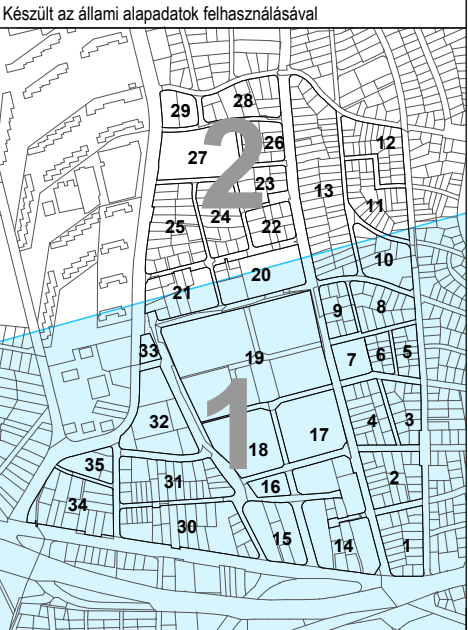
Dátum:  
2016-12-10





BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - UPC földkabel
  - UPC légvezeték



Generál tervező:  
Városrendezés:

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:

Rajzszám:

Dátum:

APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

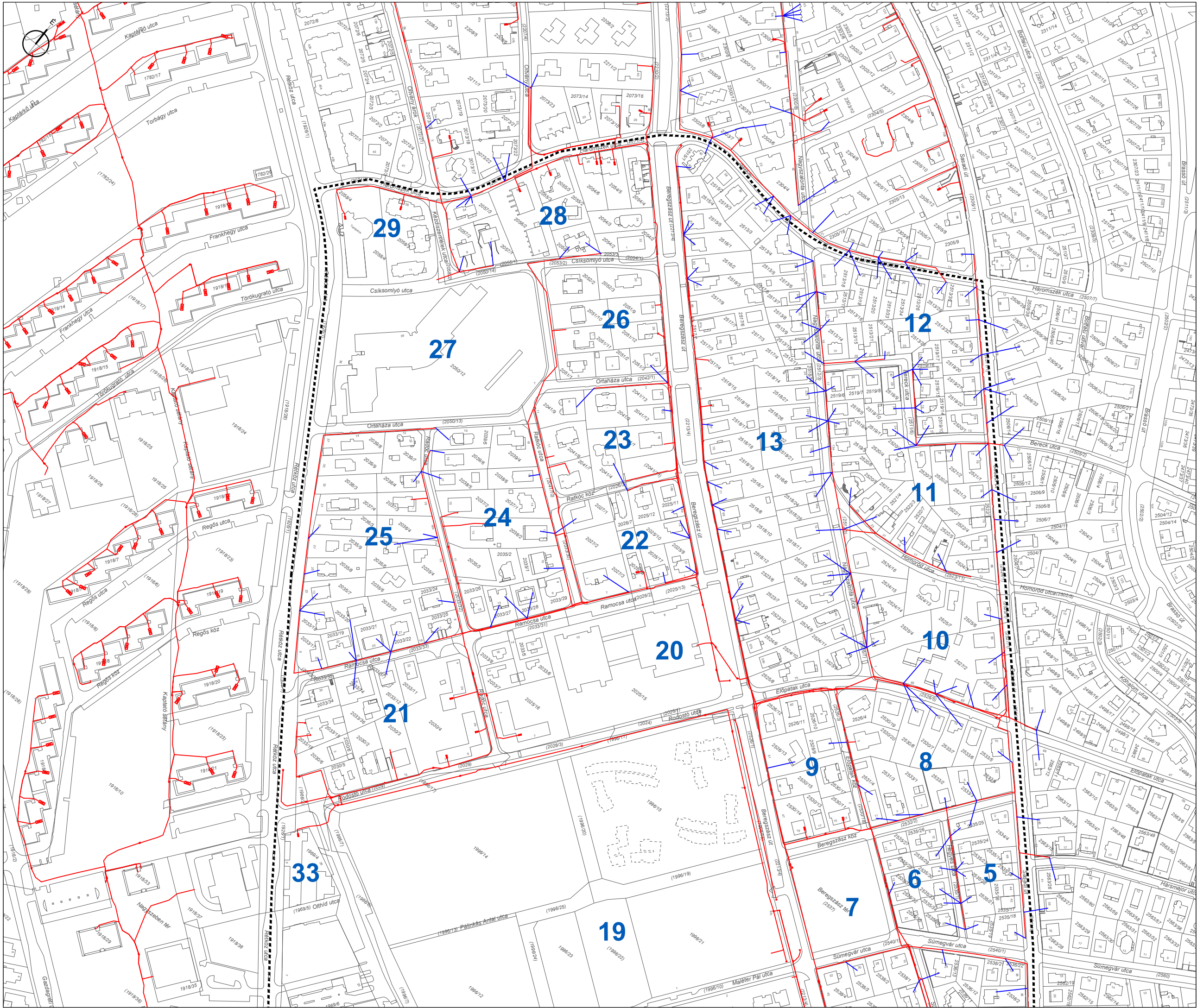
Solitaire

UPC HÁLÓZAT

KÖV-10/1

2016-12-10

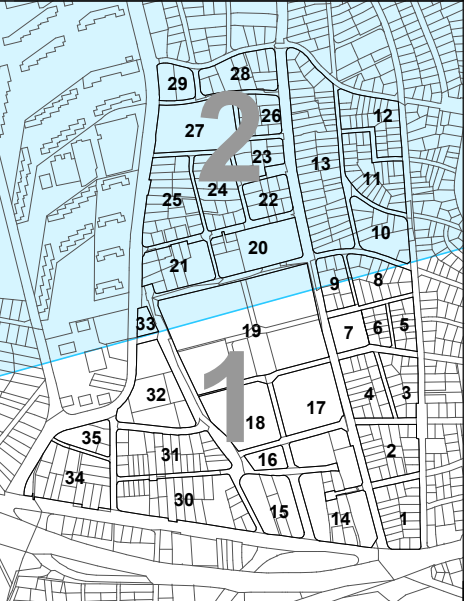




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - UPC földkábel
  - UPC légvezeték

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:

UPC HÁLÓZAT

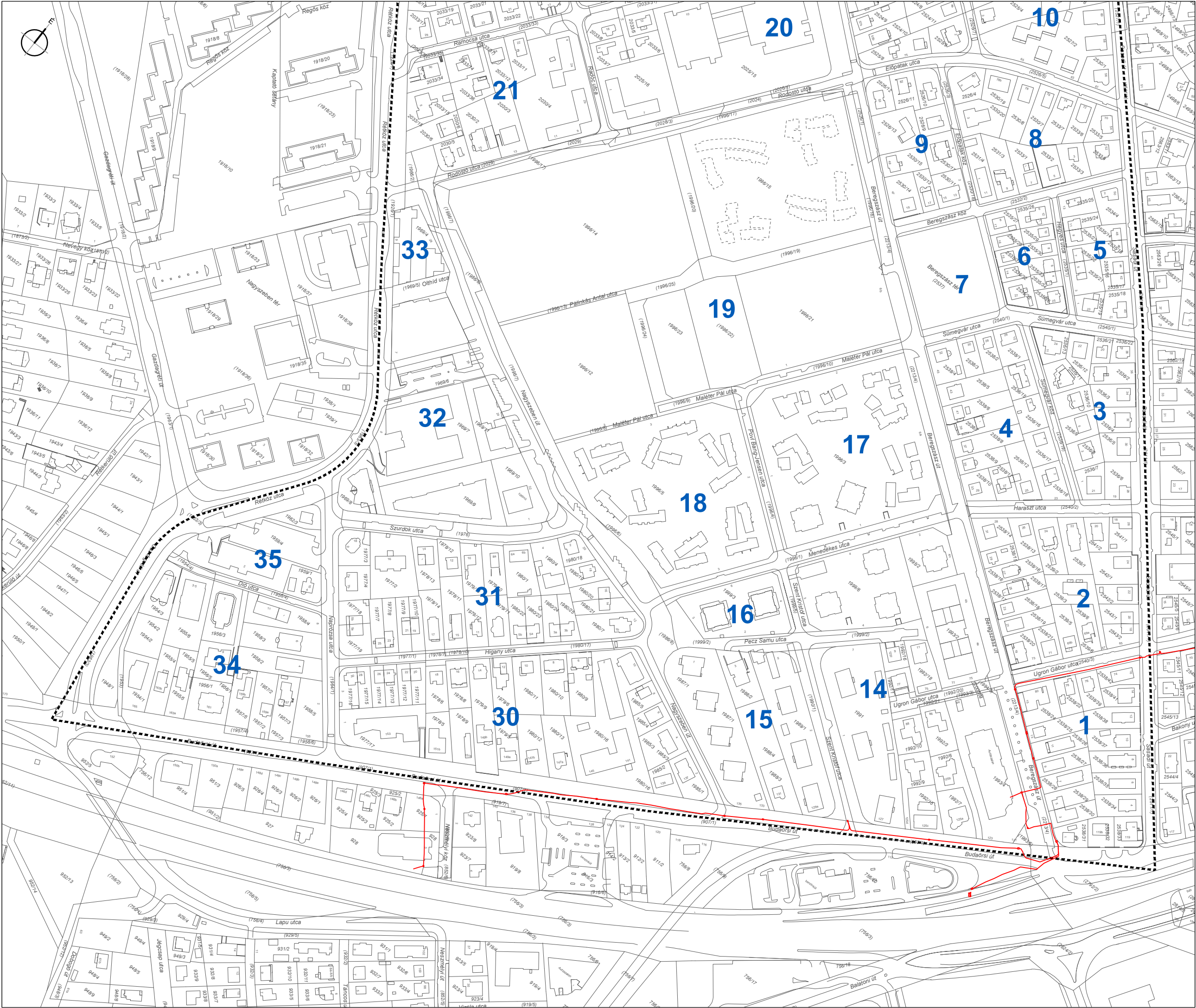
Rajzszám:

KÖV-10/2

Dátum:

2016-12-10

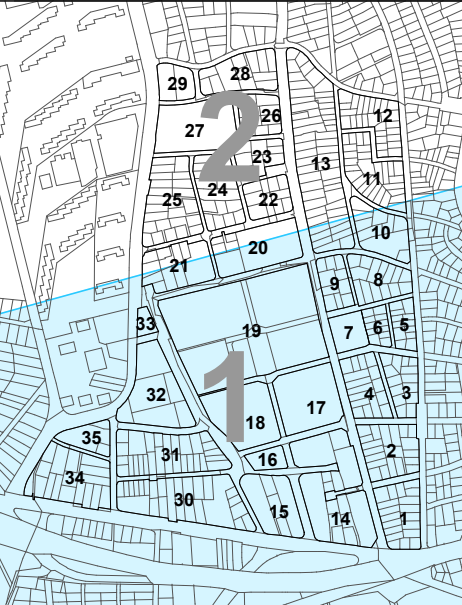




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Novotron hírközlési földkábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:

Közlekedés:

Közmű:

Zöldfelületek,  
környezetvédelem:

Rajzcím:  
NOVOTRON HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

Rajzszám:  
KÖV-11/1

Dátum:  
2016-12-10

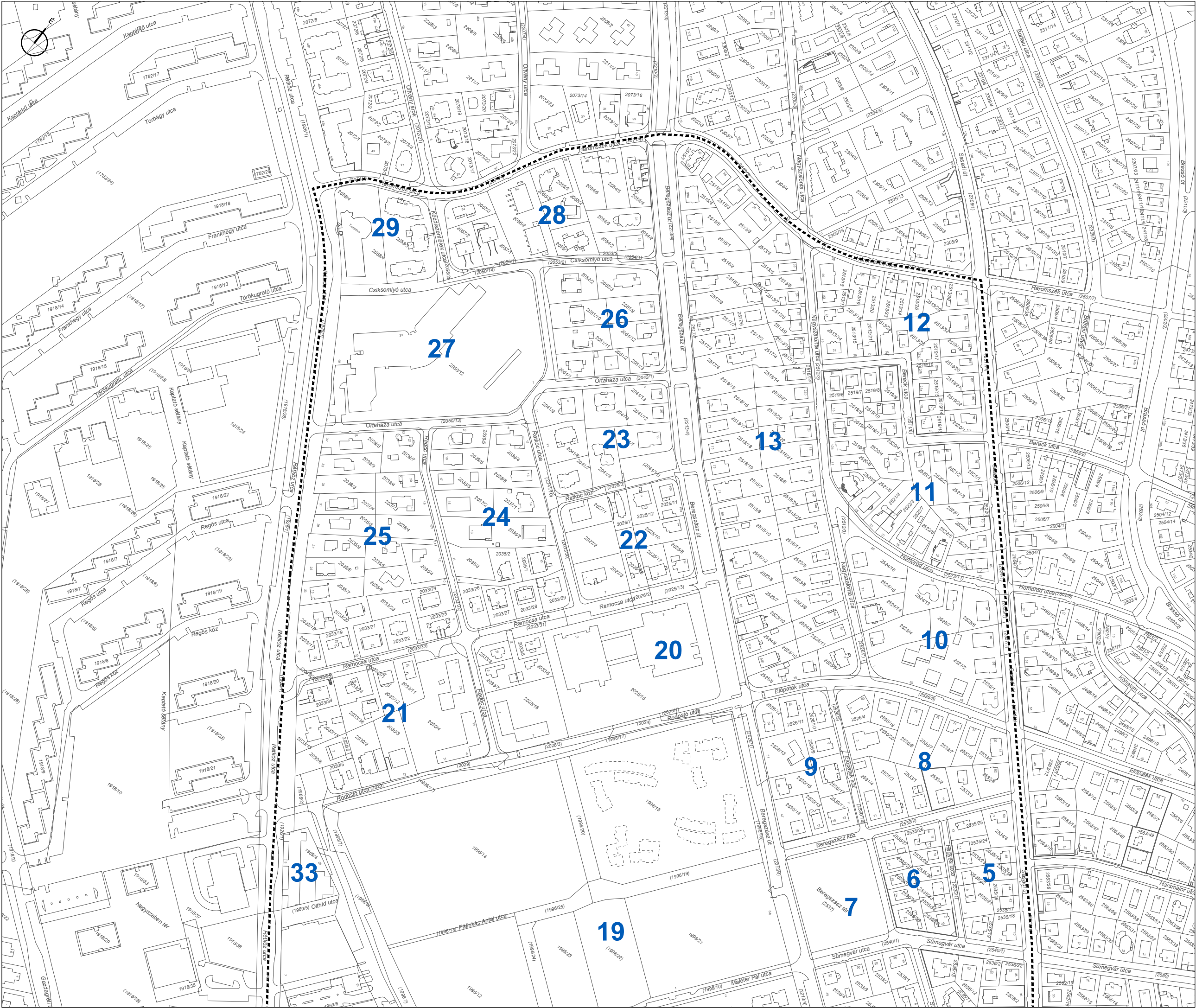
APS Mérnöki Iroda Kft.  
H-112 Budapest, Gyúlas u. 27/B.  
area planning solutions

KÖZLEKEDÉS  
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

DIMA  
Mérnöki Iroda Kft.

Solitaire

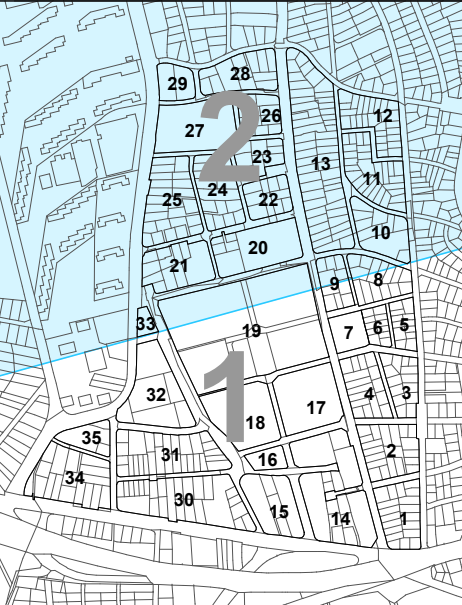




BUDAPEST XI. KERÜLET  
BUDAÖRSI ÚT - GAZDAGRÉTI ÚT -  
RÉTKÖZ UTCA - HÁROMSZÉK UTCA -  
SASADI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

- Jelmagyarázat:
- 36993 Helyrajzi szám
  - 18 Házszám
  - Épület
  - Építés alatt lévő épület
  - Telekhatár
  - 26 Tömb sorszáma
  - Tervezési terület határa
  - Novotron hírközlési földkábel

Készült az állami alapadatok felhasználásával



Generál tervező:  
Városrendezés:



Közlekedés:



Közmű:



Zöldfelületek,  
környezetvédelem:



Rajzcím:  
NOVOTRON HÍRKÖZLÉSI HÁLÓZAT

Rajzszám:  
KÖV-11/2

Dátum:  
2016-12-10



Budapest, XI. kerület

Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca -  
Háromszék utca - Sasadi út által  
határolt terület

# KERÜLETI ÉPÍTÉSI

# SZABÁLYZAT

## EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



## V. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

## V. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

Budapest XI. kerület, Sasad liget, Budaörsi út- Rétköz utca-Háromszék utca-Sasadi út által határolt terület  
Kerületi Építési Szabályzatának módosításához szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarésze

### RÉGÉSZETI FEJEZET

#### 1. Vizsgálat

A régészeti örökség vizsgálatát az A.P.S. Mérnöki Iroda Kft. (1112 Budapest, Gulyás utca 27/6.) megbízásából a Budapest XI. kerület, Sasad liget, Budaörsi út- Rétköz utca-Háromszék utca-Sasadi út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának készítése során szükséges örökségvédelmi hatástanulmány régészeti munkarészeinek elkészítéséhez végeztük.

A régészeti örökség leírásánál a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 71. § (1) bekezdése, valamint a kulturális örökség védelméről szóló 199/2014. (VIII. 1.) Korm. Rendelet szerinti, a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található adatokat, az ide vonatkozó szakirodalmat, a terület jelenlegi állapotának tanulságait vettük alapul.

#### 1.a) Történeti leírás, régészeti örökség felmérése a változással érintett területen

A szabályozással érintett terület földrajzi-vízrajzi viszonyai (hegyvidék déli lejtői, a völgyekben a Duna irányába tartó vízfolyások) minden korban az emberi megtelepedés kedvező terepét szolgáltatták. A szóban forgó területen, és közvetlen környezetében előkerült településrészletek, temetkezések, mind azt mutatják, hogy a hegyek alján Budaörs felől érkező és a Gellérthegy lábánál a Duna felé forduló útra az őskortól a római koron és a középkoron át települések láncolatát lehet felfűzni.

A vizsgált terület történetére vonatkozóan írásos és régészeti emlékekkel is rendelkezünk. A kétféle adatanyag különböző korszakokat érint. A régészeti feltárás során, vagy egyéb módon előkerült emlékek szinte kivétel nélkül az őskorhoz köthetők, míg a középkori okleveles adatokkal dokumentált középkori falu részletes topográfiáját ezidáig régészeti leletekkel nem lehetett pontosítani.

A volt Kinizsi laktanya területéről az első régészeti lelet 1957-ben került beletárolásra a Magyar Nemzeti Múzeumba. A szórványként előkerült, a bronzkor középső szakaszából származó lelet (sarkított bronz balta) arra utalt, hogy a terület közvetlen környezetében őskori megtelepedéssel kell számolni.

Sokáig ennek nem volt folytatása, az 1960-as évek elején a területen végzett terepbejárások nem jártak sok eredménnyel. Csúpn a Háromszék és Nagyszalonta utca kereszteződéséből gyűjtöttek közműmunkák során előkerült, meghatározhatatlan korú faragott köveket, valamint a Sasadi út – Beregszász út – Nagyszalonta köz által határolt területen 1961-ben egy középkori falut (Sasad) lokalizált Zolnay László a terepbejárás során fellelt edénytöredékek alapján. De itt feltárást nem végeztek, így a faluhoz tartozó objektumokat nem ismerjük. A falu első fennmaradt okleveles említése 1236-ból való, melyben IV. Béla a bélakúti ciszterci monostornak adja többek között a sasadi Szent András kápolnát, a 1243-as oklevél szerint Szent András apostol templomát. A templom helyét jelenleg nem ismerjük. Maga a falu Budával, Kánával, Nevegy faluval volt határos. Mindkét falu még a középkorban pusztává vált, és Buda határába olvadt. A legtöbb adat a Sasad pusztája területén budai polgárok által végzett szőlőműveléshez kapcsolódik.

A területnek a régészet tárgykörébe utalt történetének kutatásában a 2006-os év jelentett fordulópontot. Akkor a Sasad Liget lakópark építéséhez kapcsolódóan próbafeltárást, megelőző feltárásokat és régészeti



megfigyelést végeztek a Beregszász út- Rodostó utca- Nagyszeben utca- Névtelen utca (ma Maléter Pál) által határolt területen. A területen a neolitikumba tartozó Dunántúli Vonaldíszes Kerámia (DVK) megtelepedésének nyomai kerültek elő az i.e. VI. századból. A DVK késő zseliz csoportjába tartozó település 57 objektumát tárták fel. Oszlopszerkezetes lakóház, gödrök, kemence, árkok szuperpozícióban előkerült maradványai egy többfázisú Zselizi kultúrájú faluhoz tartoztak.

#### Szakirodalom:

- M.Virág Zsuzsanna- Tezer Zita: Régészeti kutatások az egykori Kinizsi laktanya területén = A BTM Aquincumi Múzeumának ásatásai és leletmentései 2006-ban. Aquincumi Füzetek 13.(2007)
- Bártfai Szabó László: Pest megye történetének okleveles emlékei (1002-1599) Bp. 1938.
- Gárdonyi Albert: A középkori Buda határai Budapest Régiségei 14(1945)
- Jankovich Miklós: Buda-környék plébániáinak középkori kialakulása és a királyi kápolnák intézménye Budapest Régiségei 19(1959)
- Kőnig Antal terepbejárás jelentése a XI. ker. Háromszék- Nagyszalonta utcából BTM Régészeti Adattár Dokumentációs Gyűjtemény 677-78

#### 1.b) Védelességek: területi és egyedi

A vizsgált területen egyedi – jogszabályi határozattal - régészeti védelem alá helyezett ingatlan nem található.

A szabályozási tervvel érintett terület része a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által vezetett közhiteles hatósági nyilvántartásban található 66476 egyedi azonosító számon nyilvántartott „Budaörsi út - vasút - Péterhegyi út – XI. kerület közigazgatási határ - Fehérvári út” elnevezésű, valamint a 66798 egyedi azonosító számon nyilvántartott „Budaörsi út - Gazdagréti út - Rétköz utca - Törökbálinti út – XI. kerület határa” elnevezésű lelőhely-konglomerátumnak, mely általános régészeti védelem alatt áll a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §- a alapján.

A szabályozási tervvel érintett területen belül további négy régészeti lelőhely kapott egyedi azonosítót az alábbiak szerint:

Egyedi azonosító	Lelelőhely	Hrsz	Lelelőhely jellege
15019	Budaörsi út 127.sz. előtt	1991	Szörványlelet, bronzkor-késő bronzkor
15026	Háromszék utca - Nagyszalonta utca sarok	2305/13, 2305/16, 2305/4, 2512/2, 2300/8, 2513/4, 2512/3	Terepbejárás, faragott kő, ismeretlen kor
56899	volt Kinizsi laktanya	1996/3, 1996/1, 1996/10, 1996/11, 1996/4, 1996/8, 1996/9	Ásatás, telep általában, dunántúli vonaldíszes kerámia-kottafejes és zselizi kultúra
60914	Nagyszeben utca – Beregszász utca – Petz Samu utcák közötti terület	1999/3, 1993/2, 1996/15, 1996/11, 1996/14, 1996/12, 1996/3, 1999/6, 1995/2, 2024, 2026/1, 2213/4, 1999/2, 1996/1, 1996/17, 1996/16, 2028/3, 2029, 1996/13, 1996/10, 1999/5, 1996/8, 1996/4, 1996/9	Ásatás, régészeti megfigyelés, általában, dunántúli vonaldíszes kerámia-kottafejes és zselizi kultúra, kemence, ismeretlen korú

#### 1.c) Az örökségi értékek elemzése.

A szabályozási tervvel érintett területen elkerült, illetve várható objektumok földobjektumok, melyek a feltárás során, eredeti rétegvizsgálataiktól megfosztva elpusztulnak. A már ismert őskori, és a feltételezett középkori falu maradványai mellett temetkezések előkerülésével is lehet számolni. A XIII. századi okleveles adat

szerint a Szent András apostol templom az Örsre (Budaörs) vezető út mellett volt található. Ez az út nagy valószínűséggel a mai Budaörsi út nyomvonalán haladhatott.

#### **1.d) Területhasználat és területi állapot a kulturális örökség összefüggés-rendszerében**

A vizsgálat alá vont terület jelen állapotában elfedett. A terület döntő része beépített, ahol az építmények között növényzettel fedett kertek, az intézményi területeken udvarok, parkolók találhatóak. A még beépítetlen volt laktanya-területen a felület újkori feltöltéssel fedett. Mindezek miatt itt a terepbejárás módszerével adatot gyűjteni nem lehet.

A terület korábbi képeire vonatkozó adatokat szolgáltató térképi ábrázolások közül a legkorábbi, a XVIII. század végi első katonai felmérés részletén a vizsgált területen és annak tágabb környezetében sem találunk építményt, vagy romot. A Budaörs és Sashegy közötti hegyvidéken szinte az egész területen, az okleveles adatokkal megegyezően szőlőtermesztésre utaló jelzést találunk.



*Részlet az I. katonai felmérésből*

### **2. Változtatási szándékok**

#### **2.a) Településhálózati és területhasználati, és beépítettségi változás**

A Kerületi Szabályozási Terv módosításának célja a még beépítetlen területen a beépítés paramétereinek meghatározása.

### **3. Hatáselemzés**

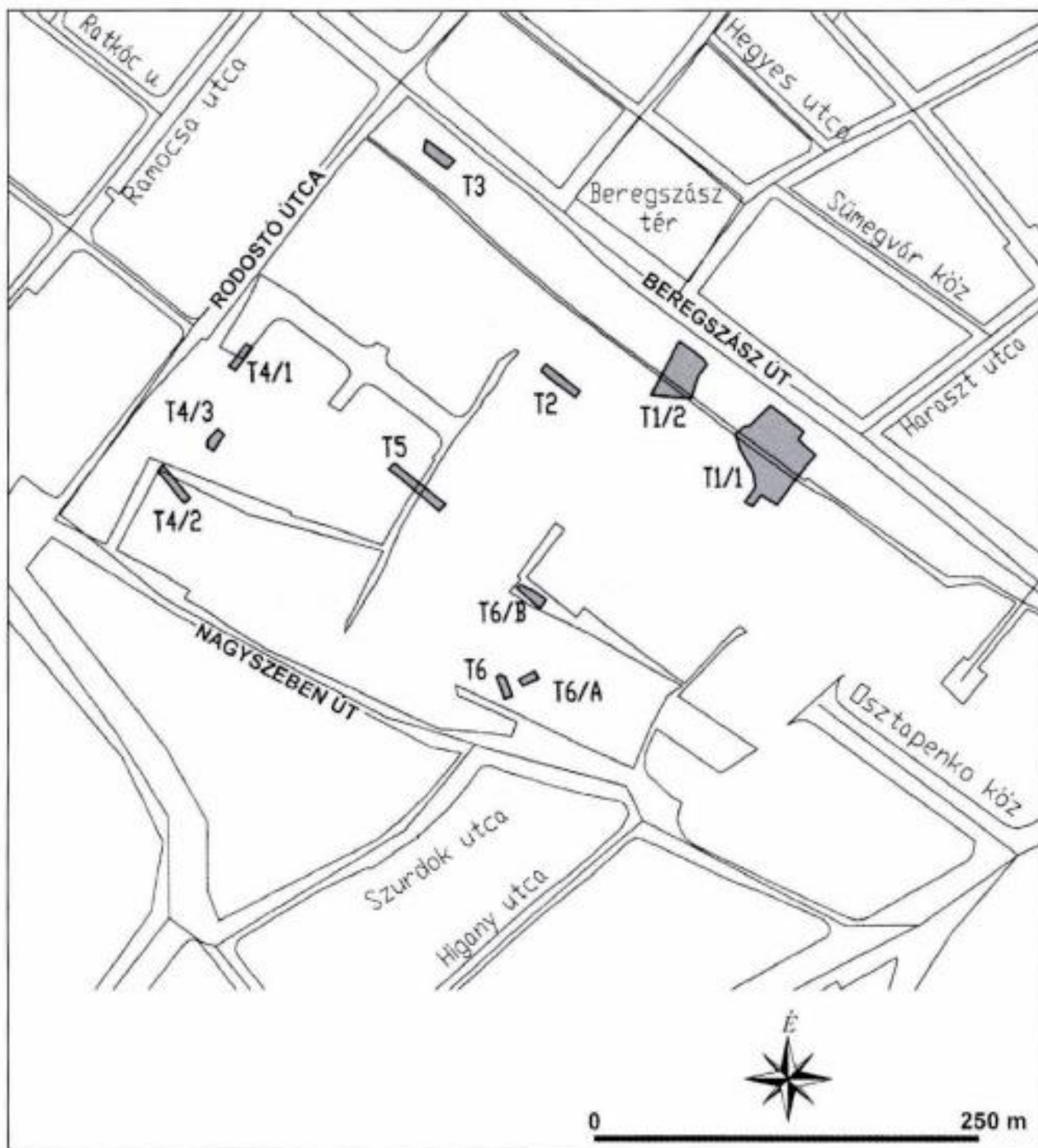
#### **3.a) A tervezett beavatkozás hatása a régészeti örökség elemeire (folyamatok iránya, visszafordíthatósága)**

Bármely olyan földmunkával járó beavatkozás, mely a jelenlegi újkori feltöltési rétegek mélységét meghaladja, az esetleg még megmaradt régészeti - történeti rétegeket megsemmisíti.

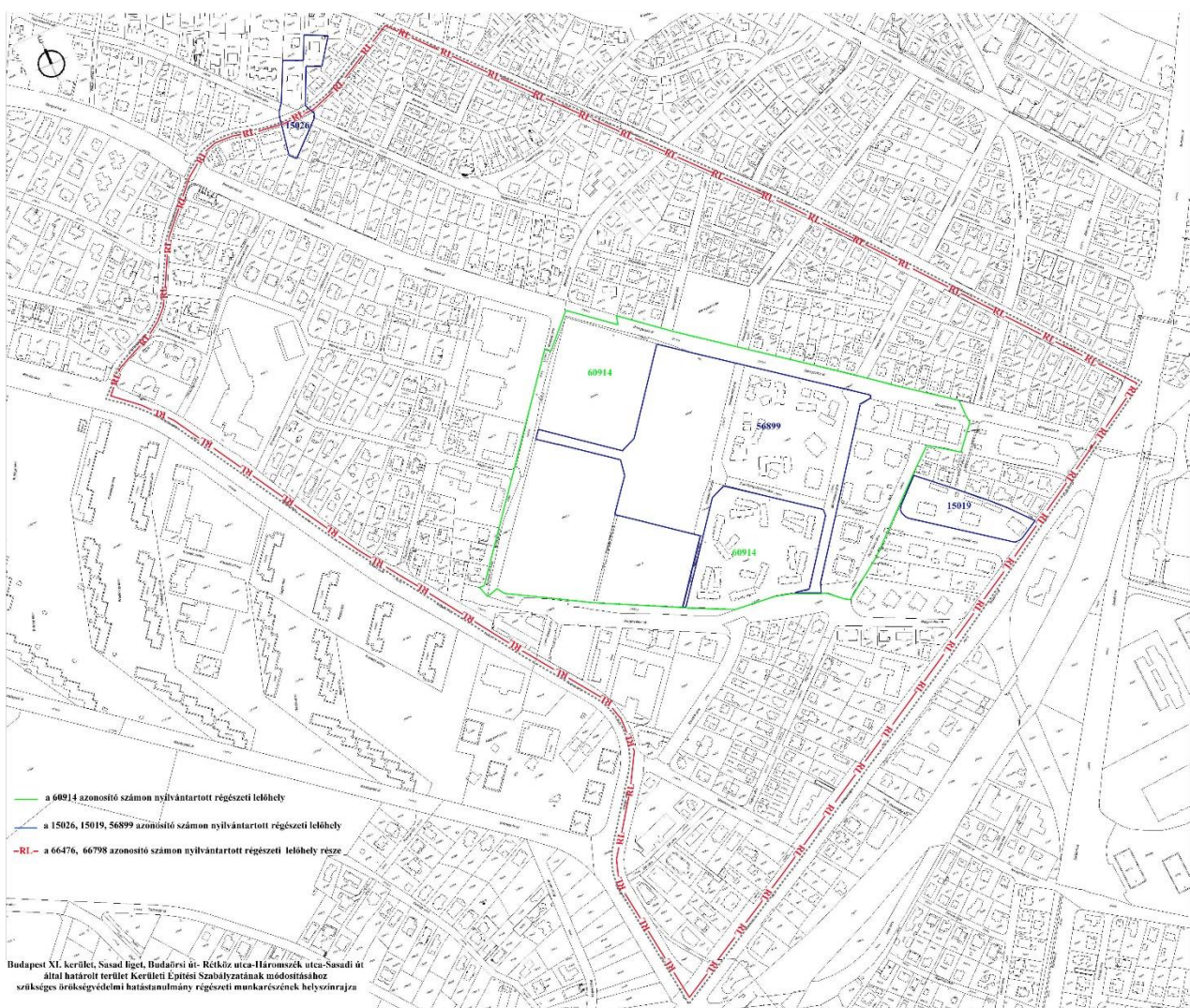
#### **3.b) Régészeti emlékek feltárhatóságának megmaradásának, bemutathatóságának vagy pusztulásának lehetőségei**



A szabályozás alá vont területen a volt Kinizsi laktanya területén 2006-ban már végeztek próbafeltárást és régészeti megfigyelést. A feltárást vezető régészek megállapítása szerint főleg a Beregszászi út menti sávban várhatóak a jövőben régészeti emlékek.



A volt Kinizsi laktanya területén végzett régészeti feltárások szelvényei 2006-ban



#### 4. Összefoglaló

A szabályozás alá vont területen a 2000-es évek régészeti feltárásai során elkerült, az újkőkor középső szakaszának második felébe datált zselizi kultúra faluja található. Bár bronzkori leletet is nyilvántartanak a területről, az őskor további szakaszainak, illetve a római kor emlékei a Rétköz utca és a városhatár közötti területen kerültek elő jelentős mértékben.

Visszatérve a vizsgált területre, a kutatás ide lokalizálja a középkori Sasad falut.

A Szabályozási Terv örökségvédelmi fejezetében a fenti pontokban felsorolt indokok miatt az alábbi előírás beépítését tartjuk szükségesnek a régészeti örökség védelmében:

- **Az Forster Központ közhiteles nyilvántartása szerint a terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely, mely általános régészeti védelem alatt áll a 2001. évi LXIV. Tv. 11. §-a alapján.**
- **A védett régészeti lelőhelyen megvalósuló tevékenység, építmény engedélyezésére indult eljárásokban szakhatóságként a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet alapján szakigazgatási szervként a Budapest Főváros I. kerületi Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Hivatala az illetékes.**

#### 5. Nyilatkozat

Alulírott Adorján dr. Gyuricza Anna, régész, nyilatkozom, hogy a 39/2015 (III.11.) Korm. Rendelet előírásai alapján az örökségvédelmi hatástanulmány régészeti fejezete megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, hogy az örökségvédelmi hatástanulmány elkészítésére jogosultsággal rendelkezem: szerepelek az adott örökségvédelmi területre vonatkozó szakértői névjegyzékben (régészeti lelőhelyvédelem), valamint rendelkezem régész szakirányú felsőfokú végzettséggel.

Adorján dr. Gyuricza Anna  
szakértői azonosító: B5COGJ



## ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET

### Természet, táj, tájhasználat, településhálózat és településszerkezeti összefüggések

#### • Területfejlesztési visszatekintés

A századforduló után először 1903-ban került sor Sasad környékének szabályozására, Sasad, Hosszúrét, Gazdagrét, Őrmező, Dobogó-dűlő, továbbá Madárhegy, Örsöd, a Péterhegyi-dűlő szabályozási tervének elkészítésére.

A tervezés alá vont terület gyakorlatilag teljes mértékig beépült, nagyrészt családiházas, társasházias jellegű, szabadonálló beépítési móddal, valamint oktatási, kereskedelmi létesítményekkel.

#### • Településhálózat és településszerkezeti összefüggések

A terület környezetében autópálya kategóriájú az M1-M7 autópályák fővárosi bevezető szakasza. Sugárirányú főút a terület melletti Budaörsi út, a 1. sz. főút fővárosi bevezető szakasza, körirányú főútvonal az Egér út.

Az Egér út az M1-M7 autópályával, a Budaörsi úttal és Kelenfölddel biztosít kapcsolatot, a Budaörsi úton jelenleg szintbeni elsőbbséggel szabályozott végcsomóponttal kiépített.

A terület elsőrendű főúthálózati kapcsolata a Budaörsi út. A hegyvidék és a Hegyalja út felé biztosít kapcsolatot a főút kategóriájú Rétköz utca és a vele közel párhuzamos Sasadi út.

A II. rendű Rétköz utca folytatása a Gazdagréti út felső szakasza illetve a Törökbálinti út kiépített szakasza a Farkasréti tér felé a Németvölgyi úton biztosítja a belváros irányú közúti kapcsolatot.

A közelmúltban átadott Budaörsi úti külön-szintű csomópontrendszer a tervezési terület felől, a Sasadi útról érkező forgalom részére biztosítja az eddig hiányzó belváros irányú közúti kapcsolatot.

Gyűjtő utak – A Gazdagréti út, a Rétköz utcával közel párhuzamos, a Gazdagréti lakóterület délnyugati határoló útja, szerepe elsősorban a lakóterület közúti és közforgalmi kiszolgálása.

Kiszolgáló utak - A vizsgált terület északi határoló útja a Háromszék utca, továbbá Rétköz utca és a Sasadi út közötti belső úthálózat összes eleme kizárólag lakó-kiszolgáló utca. A lakó utcák aszfalt burkolattal ellátottak, állapotuk 1-2 utca kivételével közepes vagy rossz állapotú, az útburkolat és a lakó ingatlanok között jellemzően fásított zöldfelület található. Az újjépítésű utcákban a kétoldali összefüggő, térkő burkolatú járda kiépített, de több lakó utcában a járdaburkolat hiányos, nem összefüggő vagy teljesen hiányzik.

A terület megközelítése, kapcsolatok - A terület közlekedési kapcsolatrendszere a Budaörsi út menti fekvése miatt igen kedvező. A közúti hálózat fejezetben ismertetett főutak - a Budaörsi út és csomópontrendszerei - biztosítják a kapcsolatot az országos és fővárosi hálózatokkal. A területnek közvetlen kiépített útkapcsolata a Budaörsi úthoz és Törökbálinti úthoz csatlakozó utakon van.

A terület belváros irányú kapcsolatai jól kiépültek, a városhatár felől érkezők számára a közúti kapcsolat kizárólag a Budaörsi út – Gazdagréti út – Rétköz utca nyomvonalon lehetséges.

#### • Természet, táj, tájhasználat

A tervezési terület - Budapest területének hipotetikus éghajlati körzetbeosztás alapján- a természetes és mesterséges éghajlattípusok együttese. Az átlagos havi középhőmérséklet januárban -1,9°C és -1,5°C, júliusban 21,5°C és 21,9°C, az éves átlag a havi középhőmérsékletek alapján 10,6°C és 11,2°C közép-hőmérséklet. A napsütéses órák száma megközelíti az évi 1990 órát. A nyári félévben a csapadék területi eloszlása alapján 300 és 325 mm közötti, a téli félévben 250 és 375 mm átlagú, az évi csapadék átlagban 550-600 mm közötti.

A kerület földtani képződményei jellemzően a középkor triászidőszakában keletkezett karsztos kőzetekből épült alaphegységi kőzet összletre és újkori fedőhegységi kőzetre különülnek el.

Növényföldrajzi besorolás alapján a terület a magyar flóratartomány (Pannonicum), Dunántúli Középhegység flóraidékének (Bakonyikum) pilisi flórajárásához (Pilisiense) tartozik. Itt húzódik a flóraválasztó tágabb térségre vonatkoztatva, ez okozza a változatos, relikum növényekben és endemizmusokban gazdag növényvilágot a térségben.

#### Tájhasználat értékelése

A változatosan beépült kertvárosias, hegyvidéki lakóterület a kerület nyugati határán húzódó klimatikus zöldgyűrű része, mely összvárosi jelentőségű. A természetes vegetációt felváltották az épített zöldfelületek, telepített növényzet. Az eredeti tájalokotó elemeket a domborzat, s a mederbe szorított kisvízfolyások képviselik.

Védett, védendő táji-, természeti értékek, területek (tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területek, nemzeti és nemzetközi természetvédelmi oltalom alatt álló vagy védelemre tervezett terület, érték, emlék, ökológiai hálózat)

**NATURA 2000 terület:** a védettséget meghatározó jogszabály -14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet- rendelkezik az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről, e védettség a tervezési területen nem található.

**„Ex lege” védett természeti értékek:** a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. A TSZT és Budapest Környezeti Állapotértékelése egy névtelen forrást jelöl az Előpatak utca- Nagyszalonta utca találkozásánál.

A Gazdagréti út- Rétköz utca fasora a páratlan oldalon a Gazdagréti úti szakaszon a zöldsávban egységes, a Rétköz utcai szakaszon vegyes korú és fafajú: hárs, juharok, csörgőfa, jegenyenyár. A páros oldalon egységes korú, jó állapotú platánsor és csörgőfásor alkot összefüggő lombkoronaszintet az út elválasztó zöldsávjában – valós településképi értéket képviselve.

Helyi jelentőségű, zöldfelületi védelemre javasolt fasorok, köztertek, közparkok, intézménykert a területen nincs.

A terület a zöldfelületi rendszerben elfoglalt szerepe alapján, a város határán húzódó zöld gyűrű része, amely természetes és átépített aktív zöldfelületekből áll.

Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek  
Tervezési területet beépített, változatos lakónegyedek, intézmények, park és szolgáltató területek jellemzik.  
A jó minőségű, magánkertes kertvárosi területekben megjelentek a lakóparkok is. A magánkertes rendezettek, jellemzően családiházak kertek, néhol maradvány üdülőkertekkel.

A Sasadliget lakópark, a tömbtelkes társasházak kertjei színvonalas, karbantartott egységes zöldfelületek. A közös kertek egyben a kisgyermekes játék, szabadidős tevékenységek, pihenés kulturált, közösségi területei.

A családiházak területek zöldfelületi igényét, kondicionálását a saját kertek biztosítják, azonban a közösségi funkciókhoz a közpark és sportterület igény kielégítésére van szükség. Rekreációs szempontból a tágabb környezetben az erdőterületek képviselnek értéket.

A TSZT-ben közpark besorolása a - közparknak megfelelő méretű - Beregszászi tér, értékes zöldterület. A parkban bekerített játszótér épült, kisebb spotpályával, pihenővel, szabad terekkel, beállt idősebb és telepített fiatal fákkal.

A szolgáltató és kereskedelmi létesítmények nem lekerített zöldfelületei a határos közterületi zöldfelülettel egységesek (Penny Market, Eleven Center, Schiller).

Az oktatási intézmények kertjeiben sportpályákkal épültek: Mechatronikai Szakgimnázium, Öveges József Szakközépiskola. Rendezett, magas zöldfelületi arányú a Gazdagréti Református Templom kertje. Az irodaépületek kertjei szintén karbantartott egységes zöldfelületek.

Az utcák zöldfelületei vegyes színvonalúak, a zöldsávokat behajtók, házi burkolatok, önerőből épült parkoló, járdák tagolják. Értékes a Beregszászi árok melletti zöldsáv összefüggő gyepek felülete.

Kutyafuttató a Nagyszeben út és Higany utca kereszteződésével szemközi bekerített terület.

A vizsgálati lapján mutatja a közterületi faállományt. Ahol lehetőség volt fasor telepítésre, a telepítés megtörtént, szinte minden lakóterületen lévő utca fásított a közműhelyzet figyelembevételével. A fák általában zöldsávban állnak, néhány helyen burkolat felületben (Renault Baumgartner mellett). A faállomány általában jó állapotú. A TSZT a városképi jelentőségű fasorokat nem a jelenlegi faállomány különleges értéke alapján, hanem a jövőbeli fasor helyének biztosítására jelzi. A városképi jelentőségű fasorok jelenleg vegyesek, hézagosak.

A városfejlesztés során szükséges közösségi helyek - parkfejlesztések biztosítása az újonnan beépítésre kerülő területeken, s a családi házas területeken egyaránt.

#### Zöldfelületi ellátottság értékelése

A XI. kerületben az 1 főre jutó erdő, természetközeli terület és kiépített zöldterület 35 m<sup>2</sup>, a zöldterületek - közpark, közpark, városi park 12,4 m<sup>2</sup>/fő, kedvező, átlagon felüli értékek.

A tervezési terület a hegyvidéki zöld gyűrű része, mely zöldfelületi intenzitás szempontjából kedvező helyzetű a sűrűn beépített városi területekhez képest.



## Településszerkezet és területhasználat

A kialakult területhasználat összhangban van a tervezett övezeti besorolásokkal, beépült lakóterület és intézményi terület, az ehhez szükséges közterületi kiépült infrastruktúrával ellátva.

### Településkarakter: telekszerkezet és telekhasználat, beépítési mód és épülettípusok

A tervezés alá vont terület gyakorlatilag teljesen beépült, a terület súlypontjában mintegy 7 hektáros területen folyik a területnek a kialakult állapottal azonos léptékű beépítése.

A terület jelentős részén a családi és társasházak vonatkozásában az építés idejétől függően jó, közepes építészeti színvonalú épületek találhatók, a közintézmények jó színvonalú, az újonnan épült intézmények esetében igényes magas színvonalú a beépítés.

Ugyanez jellemző a kisvárosias jelleggel beépült lakóparkok vonatkozásban is, melyek kimagasló építészeti és rendkívül igényes környezeti kialakításúak. A közterületek, gyalogosfelületek és vegyes használatú utak rendezettek. A lakóterületi részen mindösszesen három beépítetlen telek található.

### Védettségek: műemléki, területi és egyedi

A területen műemlékileg védett épület nincs.

## VÁLTOZTATÁSI SZÁNDÉKOK

### Településhálózati és tájhasználati változás

#### Településszerkezeti, területhasználati és beépítettségi változás

A jelenleg hatályos jogszabályok jelentős része megteremtette a még beépítetlen, beépítésre szánt, vagy más szempontból alulhasznosított területeken a fejlődés kereteit. Ennek folytatása és újraszabályozása során különös részletességgel és figyelemmel kell az új rendeletet előkészíteni, tekintettel arra, hogy a kialakult állapot értékmegőrző megtartása mellett is lehetőség nyíljon az egyes egyedi, illetve folyamatban lévő fejlesztések számára.

A készülő új Kerületi Építési Szabályzat lehetőséget és keretet kell biztosítson:

- az új **jogszabályi környezettel** való összhangra, az egyedi eltérések kezelésére
- az **eddiggi folyamatok értékteremtő-értékmegőrző** folytatására
- a **kerületi fejlesztési stratégiában** meghatározott célok megvalósíthatóságának megalapozására
- a jelenlegi hatályos tervek **koncepcionális alapelemeinek** fenntartására
- valamint a területen a tervezés során feltárt egyedi (pl: közterületszabályozók, közterületek rendezése) feladatok megoldására

Az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen:

- az új jogszabályi kereteknek, az új hatályos fővárosi terveknek
- a jelenleg hatályos szabályozási tervek alapvető paramétereinek
- a KVSZ-ben alkalmazott övezetek előírásainak azon területeken, melyek a KVSZ alapján kerültek beépítésre
- meg kell határozni azon új övezetek paramétereit, melyek a KVSZ alapján nem kerültek részletesen meghatározásra, melyekre nem készült önálló KSZT
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

### Infrastrukturális változás

A területen csak teljes körű infrastruktúra ellátás esetén lehet építeni, ennek feltételei jelenleg is adóttak.

## Hatáselemzés

### Történeti településhálózati következmények

A javasolt szabályozás a terület rendezett fejlődését fogja elősegíteni, biztosítja a beépítéshez szükséges feltételek kialakítását, valamint a megfelelő műszaki infrastruktúra kiépülését, mely a fejlesztés feltétele.

### Természeti, táji hatások

A terület a szabályozás megvalósulása során részben változni fog, a tervezett övezeteknek megfelelő távlati beépítés megvalósulásával.

### A településkép feltárulásának változásai

A területen folyamatban lévő beépítés arculatában illeszkedni fog a városképhez, a területen rendezetté válnak a jelenleg rendezetlen közterületi elemek.

### Történeti térbeli rendszerek alakulása

A terület beépülése történeti térbeli rendszert nem érint. Az úthálózati elemek tekintetében szerkezeti változás nincsen.

### Műemléki együttesek, műemlékek eszmei, használati és esztétikai jelentőségének alakulása a tájban, településszerkezetben, épített környezetben, a település életében

A területen műemlék, műemléki együttes nem található.

### Műemlékek megújulásának és fenntarthatóságának gazdasági esélyei

A területen műemlék, műemléki együttes nem található.

### Településkarakter változásának hatásai

A terület beépülésének a település össz-karakterére hatása nincsen, a szabályozási terv készítése során a tervezett paraméterek összhangban vannak a környező kialakult és a korábbi hatályos tervek alapján megvalósítható területfelhasználás jellemző paramétereivel.

### Környezeti terhelések és az épített örökség műszaki állapotának összefüggései

A területen és környezetében meglévő épületek nem védettek, a terület beépítése során kedvezőtlen hatás nincsen.

### Folyamatok iránya, visszafordíthatósága

A folyamatok iránya vissza nem fordíthatóan a kialakult, a meglévő folyamatokat követi szabályozási terv által rögzített előírások alapján.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A tervezett beépítés a szabályozási előírások teljes körű betartása esetén a környezetre táji és településképi szempontból negatív hatást nem gyakorol, a település összképét, történeti arculatát nem érinti, illetve befolyásolja, várhatóan elősegíti a terület koordinált igényes fejlődését.

## NYILATKOZAT

A tervezett megoldás megfelel az örökségvédelmi jogszabályoknak és hatósági előírásoknak, továbbá, továbbá a jelen hatástanulmány elkészítésére (mint a hatástanulmány alapjául szolgáló tervfajta készítésére) jogosultsággal rendelkezem. A terv készítésében részt vett minden szakági tervező a hatályos jogszabályoknak megfelelő tervezési jogosultsággal rendelkezik.



Czebe Judit

vezető településrendező tervező, É 01-0742 TT/1 01 - 0742