

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca
Galvani út – Duna folyam által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV



II. KÖTET: ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Dokumentáció a 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38.§ szerinti szakaszra

2017.03.

MEGBÍZÓ:



Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata

1113 Budapest, XI. ker. Bocskai út 39-41.

képviseli: dr Hoffmann Tamás polgármester

kapcsolattartó, konzulens: Takács Viktor főépítész

GENERÁLTERVEZŐ:



C.D.C. – ACZÉL KONZORCIUM

1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

TERVEZŐI LISTA

VÁROSEPÍTÉSZET	Kerekes György	 ----- (TT/1 01-2777)	településtervezési vezető tervező
	Aczél Gábor	 ----- (TT/1 01-0057)	településtervezési vezető tervező
	Verebély-Papp Tibor		okleveles településmérnök
	Márton Melinda		okleveles településmérnök
	Schild Dorottya	 -----	okleveles településmérnök
KÖZLEKEDÉS	Rhorer Ádám	 ----- (Tkö 01-3157)	okleveles építőmérnök
KÖZMŰVEK	Hanczár Zsoltné	 ----- (TE/TH/TV 01-2418)	okleveles gépészmérnök, városépítési és városgazdasági szakmérnök
	Csima-Takács Judit	 -----	okleveles tájépítésmérnök
TÁJRENDEZÉS, ZÖLDFELÜLETEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELME	Dobos Ivett	 ----- (TK 01-5255)	okleveles tájépítésmérnök
	Cs. Tátrai Judit	 ----- (K/1 13-0031)	okleveles kertészmérnök
	Sági Ilona	 ----- (K/1 01-5065)	okleveles kertészmérnök

TARTALOMJEGYZÉK

1.1.	A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET VÁLTOZÁSA, AZ ÚJ KÉSZ KÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERTANA.	6
1.1.1.	Az OTÉK ÉS A FŐVÁROSI TERVESZKÖZÖK MEGVÁLTOZOTT ELŐÍRÁSAI ÉS FOGALMAI.	6
1.1.2.	A HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT) AZ ÚJ RENDSZERBEN.	12
1.2.	SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.	14
1.2.1.	A SZABÁLYOZÁS ALAPELVEI.	14
1.2.2.	A SZABÁLYOZÁSI TERV TERVEZETT ELEMEI, JELMAGYARÁZATA.	15
1.2.3.	MAGASHÁZAK ELHELYEZÉSÉNEK SZABÁLYOZÁSA.	21
1.2.4.	A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA.	24
1.2.5.	LAKÓTELEPEK ÉS ÚSZÓTELKES LAKÓTELEPEK SZABÁLYOZÁSA.	25
1.2.6.	P+R PARKOLÓ TERÜLETEK SZABÁLYOZÁSA.	27
1.2.7.	TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS SZABÁLYOZÁSA A KÉSZ-BEN.	29
1.2.8.	A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK BEEMELÉSE A KÉSZ-BE.	31
1.3.	OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK.	48
1.4.	HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.	50
1.4.1.	EGYES TERÜLETEKRE VONATKOZÓ TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK.	50
1.5.	TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.	77
1.5.1.	TÁJHASZNÁLAT, TÁJSZERKEZET JAVASLATA.	77
1.5.2.	TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK.	77
1.5.3.	TÁJVÉDELMI ÉS TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK.	79
1.6.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.	81
1.6.1.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEINEK FEJLESZTÉSI JAVASLATAI.	81
1.6.2.	ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ALAKULÁSA.	84
1.6.3.	ZÖLDFELÜLETEK ÖKOLÓGIAI SZEREPÉNEK ERŐSÍTÉSÉRE VONATKOZÓ JAVASLATOK.	84
1.7.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.	86
1.7.1.	KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATI KAPCSOLATOK.	86
1.7.2.	KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS.	86
1.7.3.	KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS.	87
1.7.4.	KERÉKPÁROS – GYALOGOS KAPCSOLATOK.	88
1.7.5.	PARKOLÁS.	89
1.8.	KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.	90
1.8.1.	VÍZIKÖZMŰVEK.	91
1.8.2.	ENERGIAELLÁTÁS.	95
1.8.3.	ÉLEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS.	101
1.8.4.	MEGÚJULÓ ENERGIAFORRÁSOK ALAKALMAZÁSA, KÖRNYEZETTUDATOS ENERGIAGAZDÁLKODÁS, EGYEDI KÖZMŰPÓTLÓK.	104
1.9.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.	106
1.9.1.	TALAJÁLLAPOT.	106
A SZABÁLYOZÁSI TERÜLETEN AZ EREDETI TALAJOK NAGY RÉSZBEN ÁTALAKULTAK: EGYFELŐL MESTERSÉGES FELTÖLTÉSEK FEDIK EL AZ EREDETI TALAJOKAT, MÁSRÉSzt JELENTŐS TALAJPUSTULÁST OKOZOTT A BEÉPÍTÉS ÉS SZILÁRD BURKOLATOK JELENTŐS FELÜLETE. A KERÜLET FÖLDTANI KÉPZŐDMÉNYEI A TÁJKARAKTERBEN JÓL KÖVETHETŐEN KÜLÖNÜLNEK EL, A FÖLDTANI ADOTTSÁGOK ÉS TEREPIVSZONYOK ALAPJÁN A JAVASLATOK IS ELTÉRŐEK.		106

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

1.9.2.	VÍZMINŐSÉGVÉDELEM.	107
1.9.3.	LEVEGŐMINŐSÉGVÉDELEM.	108
1.9.4.	ZAJHELYZET.	109
1.9.5.	HULLADÉKGAZDÁLKODÁS.	110

Tervi alátámasztó térképi mellékletek

ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT:

ZFT-1 ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSI JAVASLATA

KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

KÖT-1 KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSE
KÖT-2 KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSE
KÖT-3 KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS FEJLESZTÉSE

KÖZMŰVESÍTÉS FEJLESZTÉSI JAVASLAT:

KF-V VÍZIKÖZMŰVEK – IVÓVIZELLÁTÁS JAVASLAT
KF-CS VÍZIKÖZMŰVEK – SZENNYVÍZ-ELVEZETÉS JAVASLAT
KF-VR VÍZRENDEZÉS, ÁRVÍZVÉDELEM JAVASLAT
KF-VILL ENERGIÁKÖZMŰVEK – VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS JAVASLAT
KF-G ENERGIA – FÖLDGÁZ-ELLÁTÁS JAVASLAT
KF-T ENERGIA – TÁVHŐELLÁTÁS JAVASLAT
KF-H ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS JAVASLAT

1.1. A SZABÁLYOZÁSI KÖRNYEZET VÁLTOZÁSA, AZ ÚJ KÉSZ KÉSZÍTÉSÉNEK MÓDSZERTANA.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Étv.) és a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) megváltozott előírásai alapján a fővárosra vonatkozó településrendezési háttér jelentősen átalakult. Ezzel párhuzamosan pedig a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) szintén jelentős változásokon esett át az elmúlt években. A Trk. 46. §-a alapján még egyes esetekben van lehetőség a „régí rendszer” szerint módosítani a hatályos kerületi terveket.

A Főváros egészére megállapított új TSZT és az FRSZ elfogadásával a korábbi településrendezési eszközök hatályukat veszítették. A korábbi Fővárosi Szabályozási Keretterről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet, és a Budapest Településszerkezeti terve, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat, valamint a Fővárosi Szabályozási Keretterr, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet sem alkalmazhatóak ma már (kivételem egyes esetek), miközben jelenleg még hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatoknak az alapjait ezek képezték.

Jelen munka keretein belül készülő, a tervezési területre vonatkozó kerületi építési szabályzat (továbbiakban: KÉSZ) a jelenleg hatályos jogszabályok szerint készül, s ebben a tekintetben sok esetben hasonló, vagy a korábbiól eltérő metodikai elemeket is tartalmaz.

1.1.1. Az OTÉK és a fővárosi terveszközök megváltozott előírásai és fogalmai.

2012-ben az építési jogrend változásával az OTÉK több előírás és fogalommeghatározás is változott (megszűnt, módosult, vagy új fogalom). Az új KÉSZ készítése szempontjából releváns fogalmak és fogalmi változásokat az alábbiakban foglaljuk össze:

Szintterületi-sűrűség helyett beépítési sűrűség.

A korábbi OTÉK a területek beépítésének sűrűségére a szintterületi-sűrűség fogalmat használta:

„91. Szintterület-sűrűség: a beépítésre szánt terület egyes területfelhasználási egységein elhelyezhető épületek összes szintterületének és a területfelhasználási egység területének viszonyszáma.”

Az új OTÉK azonban már a beépítési sűrűséget használja, s a korábbihoz képest a különbség elsősorban a közterületek beszámításából adódik:

„13. Beépítési sűrűség: a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.”

A Fővárosban az FRSZ egyik feladata (a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírások, és a Főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra

megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezések meghatározása mellett) a TSZT-ben rögzített területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az OTÉK szerinti meghatározást összességében az FRSZ által alkalmazott bs érték fedli le, azonban a parkolás épületen belüli támogatása céljából a bs értéket az FRSZ két részből határozza meg. Ennek megfelelően a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe, vagyis a bsá-n felüli bónuszérték, csak gépkocsik elhelyezésére.

A beépítési sűrűség alkalmazásával a Fővárosban korábban alkalmazott gyakorlat is megváltozott. Az OTÉK korábbi fogalommagyarázata alapján a szintterület:

„90.Szintterület: az építményszint (vakolt, burkolt) épületszerkezetei által elfoglalt területtel növelt alapterülete (bruttó építményszint terület), amelybe nem kell beszámítani a földszinti fedetlen terasz alapterületét.”

Az új OTÉK alapján azonban:

„110.Szintterület: az összes építményszint bruttó alapterülete.”

Budapest esetében a BVKSZ 3.§ (2) bekezdése ezzel kapcsolatban az alábbiakat határozta meg:

„(2) Épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

- a) az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,*
- b) az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,*
- c) a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,*
- d) a c) pont szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.”*

A kerületi építési szabályzatban az övezeti paraméterek azonban az egyes övezetekben lévő telkekre határoz meg érvényesíthető értékeket (közterületek nélkül), vagyis ebben a tekintetben a beépítési sűrűség a KÉSZ-ek esetében nem használható mutató. Ezért a Fővárosban és a kerületi szabályozásokban már korábban is alkalmazott szintterületi mutató a lehetséges paraméter, azonban a számításánál már nem lehet figyelembe venni a BVKSZ-ben alkalmazott meghatározást. Fontos változás tehát, hogy az eddigi gyakorlattal ellentétben a szintterület számítását az OTÉK mindenkor előírásai szerint kell megtenni, így a korábban figyelmen kívül hagyandó területek a szintterület értékét most „növelik”. Ebből adódóan az új TSZT és FRSZ alapján készülő tervekben a szintterületi-mutató értékek annak ellenére magasabbak lesznek, hogy a ténylegesen a korábbi tervek alapján beépíthető bruttó szintterület nem változik, a metodika változása miatt.

A szintterületi mutató sem a Étv-ben., sem a Trk-ban, sem az OTÉK-ban nem meghatározott fogalom, korábban a BVKSZ alkalmazta, és ennek megfelelően a KVSZ-ekben, KSZT-ekben is szerepel. Kerületi szinten az övezeti paraméterek meghatározásánál a beépítési sűrűség nem alkalmazható, mivel annak számításánál a közterületek területét is figyelembe kellene venni. A sűrűség igazolására éppen ezért a KÉSZ szintjén továbbra is megfelelő mutatószám a BVKSZ által alkalmazott **szintterületi mutató**. A BVKSZ megszűnését követően tehát javasolt továbbra is alkalmazni a beépítési paraméterek között a

jogbiztonság, az építhetőségi munka megkönnyítése érdekében (is). Mivel a szintterületi mutató fogalmát sem az OTÉK, sem pedig a Trk. nem használja, így a KÉSZ-ben került „újradefiníálásra”, figyelembe véve az FRSZ szerinti sűrűségi osztást is, melynek megfelelően a szintterületi mutató szintén két részből: **általános szintterületi mutató (szmá)** és **parkolási szintterületi mutató értéből (szmp)** tevődik össze.

Építménymagasság helyett beépítési magasság, új gyűjtőfogalomként.

A korábbi OTÉK az építménymagasságot az alábbiak szerint definiálta:

„26. Építménymagasság („H”): az építmény valamennyi, a telek beépítettsége meghatározásánál figyelembe veendő építmény kontúrvonalára állított függőleges felületre vetített homlokzati vetületi-felület összegének (F) valamennyi, e vetületi-felület vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.

Az építménymagasság megállapítása során:

a) az egyes homlokzati vetületi-felületeket az adott felületi síknak és a legfelső teljes építményszint záró szerkezetének felső síkjának metszésvonala vagy érintővonala és a síknak a rendezett tereppel való metszésvonala közötti magassággal kell megállapítani, legfeljebb 6,0 m magasságú két oromfal kivételével, amelyek nem az építmény hosszoldalán állnak,

b) az egyes homlokzatfelületekhez hozzá kell számítani – a kémény, a tetőszerelvények, a 0,5 m²-t meg nem haladó felületű padlásvilágító ablak és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – mindazoknak az építményrészeknek (attikafal, torony, kupola, tető, tetőrész vagy egyéb építményrész) a felületét, amelyek az a) pont szerinti metszésvonalra vagy érintővonalra az építmény irányában emelkedő 45° alatt vont sík fölé emelkednek, ezen építményrészeknek az illető homlokzat felületi síkjára ugyancsak 45° alatt vont – az előzővel párhuzamos – síkkal történő vetítéssel meghatározott magasságával,

c) a négy oldalról körülhatárolt légakna, légudvar, belső udvar homlokzatfelületeit, valamint a loggiák belső oldalfelületeit és azok vízszintesen mért hosszait figyelmen kívül kell hagyni,

d) az egy telken álló több épület magasságát külön-külön kell figyelembe venni.

Az épület egy homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani.”

Az új OTÉK fogalommeghatározása alapján a beépítési magasság gyűjtőfogalmába az alábbiak értendők:

„12a.Beépítési magasság: az épületmagasság, a homlokzatmagasság és a párkánymagasság gyűjtőfogalma.”

Ezen belül a három további fogalom:

„33.Épületmagasság („Ém”): az épület valamennyi, külső és belső, sík vagy kiterített íves homlokzati felülete összegének (F) valamennyi, e felületek vízszintesen mért hosszának összegével (L) való osztásából (F/L) eredő érték.”

„52. Homlokzatmagasság (Hm): az épület homlokzatának magasságát a hozzá tartozó F/L érték alapján kell megállapítani, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelülettől 12,00 m-nél távolabbi (hátrább álló) építményrészeket,

c) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3,00 m magasságú

ca) tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak,

cb) a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát, továbbá

d) a magastető és oromfalainak 6,00 m-t meg nem haladó magasságú részét.

A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények („tetőépítmények”) homlokzatmagasságát, ha az a 12,00 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében, ha a 12,00 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6,00 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.”

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

A beépítési magasság esetében az OTÉK úgy fogalmaz, hogy a helyi építési szabályzatban egységesen kell meghatározni a megengedett beépítési magasságot, vagyis egy szabályzatban egy féle kategória használható. Heterogén városszerkezet és beépítési karakter esetében ez azonban problémákat vet fel, ezért az FRSZ az OTÉK-tól eltérően szabályoz ((ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján):

FRSZ 4.§ (2) bekezdés:

„A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható.”

A tervezési területen belül a szabályozás során egységesen az épületmagasság kerül alkalmazásra.

Az egyes épületek esetében az épület legmagasabb pontjának meghatározására is lehetőség van, amely az épületmagassággal együtt alkalmazható. A fogalom OTÉK szerinti az alábbi:

„32.Épület legmagasabb pontja: az épületnek a terepcsatlakozáshoz, lejtős terepen a lejtőoldali alacsonyabb terepcsatlakozáshoz, valamely magas ponthoz, vagy valamely síkhoz viszonyított, helyi építési szabályzat által megállapított legfelső pontja. Ennek meghatározásánál a tető azon díszítő elemei, amelyek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiséget nem tartalmaznak – kupola, saroktorony – valamint a tetőfelépítmények és az épület tetőzetén elhelyezett antenna, kémény és szellőző valamint tartozékaik figyelmen kívül hagyandók.”

Tetőterek beszámíthatóságának változás.

A beépítésre szánt területek esetében a telekre előírt legkisebb zöldfelületbe a tetőtereket már korábban is figyelembe lehetett venni (kialakítástól függően bizonyos arányban). Az új rendeletben (OTÉK 5. számú melléklet) az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű tetőtereket lehet figyelembe venni, s a százalékos arányok is változtak (növekedett a beszámíthatóságuk). A korábbihoz képest újdonság, hogy az állandó vízborítottsággal és vízi élővilággal bíró vízfelületek is beszámíthatóvá váltak.

Az OTÉK 5. melléklete alapján:

„1. Az egybefüggő, legalább 10 m²-t elérő területű tetőkertek beszámítása a zöldfelületbe

Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete, zöldtető jellege	A tetőkert összterületéből zöldfelületként számítható rész
8–20 cm termőréteg vagy könnyített szerkezetű talaj (szubsztrát)	egyszintes növényállományú, extenzív zöldtető	15%
21–40 cm termőréteg	egyszintes növényállományú félintenzív zöldtető	25%
41–80 cm termőréteg	kétszintes növényállományú intenzív zöldtető	40%
81 cm termőréteg felett	háromszintes növényállományú intenzív zöldtető (pl. mélygarázs felett, járószinten)	75%

2. A vízfelület beszámítása a zöldfelületbe

A vízfelület jellege	A vízfelület összterületéből zöldfelületként számítható rész
Természetes vízfelület állandó vízborítottsággal (patak, tó), illetve mesterséges vízfelület állandó vízborítottsággal és szigetelés nélküli mederrel, állandó vízi élővilággal	100%
Mesterséges vízfelület szigetelt mederrel, állandó vízborítottsággal, állandó vízi élővilággal	75%

„

Az új KÉSZ-ben az OTÉK ezen pontjához képest szigorúbb szabályozás (négyzetméter emelés...stb.) nem tervezett, így a zöldfelületeket a Kormányrendelet alapján lehet figyelembe venni a telekre előírt legkisebb zöldfelület számításánál.

Zöldterületek és új különleges beépítésre nem szánt területek.

A zöldterületek tekintetében az egyik jelentős változás, hogy az új OTÉK a zöldterületekre meghatározott megengedett legnagyobb beépítettséget 3%-ra emelte (korábban 2% volt).

A korábbi OTÉK nem határozott meg legkisebb zöldfelületi arányt a zöldterületekre, melyeket a Fővárosban a BVKSZ pótolta. A BVKSZ megszűnésével ez a szabály is eltűnt, azonban az OTÉK meghatározta. Az új OTÉK-ban a közkert esetében ez 60% (BVKSZ – ZKK-ra 50% volt), közpark esetében pedig 70% (BVKSZ – Z-KP-ra 75% volt).

Az új OTÉK továbbá lehetőséget biztosít olyan új különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriák definiálására, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek (bővebben: OTÉK 30/B. §.). (A TSZT e felhatalmazás alapján a szabályozással érintett városrész területén nem hozott létre új területfelhasználási egységet.)

A különleges beépítésre nem szánt területek fajtái között azonban új elemként jelenik meg a burkolt köztér, és a korábban a BVKSZ-ben alkalmazott fásított köztér, sétány. Mindkettő beépíthetősége 5%-ban maximált; a fásított köztér esetében a legkisebb zöldfelület mértéke – eltérően a korábban a BVKSZ-ben rögzített 15%-tól – 20%-ban lett megállapítva.

A TSZT és az FRSZ nem használja a fenti kategóriákat, azonban a KÉSZ-ben a beépítésre nem szánt közterületek között lehetőség van az alkalmazásukra. Használatuk azért is indokolt, mivel a TSZT a 25

hektárnál kisebb zöldterületeket – beleértve a korábban fásított köztérként kijelölt területeket is – **Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe, vagy valamely beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolta. Így a KÉSZ feladata volt a differenciált zöldterületek megállapítása. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási tervben megkülönböztetésre kerültek a közparkok és a közkertek övezetei, valamint az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre nem szánt területek övezeteként a fásított közterek is.

A zöldterületek ilyen fajta megkülönböztetésére azért is volt szükség, mivel több olyan eset is előfordul, hogy a TSZT egy – a kerületi tervben zöldterületként jelölt – területet nem jelölt Zkp övezetként, tehát a biológiai aktivitásérték számításánál nem kerültek zöldterületként beszámításra. Ez természetesen nem azt jelenti, hogy ami korábban zöldterületként volt szabályozva, azt innentől kezdve figyelmen kívül lehet hagyni. A TSZT ugyanis kimondja, hogy a tervben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak indokolt esetben csökkenhet (lásd: TSZT leírás 56. oldal).

Legkisebb zöldfelületi átlagérték – TSZT.

A TSZT leírása alapján a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció egyik célkitűzése volt a zöldfelületi intenzitás növelése. Azonban az OTÉK Budapest viszonylatában a meglévőhöz képes alacsonyabb zöldfelületi arányt határoz meg az övezetekben az építési telkekre vonatkozóan. Ezért a TSZT azon területfelhasználási egységekre ahol az OTÉK a fővárosi jellemzőkhöz képest alacsonyabb zöldfelületi arányt határoz meg legkisebb zöldfelületi átlagértéket állapított meg, amelyet a közterületekkel csökkentett területre kell számolni (kivétel a lakótelepek, ahol a teljes területi egységre vonatkozik).

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi értéke a KÉSZ-ben differenciáltan állapítható meg, viszont összességében nem lehet alacsonyabb a TSZT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértéknél.

Az érintett területfelhasználási egységekre TSZT által meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagértékek és az OTÉK mutatói:

Területfelhasználási egység			TSZT	OTÉK
			területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)	Az építési telkekre vonatkozó legkisebb zöldfelület (%)
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35	10
	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	30	
	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35	20
	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	35	
	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	55	50
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15	10
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20*	
	Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	10	a be nem épített terület

	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25	50%-a
	Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	20	
Különleges beépítésre nem szánt	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	60	-
	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	75	-

* a jelentős változással, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységekre vonatkozóan

1.1.2. A helyi építési szabályzat (kerületi építési szabályzat) az új rendszerben.

A helyi rendelet.

A településrendezés megváltozott jogi rendszerébeTrk. rögzíti a helyi építési szabályzatra (Trk. 11.-13.§), s a Fővárosra vonatkozó eltérő rendelkezéseknél a kerületi építési szabályzatra (20.§) előírt rendelkezéseket. Az új KÉSZ-ek készítése során ezért az általános és a fővárosi eltérő rendelkezéseket is alkalmazni kell, ez utóbbin belül pedig a Főváros egészére készülő TSZT és FRSZ előírásait is.

A tervezés szempontjából legfontosabb rendelkezések az alábbiak:

11. §:

„(2) Egy adott területre csak egy helyi építési szabályzat állapítható meg.”

„(4) A helyi építési szabályzathoz el kell készíteni az 1. melléklet szerinti megalapozó vizsgálat építés helyi rendjének megállapításához szükséges részét és a 3. melléklet szerinti alátámasztó javaslatot, a 16. § (4)–(6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.”

„(6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalom elemei összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelemei a településrendezési feladatnak megfelelően a tervezési terület adottságainak figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók.”

„(7) A helyi építési szabályzat részletes tartalmi követelményeit – figyelemmel a 13. § (3) bekezdésében foglaltakra is – az 5. melléklet tartalmazza.”

12. §: „A helyi építési szabályzat – a kialakult állapotra, domborzati adottságokra tekintettel, a kedvezőbb településképi illeszkedés érdekében – lehetőséget adhat a szabályaitól való eltérésre. Ebben az esetben meg kell határozni az eltérés mértékét és alkalmazásának feltételeit, amely nem korlátozhatja a szomszédos telek építési jogát.”

13. §:

„ (2) A szabályozási terv kötelező, más jogszabály által elrendelt, javasolt és tájékoztató elemeket tartalmaz. A szabályozási terven fel kell tüntetni, hogy „Készült az állami alapadatok felhasználásával”.”

„(3) A szabályozási terv tartalmazza legalább

a) az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét, továbbá

b) a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket.”

20. §:

„(1) A kerületi építési szabályzat a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban készül. Eltérés igénye esetén a fővárosi településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat módosításáról előzetesen kell dönteni.”

„(3) A kerületi építési szabályzatot a kerületi önkormányzat képviselő-testülete állapítja meg.”

„(4) A kerületi építési szabályzat mellékletét képezi az 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányú szabályozási terv.”

„(5) A kerületi építési szabályzatban az egyes településszerkezeti egységekre vonatkozó előírások egy-egy fejezetbe csoportosíthatóak.”

„(6) A kerületi építési szabályzat a 19/A. §-ban foglaltak kivételével:

b) az együtt tervezendő területekre – amelyek összességében a kerület teljes közigazgatási területét lefedik”

Ezen felül a Trk. 5. melléklete tartalmazza (a 13.§ (3) bek. figyelembe vételével) a helyi építési szabályzat (kerületi építési szabályzat – KÉSZ) részletes tartalmi (strukturális) követelményeit:

„1. RENDELET

1.1. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.1.1. Általános előírások

1.1.2. Közterület alakításra vonatkozó előírások

1.1.3. Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások

1.1.4. A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó előírások

1.1.5. Környezetvédelmi előírások

1.1.6. Veszélyeztetett területekre vonatkozó előírások

1.1.7. Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások (tilalmak, telekalakítás, településrendezési

kötelezések, közterület-alakítás)

1.1.8. Közművek előírásai

1.1.9. Építés általános szabályai

1.1.10. Katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

1.2. RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1.2.1. Beépítésre szánt építési övezetek előírásai

1.2.2. Beépítésre nem szánt övezetek előírásai

1.3. EGYES TELEPÜLÉSRÉSZEK KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSAI”

A helyi rendelet mellékletei.

Az új rendszerben a helyi (kerületi) építési szabályzat melléklete a szabályozási terv, amelynek meghatározását, tartalmi követelményeit és rajzi jelölési módját a Trk. 13.§ („A helyi építési szabályzat”) és 20. §-a („A kerületi építési szabályzat”), valamint a 6. melléklet határozza meg.

A Trk. alapján a szabályozási tervnek minimálisan az alábbi elemeket kell tartalmaznia:

- az építési övezetek és övezetek lehatárolását és jelét
- a más jogszabály által elrendelt védelemmel és korlátozással érintett területeket

A szabályozási tervet – a kerületi építési szabályzat mellékleteként – minimum 1:4000 vagy annál nagyobb méretarányban kell készíteni.

A Trk. 6. mellékletének 2. pontja tartalmazza a szabályozási terv elemeinek jelöléseit illetve jelölési módjait, lehetőségét. Ezen belül három nagyobb kategóriát különböztet meg:

- A – a szabályozás alapelemei,
- B – a szabályozás másodlagos elemei,
- C – védelem, korlátozás, kötelezettségek.

A szabályozási terv kezelhetősége érdekében javasolt azonban a szabályozási tervek két tervlapra osztani, s külön-külön tervlapon szerepeltetni a szabályozás elemeit és a védelmi-korlátozási elemeket.

Ezen felül a rendelet további mellékletekkel egészül/egészülhet ki (pl.:parkolási szabályok kiegészítő tervlapjai,táblázatai, sajátos jogintézményekkel érintett területek listája, ...stb.)

A fentiek alapján a rendelet tervezett mellékletei az alábbiak:

1.a. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek (SZT-1A tervlap)

1.b. melléklet: Szabályozási terv – Védelem, korlátozás, kötelezettség elemei (SZT-1B tervlap),

2. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése,

3. melléklet:: A parkolás helyi rendjének szabályozásával összefüggő mellékletek:

- 3.a. melléklet: Parkolási zónák – térkép,
- 3.b. melléklet: Parkolási zónák területi lehatárolása,
- 3.c. melléklet: Parkolási előírások a BELSŐ ZÓNA területén,
- 3.d. melléklet: Parkolási előírások a HEGYVIDÉKI ZÓNA területén,
- 3.e. melléklet: Parkolási előírások az ÁTMENETI ZÓNA területén.

1.2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ.

1.2.1. A szabályozás alapelvei.

Minden városrendezési szabályozás tulajdonképpen az egyes ingatlanok felhasználásának bizonyos mértékű korlátozását tartalmazza. Mivel az esetek túlnyomó részében magántulajdonban lévő ingatlanokról van szó, a korlátozásoknak kényes határa van, azokat csak indokolt esetekben lehet alkalmazni. Indokolt eset lehet a közérdek és a szomszédsági együttélés szabályainak előírása, amelyek betartásához minden ingatlantulajdonosnak – végső soron még a korlátozással érintettnek is – érdeke fűződik. A korlátozások valójában három területen jelentkeznek:

- **Milyen funkciók** helyezhetők el az adott ingatlanon?
- **Milyen mértékben** építhető be az adott ingatlan?
- **Hogyan kell alkalmazkodni** a meglévő, vagy a tervezett városképhez, építészeti környezethez?

A szabályozás (korlátozás) helyes mértékének megtalálása a városrendezési terv egyik alapvető feladata. A túlzottan megengedő korlátozás könnyen kijátszható, és az a közérdek, vagy a szomszédsági együttélés területén konfliktusokhoz vezethet. A túlzottan merev, „túlszabályozott” terv indokolatlanul korlátozhatja az ingatlan tulajdonosok jogait és lehetőségeit, és a területen alkotó építések tervezői szabadságát, ezáltal sematikus, sablonos megoldásokhoz, végső soron az épített környezet gyenge minőségéhez vezethet.

Tulajdonképpen minden egyes ingatlan beépítése egyedi probléma, amit lehetetlen előre látni, és főleg lehetetlen azokra előre meghatározni a kedvező megoldást. Viszont alkalmas eszköz lehet a kerületben már alkalmazott „beépítési előírás” és a „településképi véleményezési eljárás”, ahol a főépítész, illetve egy erre felhatalmazott szakmai grémium (Tervtanács) segítheti hozzá az építetett / tervezőt a kedvező megoldás megtalálásához.

Jelen KÉSZ-ben tudatosan törekedtünk a túlszabályozás elkerülésére, ezért igyekeztünk egyszerűbb, áttekinthetőbb tervlapok és előírások készítésére.

1.2.2. A szabályozási terv tervezett elemei, jelmagyarázata.

A jelmagyarázat tervezett tartalma az alábbi elemekből és csoportosításban épül fel:

- 1. Alaptérképi elemek**
- 2. Kötelező szabályozási elemek**
 - 2.1. A szabályozás alapelemei**
 - 2.2. A szabályozás másodlagos elemei**
 - 2.3. Egyéb szabályozási elemek**
- 3. Irányadó és tájékoztató elemek:**
 - 3.1. Irányadó szabályozási elemek**
 - 3.2. Egyéb tájékoztató elemek**

A kötelező szabályozási elemek megváltoztatása tervezetten csak a KÉSZ és mellékleteinek módosításával lehetséges, míg az irányadó elemektől ennek hiányába is el lehet térni.

A szabályozás alapelemei.

A Trk. 6. melléklet alapján a szabályozás alapelemei (amelyeket a szabályozási tervnek minimálisan tartalmaznia kell):

- szabályozási vonal,
- szabályozási szélesség,
- építési övezet, övezet határa,
- építési övezet, övezet jele.

Az új KÉSZ-ben ezeket az elemeket az alábbiakban ismertetett módon tervezett megjeleníteni.

Meglévő közterületi határ, szabályozási vonal és szabályozási szélesség.

A szabályozási vonal OTÉK szerinti fogalommagyarázata:

„Szabályozási vonal: a közterületet és az egyéb nem közterületet elválasztó vonal.”

A szabályozási terven a szabályozási vonal, mint tervezett közterületi telekhatár a Trk.-ban meghatározott módon kerül jelölésre. Ezen felül azonban külön vonal-jelöléssel a meglévő közterületi határ is feltüntetésre kerül (az OTÉK fogalom meghatározásából fakadóan kvázi „meglévő szabályozási vonal”).

A szabályozási szélesség fogalmát nem rögzítik az építési jogszabályok, ezért ezt a KÉSZ fogalommagyarázatában tervezett definiálni.

Építési övezet és övezet határa.

Az OTÉK 1. sz. melléklete alapján az építési övezet és az övezet meghatározása:

„29. Építési övezet: a beépítésre szánt vagy beépített területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.”

„96. Övezet: a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységein belüli egyes területrészek a felhasználás és az építés feltételeit és módját meghatározó besorolás.”

A szabályozási terven a Trk. rendelkezése alapján az építési övezeteket és övezeteket meghatározott vonal elem választja el – nincs alternatív jelölési lehetőség. A terv ennek megfelelően alkalmazza a terv elemet.

Építési övezetek és övezetek jele, övezetre előírt paraméterek.

Az építési övezetek és övezetek elnevezésének és jeleinek kialakításánál a TSZT és az FRSZ által meghatározott területfelhasználási egységek adják az alapot. A fővárosi és a kerületi településrendezési eszközök közti kapcsolat és olvashatóság érdekében ezért az építési övezetek és övezetek a területfelhasználási egységek jeleit kapják, kiegészülve a kerület római számmal írt sorszámmal.

Az egyéb egyedi vagy külön szabályokhoz kötött övezetek ezeken a kategóriákon belül további csoportokba oszthatók (pl.:ID – intézménydomináns terület, LD – lakódomináns terület...stb.). Az egyes eltérő beépítési paraméterrel rendelkező övezeteket sorszámozással tervezett megkülönböztetni egymástól.

A szabályozási terv jobb használhatósága érdekében az építési övezetekhez meghatározott paraméterek a javaslat alapján a szabályozási tervlapon is feltüntetésre kerülnek az építési övezetek alatt. Ettől függetlenül az építési övezetek és övezetek paraméterei a szabályzat mellékletében továbbra táblázatos formában megmaradnak.

Ennek megfelelően a szabályozási terven feltüntetett építési övezetek és övezetek jeleinek értelmezése az alábbiak szerint lehetséges:

Ln-T-XI-I-01

3000-SZ-35-35-ém:4,5-7,5-0,5-40

1.		2.		3.		4.
Ln-T	-	XI	-	I	-	01

1. „Ln-T”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jelei. (pl.: Vi-2, Gksz-2...stb.)
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „I”: a területfelhasználási egységen belüli egyedi övezet (csak abban az esetben, ha van ilyen).
4. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlap informatívabbá tétele érdekében az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paraméterek is feltüntetésre kerülnek, kiegészítve az övezeti jelet, de tájékoztató elemként:

5.		6.		7.		8.		9.		10.		11.		12.		13.
3000	-	SZ	-	35	-	35	-	ém	:	4,5	-	7,5	-	0,5	-	40

5. „3000”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.
6. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z-zártosorú, SZ-szabadonálló, O-oldalhatáron álló, V-vegyes)
7. „35”: 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. „35”: 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, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
10. „4,5”: az építési övezetben, övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
11. „7,5”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
12. „0,5”: az építési övezetben meghatározott szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
13. „40”: az építési övezetben, 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. Abban az esetben ha az adott helyen „0” szerepel, ott az adott paraméter nem vehető igénybe, az értéke nulla.

Egyes beépítésre nem szánt területek kitöltéssel való megjelenítése.

A szabályozási tervlapon egyes beépítésre szánt övezetek külön színezéssel lettek megjelölve, a tervlap olvashatósága miatt. Ilyenek a:

- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu-XI-2),
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-XI-3),
- Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-XI-4),
- Kerületi jelentőségű közlekedési közterület (KÖ-kt-XI),
- Vasúti közlekedési területek (KÖk-XI),
- TSZT szerinti zöldterületek,
- Kerületi jelentőségű zöldterületek,
- Vízgazdálkodási területek.

A szabályozás másodlagos elemei.

Kötelező megszüntető jel.

Közterületek szabályozása esetén a terv a Trk. 6. mellékletében meghatározott kötelező megszüntető jelet alkalmaz.

Építési hely, építési hely terepszint alatt beépíthető része, és az építési helyeken belüli további jelölések.

Olyan esetekben, ahol a szabályozási terv az OTÉK-ban meghatározott elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásoktól eltérő rendelkezéseket kíván alkalmazni, ott külön jelölt építési helyet alkalmaz. Az építési helyet természetesen mindig a mindenkori (meglévő vagy tervezett) telekhatárhoz viszonyítva kell értelmezni.

Az építési hely kategórián belül alapvetően két félért, valamint az építési helyen belüli további jelöléseket is alkalmaz a terv. Ezen belül megkülönböztettünk tehát:

- építési helyet, amely a terepszint feletti és alatti beépítés helyét is jelöli,
- építési hely terepszint alatt beépíthető részét, abban az esetben, ha építeni csak a terepfelszín alatt megengedett,
- építési hely vasúti úrszelvény kivételével beépíthető részét, a Kelenföldi pályaudvar térségében a vasúti területek felülépítésének elősegítése érdekében,
- építési hely közúti úrszelvény-magasság felett beépíthető részét, a Kelenföldi pályaudvar térségében a többszintű és átjárható területhasználat kialakítása érdekében,
- Építési hely magasépület elhelyezésére szolgáló részét, azokon a helyeken, ahol magasépület elhelyezése megengedett,
- Építési hely kizárólag zöldtető létesítésére, a vasúti úrszelvény felett, a Kelenföldi pályaudvar térségében a vasúti vágányok felett, valamint a metró járműtelep esetében.

A telek be nem építhető része.

Azokban az esetekben, ahol a telken belül az egyes területrészek elépülésének megakadályozása a cél, de a szabályozási terv nem jelöl építési helyet, ott a telek be nem építhető része jelölés került alkalmazásra. ezek a legtöbb esetben valamilyen átvezető utak területére, vagy tervezett útszélesítés helybiztosítását jelenti (pl.: Galváni út szélesítése). A telek be nem építhető részén értelem szerűen épületet nem lehet elhelyezni.

Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része.

Az építési telkeken belül, ahol nem csak az elépítés, hanem a zöldfelületek megtartása vagy kialakítása a cél, ott a terv a telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részét jelöli. Természetesen ez a rész ugyan úgy beleszámít a telek legkisebb zöldfelületének számításába, azonban ezen felül annak a helyét is pontosítja. A jelölt területeken és sávokban épületet elhelyezni nem lehet, valamint azok minimum 80%-át zöldfelületként (burkolatlanul) kell kialakítani.

Építési telken belüli védőterület, közmű érintettségű terület.

A korábbi KVSZ-ek ahol kifejezetten közművek miatt nem beépíthető sávok vannak ott ezt külön jelkulccsal jelölték. A telek be nem építhető részéhez képest ezek további korlátozásokat is jelent. Az új KÉSZ készítésénél a TRk. 6. mellékletében is szereplő „építési telken belüli védőterület” elemet használtuk, kiegészítve a közmű érintettséggel.

Építési vonal és a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal.

Az építési vonal fogalmát az OTÉK 1. sz. melléklete határozza meg:

„Építési vonal: az építési helyen belül vagy annak határvonalán a helyi építési szabályzatban meghatározott olyan vonal (vonalak), amelyre (amelyekre) az épületet a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint kötelezően helyezni kell.”

Ez alapján az építési vonalakra vonatkozó szabályokat a KÉSZ-ben lehet meghatározni. Korábban a KVSZ-ben két féle építési helyet határoztak meg. Ezen belül az „építési vonal” jelölése esetében a korábbi OTÉK-nak megfelelően a jelölt vonalra kellett illeszteni az épületek homlokzatát. A másik a „meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal” volt, mely esetben a KVSZ-ben szövegesen megfogalmazott szabályokkal az épületek homlokzatképzésénél el lehetett térni a vonaltól.

Korábban az építési vonalla jelölt esetekben az építészeti kialakítás meglehetősen kötötté vált, s sok esetben nehézkessé tette egy-egy telek beépítését, még azokban az esetekben is, ahol alapvetően az építészeti kialakítás kedvező lehetett volna. Mivel az építési vonalra vonatkozó szabályokat most már egyértelműen az új KÉSZ-ben lehet megadni, ezért a meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonalakat nem alkalmaztuk, csak építési vonalként vannak jelölve, az arra vonatkozó szabályokat pedig a rendelet rögzíti.

A vonaltól való eltérést a korábbi KVSZ több helyen és egymástól eltérő módon is szabályozta a különböző KSZT-kben. A szabályokban elsősorban a vonalra illesztett homlokzatrészek százalékos arányát és az építési helyen belül a vonaltól való hátraléptetés mértékét szabályozták, valamint azt, hogy mely szinteken kell ezt tartani (pl.: földszinten, vagy a homlokzat minimum egy szintjén).

Az építési vonal meghatározásának városrendezési jelentősége, hogy kijelölje a térképezés szempontjából fontos helyeket, ahol az épületek az utcához képest térfalat képeznek. Ennek kijelölésére az építési hely önmagában nem elégséges, hiszen az a telken belül csak az elhelyezhető épületek területét jelöli ki, azonban ezen belül az utcai homlokzat nem feltétlenül az előkert határára kerül. Azonban kétségtelen tény, hogy attól mert egy épület nem illeszkedik egészen a meghatározott vonalra attól még alkothat jó térfalat. Az egységes szabály kialakítása mellett javasolt a kérdést a kerületi Tervtanács állásfoglalásától is függővé tenni, hogy az egyedi esetek jobban kezelhetőek legyenek.

Ennek megfelelően javasolt, a KÉSZ-ben az építési vonalat úgy meghatározni, hogy annak legalább 50% ára vagy attól az építési hely irányába mért minimum 10 méter széles területsávon belül az elhelyezni kívánt épület homlokzatának legalább egy szintjét kelljen helyezni.

Közforgalom számára átadható magánút területe.

Az övezeteken belül önálló telekkel létrejövő utak nem minden esetben kerülnek kiszabályozásra, azonban használatban szükséges lehet a köz számára való megnyitás. Korábban a BVKSZ 2.§ (7) bekezdése alapján:

„(7) Belterületen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - közhasználat céljára átadott területként és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.”

A KÉSZ azonban nem utalhat polgárjogi szerződés megkötésére. Ezért bár az Önkormányzat és a tulajdonos közötti szerződés a későbbi fenntartásról és egyéb feltételekről szükséges, de nem tehető kötelezővé. Ettől függetlenül az övezeteken belüli tervezett vagy esetleg már meglévő magánutak területét a szabályozási terv köz céljára átadható magánútként jelöli, amelyre az építési övezetre előírt paraméterek értelem szerűen nem érvényesek.

Közhasználat céljára átadható magánterület időbeni korlátozás nélkül.

A Kelenföldi-pályaudvar és környezetének szabályozási tervében több olyan közterülethez csatlakozó telekrész, teleksáv is van, amelyek igényelték a köz számára való korlátozás nélküli megnyitást. Ezeket az Önkormányzat a továbbiakban is fenn kívánja tartani. A magánutakkal ellentétben ezeknél a területeknél nem kell külön telket alakítani, s a telkek részeként az övezeti paraméterek is érvényesíthetőek (pl. szintterületi mutató). A cél csupán magántelegeken való átjutás korlátlan biztosítása, ezért olyan esetekben, ahol az építési hely és az átadható magánterület is jelölve van, ott a közterület szintjében (4,5 méter ürszelvényben) tervezett a közterülethez való csatlakozás, vagyis e fölött épülettömeg megjelenhet, azonban a földszinten árkád kialakítása válik szükségessé.

A KÉSZ ebben az esetben sem utalhat polgárjogi szerződés megkötésére, így a szabályozási elem kötelező jellege csak a szerződés tárgyát képező terület helyének kijelölésére vonatkozhat.

Rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása).

A fővárosi TSZT a változással érintett lakó- és intézményterületeken szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján az új lakó funkció elhelyezése nem kívánatos. Ezek jellemzően a főútvonalak és vasútvonalak menti területekre esik, pl. Szerémi út, Budafoki út, Andor utca. A további pontosítás azonban a KÉSZ-ekben lehetséges. Az építési övezetekben meghatározhatóak az egyes elhelyezhető rendeltetések is, így amennyiben külön elő van írva, hogy lakó rendeltetés nem

helyezhető el az adott intézményi területen akkor övezeti előírásként is teljesíthető a szabály. Azonban sok esetben nem ismertek a pontos elhelyezni kívánt rendeltetések. Ezért a szabályozási terv meghatározza azt a területsávot (általában a zavaró hatású nyomvonal telekhatárától mért 40 méter) amelyen belül lakó rendeltetést is magában foglaló épület akkor sem helyezhető el, ha azt egyébként az övezet megengedné.

Egyéb szabályozási elemek.

Közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része.

A közterületeen több esetben értékes megtartandó, vagy elválasztó hatása miatt jelentős kialakítandó zöldfelületek vannak, vagy lehetnek, melyeket területileg is javasolt rögzíteni. Korábban a KVSZ-ben egyes esetekben a közlekedési területek nyomvonalai között kialakuló növényzettel fedett területeket külön zöldfelületi övezet jelölte (Z-EZ-XI/E – egyéb zöldfelület). Erre a célra a TSZT és az FRSZ által rögzített közlekedési területeken (KÖu-..) belül külön övezet létrehozása nem tervezett, de a zöldfelületek megtartása elvárható.

Nyomvonalal rögzített szabályozási elemek.

A fővárosi TSZT és FRSZ egyik feladata a műszaki infrastruktúrák helyének és nyomvonalának rögzítése, melyeket a KÉSZ-ek készítésénél is figyelembe kell venni. Mivel az utak keresztmetszeti kialakításánál jelentősége van az egyes nyomvonalaknak, ezért a szabályozási terven az alábbi elemek is feltüntetésre kerülnek:

- Gyalogos nyomvonal, sétány (meglévő/tervezett)
- Kerékpárút nyomvonal (meglévő/tervezett)
- Kötőtpályás tömegközlekedés nyomvonala (meglévő/tervezett)
- Meglévő híd
- Tervezett híd (TSZT alapján)

Irányadó szabályozási elemek.

A szabályozási terv irányadó szabályozási elemként ábrázolja a telkeken belüli javasolt telekhatárokat és a telekújraosztásoknál javasolt megszüntető jeleket. Az elemek irányadóan való meghatározásából következik, hogy azoktól a szabályozási terv módosítása nélkül el lehet térni.

Egyéb tájékoztató elemek.

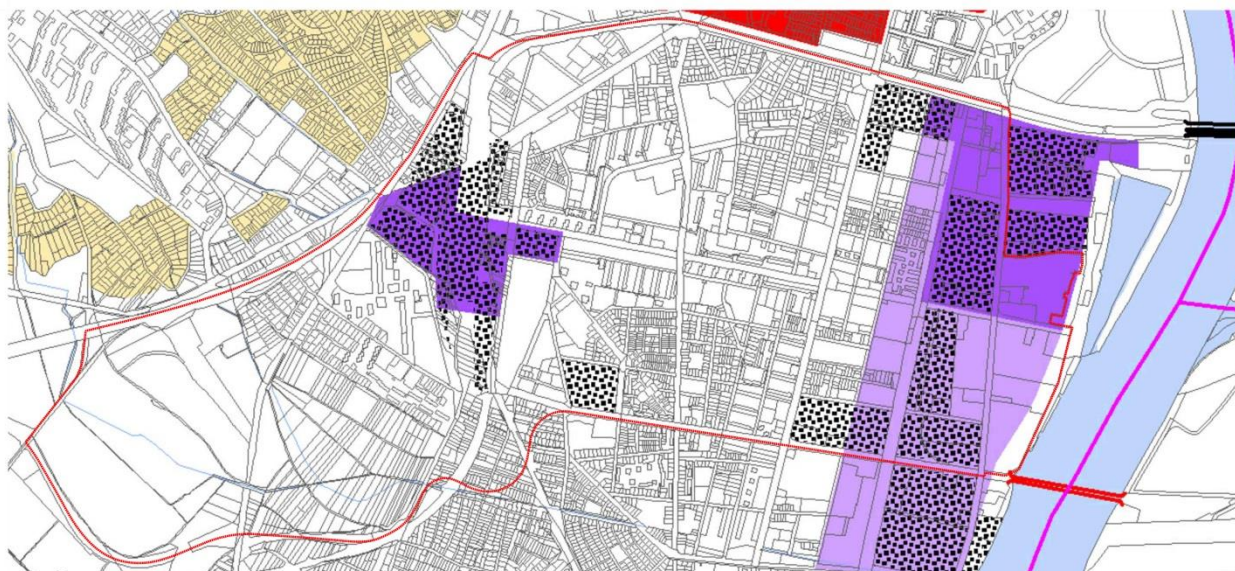
Közterületi telekhatár meglévő és megmaradó szabályozási vonala.

A szabályozási terv a jobb olvashatóság érdekében külön ábrázolja a köz és a magánterületek meglévő határvonalait, a tömbök határvonalain.

1.2.3. Magasházak elhelyezésének szabályozása.

A Főváros esetében az FRSZ 3. melléklete (Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek) jelöli ki a területeket. A tervezési területen (a 3. melléklet alapján) két jelentősebb sávban határoz meg az FRSZ magasház elhelyezésére szánt területet, az egyik a Kelenföldi-

pályaudvar térsége, a másik az átalakuló barnamezős területekben gazdag, egykori lágymányosi iparterületek körzete, a Nandorfejérvári út vonalától majdnem a Dunapartig. A jelölt foltokon belül az épület legmagasabb pontja is változik, míg a Kelenföldi-pályaudvarnál és a Hendermalom út – Szerémi út határáig 65 méter, addig a többi területen 45 méter a felső korlát.



1.1. ábra: FRSZ 3. sz. melléklete a tervezési területre vonatkozóan (kivágat)

A magasépítményekre vonatkozó szabályokat az FRSZ 11.§-a tartalmazza:

„(1) A 3. mellékletben magasépítmény számára kijelölt területeken csak akkor létesíthető magasház vagy toronyház, ha

a) a 30,0 méter szintmagasságot meghaladó épületrészei megfelelnek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is – a 7. mellékletben foglaltaknak, és

b) magassága az adott magassági lehatárolás szerint jelölt területen az épület legmagasabb pontjára vonatkozó értéket nem haladja meg.

(2) A 3. mellékletben kijelölt olyan területen, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter, már meglévő toronyház 350,0 méteres körzetében – a városképi megjelenés és kompozíció függvényében – legfeljebb 90,0 méter legmagasabb ponttal toronyház is létesíthető.

(3) A 3. mellékletben külön nem jelölt, nagyvárosias környezetben lévő Vt-H jelű területen olyan magasház létesíthető, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter.

(4) Magas műtárgy – kizárólag közcélú szolgáltatás és közcélú feladatellátás érdekében – gazdasági vagy különleges területfelhasználási kategóriába sorolt terület azon részén létesíthető, amelyen magasépítmény elhelyezhető, de a KÉSZ nem teszi lehetővé magasépület létesítését. Kivételt képez az egyes gazdasági területek termelési technológiájához tartozó kémény, szellőző, hűtőtorony az átmeneti és az elővárosi zónában.”

Az FRSZ 7. melléklet a magasházak és toronyházak keresztmetszeti tényezőire fogalmaz meg mutatókat, melyeket szintén be kell tartani. Ezen belül a különböző magasságú épületekhez megállapítja a magasépület 30 m feletti önálló közlekedőmaggal rendelkező szintjeinek:

- bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m²) maximumát, és

- legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximumát.

A rendelkezés célja, hogy a megjelenő tömegek alaprajzi és magassági arányai biztosíthatóak legyenek.

„7. melléklet az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelethez - A magasépületek elhelyezhetőségének egyes feltételei

Magasház és toronyház egyes méreteinek legnagyobb értékei			
magasépület	az épület legmagasabb pontja	Magasépület (magasház, toronyház) 30 m feletti önálló közlekedőmaggal rendelkező szintjeinek	
		bruttó alapterületeiből számított átlagérték (m ²) maximuma	legnagyobb alaprajzi kiterjedéseiből számított átlagérték (m) maximuma
magasház	33-45	750	45
	45-65	900	50
toronyház	65-90	1050	55
	90-120	1200	60

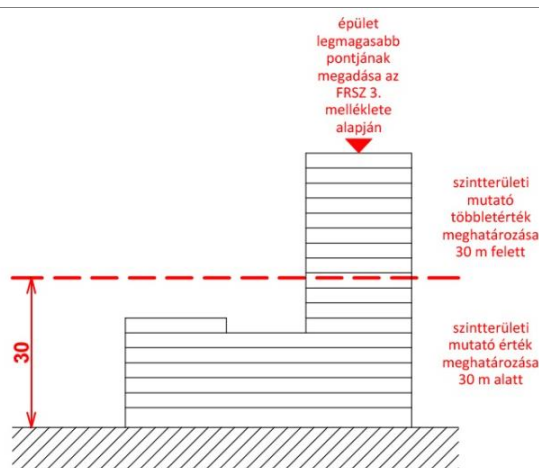
„

A területre az FRSZ 11.§ (1) bekezdése az irányadó, vagyis a 7. mellékletben foglalt alaprajzi arányok, valamint az épületek legmagasabb pontja vonatkoznak. Az épületek közti távolságok tekintetében tehát az FRSZ nem fogalmaz meg szabályokat. Erre vonatkozóan az OTÉK előírásait kell betartani (épületek közti legkisebb távolság, benapozás...stb.)

A magasépületek szabályozása az alábbi eszközök együttes alkalmazásával elképzelhető:

- építési helyen belül kijelölt magasház elhelyezésére igénybe vehető rész jelölésével,
- szintterületi mutató többletérték figyelembe vételével,
- épületmagasság (beépítési magasság) és az FRSZ alapján az épület legmagasabb pontjával.

Mivel a magasépületek elhelyezése városképi szempontból kiemelt kérdés, ezért pontosabb elképzelések hiányában nem lehet meghatározni az építési helyeken belül hol szükséges azok jelölése. Ezért a most készülő új KÉSZ-ben csak azokon a részekben jelöltünk építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt, ahol ezt már a korábbi KVSZ is tette (Kelenföldi-pályaudvar KSZT alapján).



1.2. ábra: Szintterületi mutató értékének meghatározása

A szintterületi mutató esetében elképzelhető olyan szabályozás ahol az értéket 30 méterig terjedő magasságig meghatározhatjuk, és a magasház elhelyezésére kijelölt területeken pedig egy többletértéket állapítunk meg, ahol ezt a 30 méter feletti beépítésekre lehet felhasználni pluszban. Mivel az érintett területen a szintterületi mutató értéken belüli arányokat nem lehet megállapítani, ezért az alábbi kiegészítő szabályt javasolt alkalmazni, amely nem teszi lehetetlenné a magasházak elhelyezését:

- Azokban az övezetekben, ahol a szabályozási terv az építési helyen belül magasépület elhelyezésére szolgáló részt jelöl ki, de nem határoz meg erre vonatkozóan szintterületi többletértéket (szmá+ és szmp+), ott 30 méter alatt és felett együtt a 30 méterig meghatározott (szmá és szmp) érték vehető figyelembe.

Az épületek közti legkisebb távolság KÉSZ-ben való további meghatározásánál azonban katasztrófavédelmi, valamint át- és beláthatósági tényezőket is vizsgálni javasolt. További tervezett szöveges szabályozási elem, hogy ezek egymással átfedésben lévő homlokzatai nem kerülhetnek közelebb 30 méternél.

1.2.4. A beépítésre nem szánt területek szabályozása.

A beépítésre nem szánt közlekedési és zöldterületek övezeteinél két nagyobb csoportot különböztethetünk meg:

- A TSZT által kijelölt övezetek (KÖu, Zkp)
- A TSZT-ben nem jelölt, a területfelhasználási egységeken belül a KÉSZ-ben meghatározott közlekedési és zöldfelületi övezetek.

Közlekedési célú területek – közúti közlekedési területek.

Fővárosi TSZT által meghatározott:

- **KÖu-XI-2 jelű övezet**, a fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (Budaörsi út, Balatoni út, Szerémi út, Egér út a Balatoni úti csomóponttól az M1-M7 kivezető szakaszáig)
- **KÖu-XI-3 jelű övezet**, a fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (Bartók Béla út, meglévő és tervezett Somogyi út, Tétényi út, Fehérvári út, Budafoki út, Dombóvári út a Dunától a Budafoki útig, Hengermalom utca a Fehérvári út és a Budafoki út közti szakasza, Etele út, Galvani út, Andor utca, Egér út a Balatoni úti csomópontig, Kőérberki út)
- **KÖu-XI-4 jelű övezet**, településszerkezeti jelentőségű főút (Péterhegyi út, Boldizsár utca)

Kerületi közlekedési közterületek számára meghatározott:

- **KÖ-kt-XI jelű övezet**, lakó és kiszolgáló utak, a TSZ területfelhasználási egységein belüli közutak területére.

Zöldterületek és különleges beépítésre nem szánt területek.

A fővárosi TSZT a zöldterületeket nem bontja külön közpark és közkert egységekre, azokra egységesen a Zkp jelölést használja. Ezért a KÉSZ feladata a differenciált zöldterületek megállapítása. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási tervben megkülönböztetésre kerültek a közparkok és a közkertek övezetei, valamint az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre nem szánt területek övezeteként a fásított közterek is. Az övezetek meghatározásánál további differenciálás történt, mivel a TSZT-ben jelölt és nem jelölt zöldfelületek megkülönböztetésére volt szüksége. Ennek megfelelően:

Fővárosi TSZT által meghatározott:

- **Zkp-XI-Kp övezet**, a közparki övezetek meghatározására (Bikás-park),
- **Zkp-XI-Kk övezet**, a közkeri övezetek meghatározására (pl.: Bornemissza tér, Szombatheyi tér).

A KÉSZ-ben a közkertek számára meghatározott:

- **Zkk-XI övezet**, a területfelhasználási egységen belül, a korábbi KVSZ által is jelölt közkertek (pl.: Őrmezői lakótelepen a Költők parkja)

A fásított közterek és sétányok területfelhasználását a TSZT nem alkalmazza, azonban a területfelhasználási egységeken belül, s az OTÉK-nak megfelelően van lehetőség a KÉSZ-ben további meghatározásra. Az OTÉK alapján a fásított közterek a különleges beépítésre nem szánt területek közt szerepel. Ennek megfelelően az új KÉSZ is alkalmazza:

- **Kb-kt-XI övezet**, a fásított közterek és sétányok meghatározására, az OTÉK-ban megengedett paramétereknek megfelelően.

1.2.5. Lakótelepek és úszótelkes lakótelepek szabályozása.

A rendszerváltás előtt kialakult „tömbtelkes-úszótelkes” lakótelepek jogi státusza valójában mindig is ellentmondásos volt, csak azok állami tulajdona ezeket az ellentmondásokat sokáig elfedte. A rendszerváltást már megelőzően megkezdődött lakás-privatizáció azonban a problémákat felszínre hozta. A 85/2000. (XI. 8.) FVM rendelet a telekalakításról a következőket mondja:

- **Tömbtelek:** az 1998. január 1-je előtti előírások alapján már kialakított, több épülettel beépített **építési telek**
- **Úszótelek:** a tömbtelken álló külön tulajdonú épületek részére kialakított telek.

Vagyis a lakótelep épületei valójában egyszerre két telken is állnak, ráadásul az úszótelek a privatizált társasházak tulajdonában, a tömbtelek pedig a helyi önkormányzat tulajdonában van! Az ÉTV 2011. január 1-től hatályba lépő rendelkezése a helyzetet tovább bonyolította, amikor újradefiniálta a közterület fogalmát, és közterületként határozta meg a közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterületet, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. Eszerint viszont a lakótelepek egykori tömbtelkei **közterületté** váltak, és azok az önkormányzatok vagyongazdálkodásában így is szerepelnek. A jelenlegi helyzet tehát ellentmondásos, mivel minden egyes úszótelek közterületen, és egyben építési telken áll, közel 90%-os beépítéssel. Szabályozás-technikailag az így kialakult jogi helyzet kezelése nem egyértelmű. A rendelkezéseket figyelembe véve ugyanakkor a lakótelepek rendszere sokkal tisztább, ami a kor alapvető városépítészeti elképzeléseiből fakad, vagyis a funkciók elválasztásából. Ennek köszönhetően –kisebb eltérésekkel – a lakóépületek, az intézmények területei, a kereskedelmi-szolgáltató egységek és az ezt felfűző közlekedési és zöldterületek jobban elválnak egymástól. Ezeket figyelembe véve a lakótelepek szabályozásával kapcsolatban az alábbi javaslatot tesszük:

A lakótelep területén belül megkülönböztettük az egyes épületek elhelyezésére szolgáló úszótelkeket, és a „lakótelepi közterületeket”, amelyek a lakótelep területének „maradék” részét jelentik. A korlátlan használatú közterület és a korlátozott használatú magánterület között meglévő jogi telekhatár húzódik, így minden egyes úszótelket lényegében meglévő szabályozási vonal választ el a „lakótelepi közterülettől”. A közlekedési célú közterületek és a „lakótelepi közterületek” viszont eltérő övezetbe

soroltak, így közöttük övezeti határvonal húzódik. A beépítési paramétereket a lakótelep teljes területre kell vonatkoztatni, míg a „lakótelepi közterületek” felhasználására vonatkozóan külön szabályokat is szükséges megállapítani.

A lakótelepek úszótelkeit és a csatlakozó „lakótelepi közterületek” tehát egybe kezelendők, azonban mivel az egyes részek az épületek magasságát tekintve is eltérnek (5 szintes és 10 szintes épületcsoportok) ezért ezek külön övezetbe való sorolás javasolt, mivel az épületmagasságban és a beépítési sűrűségben is eltérő jellemzőkkel bírnak. Ennek megfelelően külön meghatározásra kerülnek a jellemzően 10 szintes épületekből álló (Ln-T-XI-U1) övezetek, és a jellemzően 5 szintes épületekből álló (Ln-T-XI-U2) övezetek.

Az Ln-T területfelhasználási egységen belül vannak olyan épületek és épület együttesek, amelyek (nem úszótelkes) önálló telekkel rendelkeznek. Ezeket külön övezetben (Ln-T-XI-T) tervezett meghatározni.

A lakótelepekhez kapcsolódó intézmények területeinek egyik részét a TSZT intézményi területfelhasználási egységbe, másik részét azonban az Ln-T területfelhasználási egységbe sorolta. A nagyvárosias teletszerű területeken belüli, önálló telekkel rendelkező intézmények területeit (bölcsődék, óvodák, iskolák) ezért külön Ln-T-XI-I jelű övezetbe soroltuk.



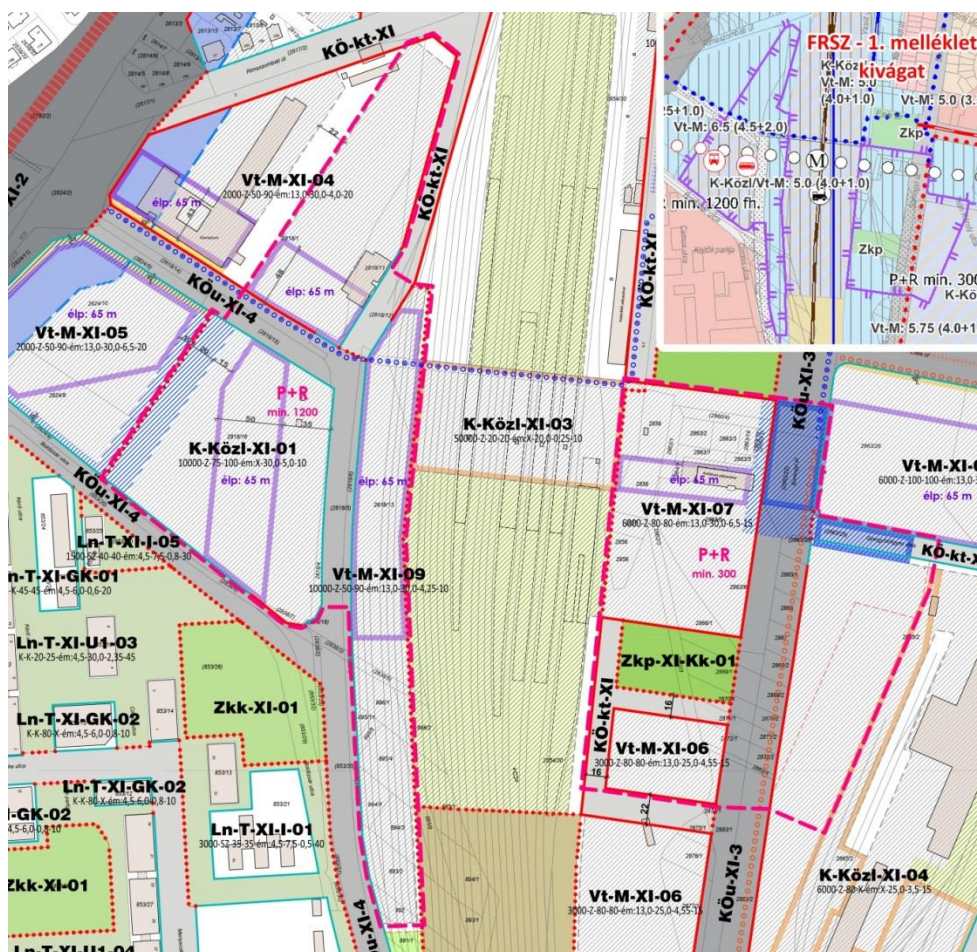
1.3. ábra: Az Albert utca menti lakótelep szabályozása (szabályozási terv kivágat)

Külön meghatározásra került a rendeltetések elválasztása érdekében a lakótelepeken belüli kereskedelmi-szolgáltató területek, épületek övezetei (Ln-T-XI-GK). Ezek a beépítések nem csak rendeltetésükben, de a beépítés karakterében is elválnak a lakótelepek beépítésétől. Jellemzően földszintes beépítésük és kifejezetten a kiskereskedelem számára lettek kialakítva. Több esetben szintén úszótelken állnak, de a beépítésük ebben az esetben sem éri el a 80%-ot. Ezért a nagyvárosi teletszzerű lakóterületben az OTÉK által meghatározott értékeknek meg tudnak felelni. A rendeltetéshez szükséges parkolás biztosításához azonban vagy kedvezményre van szükség, vagy annak előírására, hogy ezt a közvetlenül csatlakozó, az Ln-T-XI övezethez tartozó közterületen is ki lehet alakítani.

Az Őrmezői lakótelepnél a Neszmélyi út és Igmándi út környezetében a TSZT több olyan lakótelektelekcsoporthoz Ln-T területfelhasználási egységbe sorolt, amely jellemzően kisvárosias szerkezetű és beépítésű. Az FRSZ 20.§-a alapján ezeket a területeket a KÉSZ-ben a karakterüknek megfelelő kisvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezetként határozhatóak meg (konkrét esetben: Lk-2-XI-... építési övezet).

1.2.6. P+R parkoló területek szabályozása.

A Kelenföldi-pályaudvarnál tervezett intermodális csomóponthoz kapcsolódóan a fővárosi FRSZ rögzíti a P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területeket, valamint azok tervezett férőhelyszámát.



1.4. ábra: P+R parkolók elhelyezésére kijelölt területek a Kelenföldi-pályaudvar környezetében

Ez alapján az Etele téri oldalon 300 db, míg az Őrmezői oldalon 1200 db P+R parkoló férőhely elhelyezését irányozza elő. Az építési tevékenységekkel összefüggően ezért a KÉSZ-ben is szükséges biztosítani a parkolóterületek kialakíthatóságát.

A P+R parkolók (felületek és parkolóházak az intermodális közlekedési szolgáltatás, a közösségi közlekedési rendszer részei. Létesítésük nem egy meghatározott funkcióhoz rendelt (pl.: lakó-iroda-kereskedelem stb.) a mobilitásból fakadó kiegészítő elem, hanem a parkolás maga a fő rendeltetés.

A korábbi KVSZ a P+R parkolók építésére a szintterületi mutatón belül külön erre fordítható értéket határozott meg. A KÉSZ-ben ennek való alkalmazása továbbra is javasolt, azonban azt (mint fő rendeltetés) az általános rendeltetésre meghatározott szintterületből szükséges biztosítani.

A parkolók meghatározott számú biztosításához 30 m²/parkoló normatívával számolva:

- az Etele téri oldalon (300 db parkoló) 9000 m² bruttó szintterület, míg
- az Őrmezői oldalon (1200 db) 36.000 m² bruttó szintterület szükséges.

A P+R lehatárolás szempontjából érintett építési övezetek az alábbiak:

- Etele téri oldalon a Vt-M-XI-06, Vt-M-XI-07, K-Közl-XI-04, valamint
- az Őrmezői oldalon a Vt-M-XI-04, Vt-M-XI-09, K-Közl-XI-01.

Az egyes övezetekben az általános szintterületből a P+R parkoló kialakításra figyelembe veendő érték, arányosan elosztva az alábbiak szerint határozható meg:

	A P+R lehatárolással érintett terület nagysága	Bruttó szintterületi mutató érték a területen belül P+R parkolóra	Bruttó szintterületi mutató érték a területen belül P+R parkolóra
Etele tér			
építési övezet	m2		m2
Vt-M-XI-06	5 075	0,25	1268,725
Vt-M-XI-07	19 274	0,25	4818,45
K-Közl-XI-04	14 345	0,25	3586,125
összesen:			9673,3
Őrmező			
építési övezet	m2		m2
Vt-M-XI-04	15 254	0,65	9914,775
Vt-M-XI-09	18 268	0,65	11874,395
K-Közl-XI-01	23 653	0,65	15374,385
összesen:			37163,555

Az övezetekben természetesen szükséges kikötni, hogy az általános szintterületből P+R parkolóra szánt rész a szabályozási terven lehatárolt területen belül kell figyelembe venni.

1.2.7. Többszintes területfelhasználás szabályozása a KÉSZ-ben.

Az OTÉK alapján egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható, melyet a TSZT Budapest esetében is alkalmaz. A TSZT szerkezeti tervlapja (valamint ennek megfelelően az FRSZ is) minden esetben meghatározza azt a meghatározó területfelhasználást, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges területfelhasználást (keskenyebb sávban sraffozott).

Az FRSZ ezen felül az alábbiakat határozza meg ezen területekkel kapcsolatban:

4.§ (4)-(5) bekezdés:

„(4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.

(5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

20.§ (4) bekezdés

„(4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket a rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.”

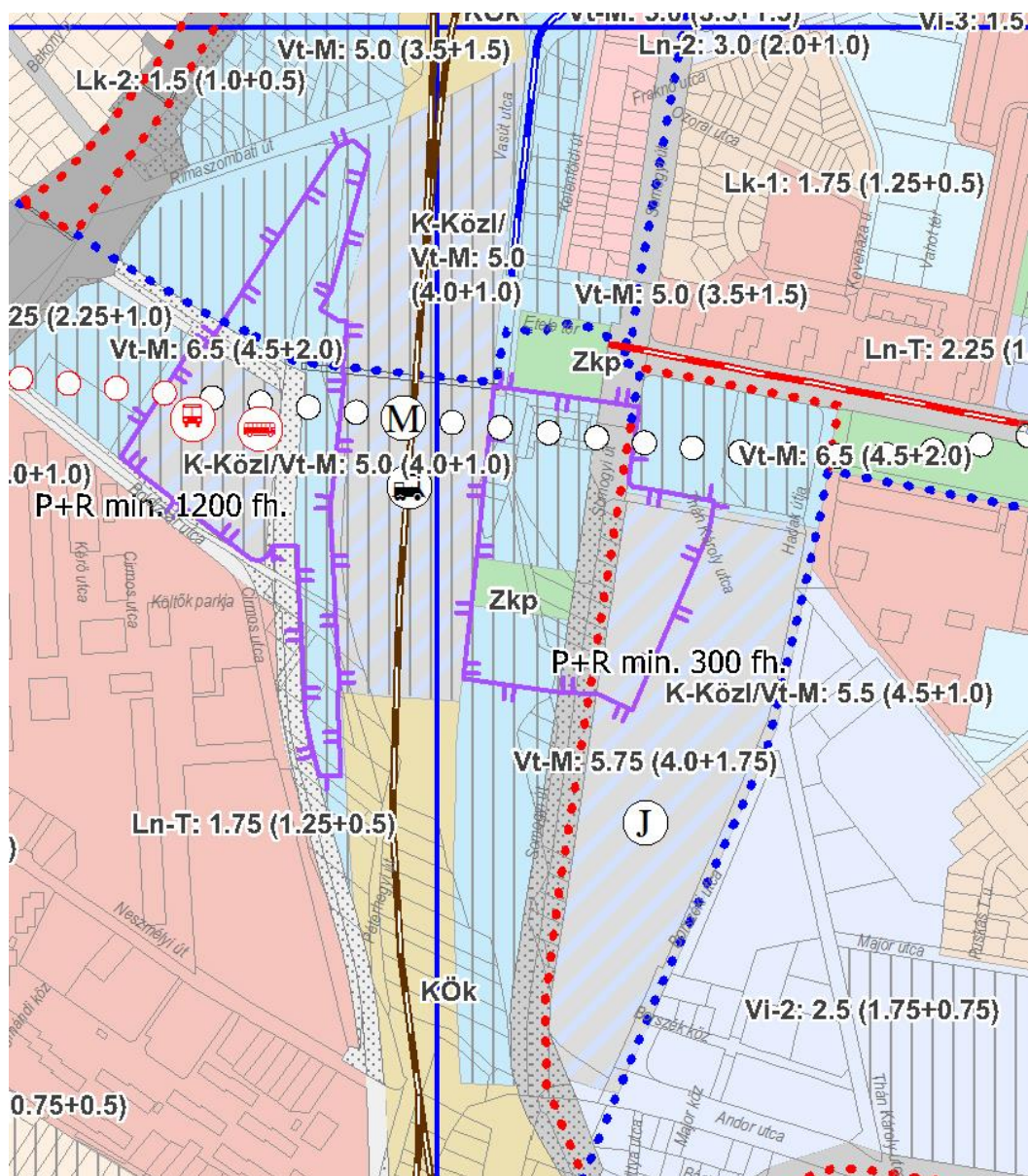
Az indoklás részben a 4.§ vonatkozásában:

„Az OTÉK alapján bevezetésre kerül a többszintes területfelhasználás lehetősége. A „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területfelhasználási egység (KKözl)” kategória alkalmazása során külön rendelkezni szükséges a kiegészítő funkciók lehetséges beépítési sűrűségének értékéről annak érdekében, hogy a közlekedési építmények elhelyezhetősége biztosított legyen a többszintes területfelhasználás lehetőségén belül.”

A tervezési területen belül többszintes területfelhasználással érintett területek a Kelenföldi pályaudvar környezetében találhatók. Ezek jelentős része a az intermodális csomópont kialakítása miatt, a közlekedéshez kapcsolódó kiegészítő funkciók létesítése miatt szükségesek elsősorban. Az érintett területek esetében a meghatározó területfelhasználás a K-Közl, vagyis a közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek, melyeket a KÉSZ is ekként szabályoz. A kiegészítő területfelhasználás pedig Vt-M, vagyis mellékközponti terület.

Az érintett övezetek a korábbi szabályozási rendszerben KV-IK-XI – különleges intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területek voltak, melyek önmagukban határozták meg a vegyes területfelhasználást, s ehhez adtak meg beépítési mutatókat (pl. a szintterületi mutatókat is).

Változást jelent tehát alapvetően, hogy a meghatározó és a kiegészítő területfelhasználáshoz egyes paramétereket és elhelyezhető rendeltetéseket külön szükséges meghatározni.



1.5. ábra: Hatályos FRSZ kivágat a többszintes területfelhasználást meghatározó területre

- K-Közl-XI-01
- K-Közl-XI-03
- K-Közl-XI-04

A kiegészítő területfelhasználáson belül elhelyezhető rendeltetéseket a KÉSZ külön rögzíti a K-Közl-XI övezeteknél, azzal a kikötéssel, hogy az csak olyan lehet, amelyet a közlekedési alapfunkció nem zavar.

1.2.8. A területre vonatkozó hatályos Kerületi Szabályozási Tervek beemelése a KÉSZ-be.

A tervezési területen belül 31 különböző területre van hatályban kerületi szabályozási terv, melyek közül 19 szabályozási terv egységes szerkezetbe bedolgozásra került a Szabályzatba, míg 12 további szabályozási terv önálló rendeletben van. A beépített szabályozási tervek előírásai, szöveges melléletek formájában kiegészítő rendelkezéseket tartalmaznak az adott területekre, míg a szabályozási tervlapok rajzi mellékletként épültek be. Az évek folyamán további módosítások történtek, összesen 10 terv esetében. Ezek egy része az adott tervek teljes egészét módosította, egy része pedig részterületek módosításai voltak.


A jogok keletkezésétől számított 7 évet figyelembe véve a tervezési területen belül 9 olyan szabályozási terv van hatályban, amely ezen időtávon belül került elfogadásra, vagyis szigorítás esetén kártalanítási igény merülhet fel. A további 22 db szabályozási terv és az Övezeti terv által szabályozott területeken azonban csak abban az esetben állna fenn hasonló helyzet, ha a jelenlegi használatot korlátozzák vagy zárják ki az új szabályozási feltételek és paraméterek.

A területre készülő új KÉSZ egyik kiemelt feladata tehát a hogy a hatályos tervek egyes szabályozási (kötelező) elemeit, és természetesen a kívánatos építési paramétereit, egyedi előírásait egy egységes tartalmi és rajzi szerkezetbe rendezni.

Az új KÉSZ esetében, s annak mellékletét képező szabályozási terven feltüntetésre kerültek a szabályozási tervek egyes kötelező elemei (szabályozási vonal, szabályozási szélesség, építési övezet, övezet határa és jele, kötelező megszüntetés, építési hely, telek be nem építhető része, stb.).

A hatályos szabályozási tervek egyes elemei az alábbiak szerint került beépítésre az új KÉSZ-be:


A tervezési területet érintő korábbi szabályozási tervek (beépítve az egységes szerkezetű KVSZ-be)

	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> 17/2004./V.25./ Budapest XI. kerület, Albert u. - Bikszádi u. - Rátz L. u. - (3170/13) hrsz.-ú út által határolt terület </div> <div style="text-align: right; font-weight: bold; font-size: 1.2em;">44.</div> </div> <p>A szabályozási terven ábrázolt állapotnak megfelelően a Kikinda köz irányába a közterület-szabályozást, valamint a tervezett telekosztásokat végrehajtották. A terv ezért már a kialakult állapotot ábrázolja. A tömbön belül a „közműsáv”-ként jelölt rész az új KÉSZ-ben „építési telken belüli védőterület, közmű érintettségű terület” jelöléssé válik.</p>
---	---

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

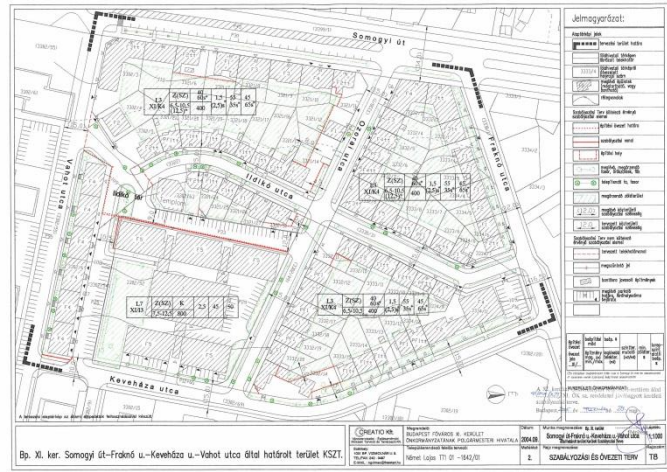
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ


	<p style="text-align: right;"><u>19/2004./V.25./</u></p> <p>Budapest XI. kerület, Duna folyam - Hengermalom út - Budafoki út - Dombóvári út által határolt terület</p>	<p>46.</p>
	<p>A szabályozási terv egy részére külön eljárásban készül az új KÉSZ (Lágymányosi-öböl, kiemelő Kormányrendelet szerint). A jelen dokumentációhoz tartozó rész a Kelenföldi hőerőmű és a csatlakozó telkek.</p> <p>A kötelező szabályozási elemek a közterületi szabályozások tekintetében nem változnak. Az erőmű telke (4045/7) továbbra is gazdasági (Gip-E) övezetként kerül meghatározásra. Az új KÉSZ követve a fővárosi TSZT-ben meghatározott területfelhasználási egységeket, a korábban az IP-ET/XI övezetben lévő 4049/2 hrsz. teleket intézményi (Vi-2) övezetbe sorolja, s ennek megfelelően jelöli és szabályozza.</p> <p>A műemléki védelem alatt álló épületek, valamint a Kelenföldi erőmű alsó küszöbértékű veszélyes üzem zóna jelölései külön tervlapon kerülnek ábrázolásra.</p>	

	<p style="text-align: right;"><u>30/2004./VI.22./</u></p> <p>Budapest XI. kerület, Tétényi út és környéke (Tétényi út - Bikszádi u. - Leiningen u. - Rátság L. u. - Andor u. - Albert u. - Csurgói út - Rátság L. u. - Zsombor u. - Tétényi út - Csorbai út - Pajkos u. - Hadak útja által határolt terület)</p>	<p>47.</p>
	<p>A KSZT által lehatárolt terület egy része, az Andor utcától északra lévő területek esnek az új KÉSZ hatálya alá.</p> <p>Az intézményi területek szabályozását a KÉSZ továbbra is változatlan formában tartalmazza. A lakótelepi részek szabályozása az új KÉSZ rendszerében történik.</p>	

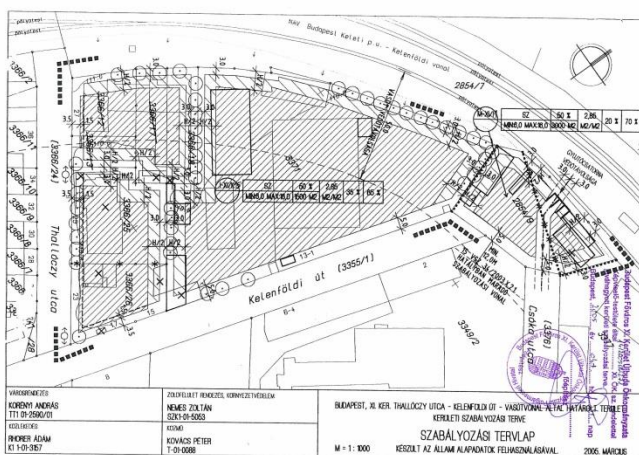
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

 <p>Bp. XI. ker. Somogyi út-Fraknó u.-Keveháza u.-Vahot utca által határolt terület KSZT</p>	<p style="text-align: center;">46/2004./X.27./</p> <p style="text-align: center;">Budapest XI. kerület, Somogyi út - Fraknó utca - Keveháza utca - Vahot utca által határolt terület</p>	<p>49.</p>
<p>A szabályozási terv kötelező elemei közül a Keveház utca közterületként való kiszabályozása helyett a KÉSZ a 3302/52 hrsz. telek érintett részét köz számára átadható magánút területeként jelöli. A KVSZ megőrzendő zöldfelületeit az új KÉSZ telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részeként továbbra is megtartja.</p>		

	<p style="text-align: center;">59/2004./XII.20./</p> <p style="text-align: center;">Budapest XI. kerület, Tétényi út – Etele út – Fehérvári út – Sárbogárdi út – Tétényi út – Halmi utca – Fejér Lipót utca – Bártfai utca által határolt terület</p>	<p>51.</p>
<p>A terv kötelező elemei kisebb korrekciókkal megmaradtak, azonban egyes övezeteknél a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységeknek megfelelően lettek kijelölve. A Fehérvári út és a Sárbogárdi út sarkán lévő tömb Petzvál József utca felé eső részét a korábbi KVSZ L3 övezetbe sorolta, azonban az új TSZT Vi-2 intézményi területbe. Ennek megfelelően az új KÉSZ is Vi-2 övezetbe tette, a tömb többi részétől azonban eltérő paraméterekkel. A Fehérvári út és a Sárbogárdi út sarkán lévő korábbi Z-FK övezetet (fásított köztér) a KÉSZ megtartotta, s az új rendszernek megfelelően Kb-Kt-XI fásított köztér övezetbe sorolta. A Kocsis utca Fehérvári útig tartó szakaszát a KÉSZ a kialakult állapotnak (magántelek része) megfelelően közforgalom számára átadható magánút területként lett meghatározva.</p> <p>A lakótelepi részek szabályozása az új KÉSZ rendszerében történik.</p>		

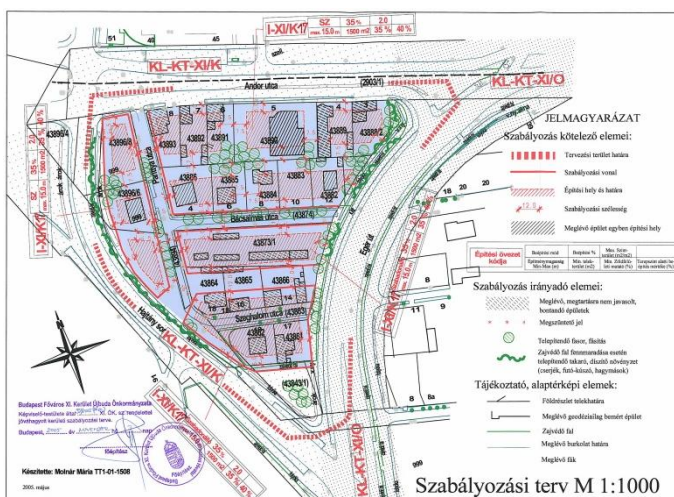
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



**Budapest XI. kerület, Kelenföldi út – Thallóczy
utca – vasút által határolt terület**

56.

A terv kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek, a 2854/9 telken jelölt gyűjtőcsatorna sávja az új KÉSZ-ben is rögzítve lett. A korábbi terv azonban a terület egy jelentős részét I-XI, azaz intézményi övezetbe sorolta, míg az új TSZT egységesen Gksz-2-be. A szándék szerint a területet továbbra is intézményi területként tervezett szabályozni, ehhez azonban a fővárosi tervek módosítása szükséges. A KÉSZ ebben a formában Vi-2 övezet kijelölését javasolja.



**Budapest XI. kerület, Andor utca – Egér út –
Hajtány sor által határolt terület**

57.

A terület alapvetően a KSZT alapján szerkezetében átalakult, a Szeghalom utca helye a szabályozási tervnek megfelelően északabbra tolódott, az újonnan kialakult tömbök által. A szabályozási vonalak közül ezért csak azok kerültek továbbra is tervezett vonalként átvételre, amelyeket a telekosztások még nem követtek, vagyis az Olajbogyó utca, és egyes esetekben az Egér út felé eső részekén.

A KVSZ a területeket I-XI intézményi övezetekbe sorolta, melyet a TSZT követett, s ezért Vi-2 intézményi övezetbe soroltak maradtak a tömbök.

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

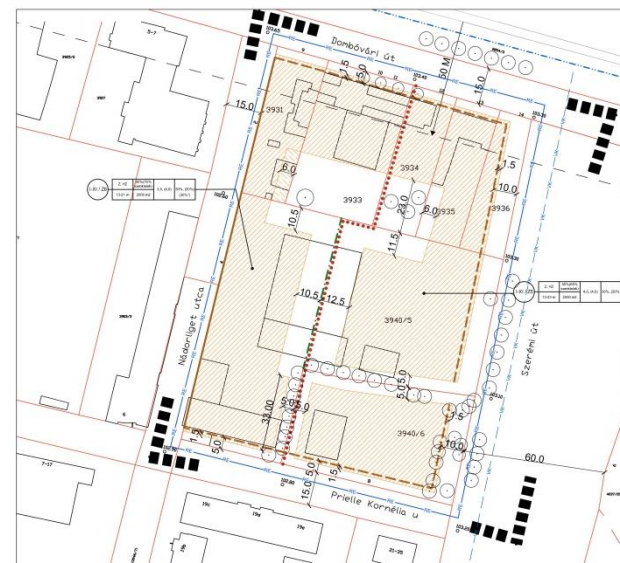
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
6/2006./II.21./XI.ÖK sz. rendelet 2. sz. melléklete
34/2003./X.21./XI.ÖK sz. rendelet RM-28. sz. melléklete

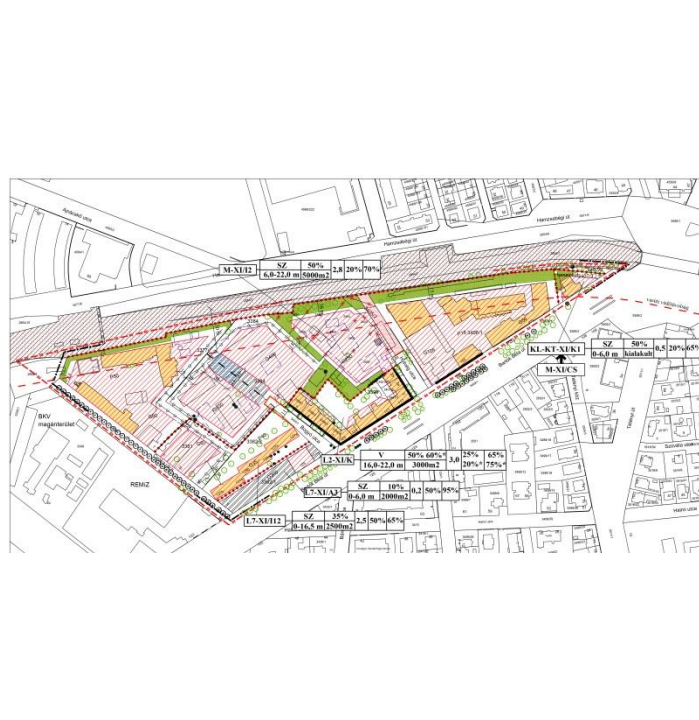
60.

A KÉSZ a tömbök határvonalait a meglévő telekhatárokon rögzíti, mivel korábbi szabályozási terv közterületszabályozást nem tartalmazott, valamint a kialakult állapot sem indokolja. Eltérés azonban, hogy mivel a TSZT a Puskás Tivadar utca menti összes telket Lk-1 kisvárosi lakóterületbe sorolja, ezért a KÉSZ is ennek megfelelően szabályoz. A Borszéki utcától északra eső telek esetében a 60. szabályozási tervet felülírta a 80. (Kelenföldi pályaudvar és környezete) ezért azt annak megfelelően lehet figyelembe venni. Az intézményi területen az építési hely (az övezetek osztásából fakadó változáson kívül) változatlan formában került rögzítésre.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELNÖK VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

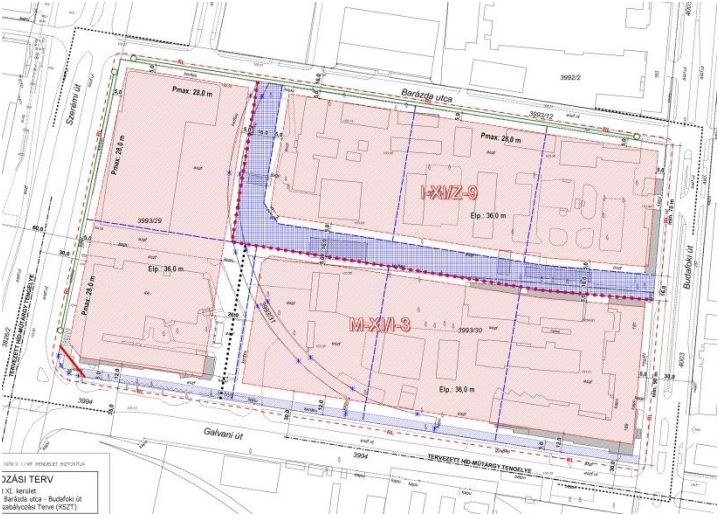
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	<p align="center">24/2008./X.22./</p> <p align="center">Budapest XI. kerület, Szerémi út – Dombóvári út – Nádorliget utca – Prielle Kornélia utca által határolt terület</p>	<p align="center">75.</p>
<p>A korábbi szabályozási elemek közül az építési helyek megtartásra kerültek. Azonban a KSZT-n ábrázolt és a hivatalos földhivatali állapot szerinti telekszerkezet között eltérés van. A kialakult állapotnak (s a terven ábrázolt telekszerkezetnek) megfelelően a Szerémi út meglévő szabályozási vonalát követve került meghatározva a 3936 hrsz telek szabályozása. A terv korábban két övezetre osztotta a tömböt, azonban az egységes átalakulás érdekében a KÉSZ azonos övezetbe sorolja az egész tömböt.</p>		

	<p align="center">25/2008./X.22./</p> <p align="center">Budapest XI. kerület, Bartók Béla út – Csóka u. – vasútvonal által határolt terület</p>	<p align="center">23.</p>
<p>A terv kötelező szabályozási elemei átvezetésre kerültek az új KÉSZ-be, a kötelező zöldfelületek esetében kisebb korrekciók történtek. A Bartók Béla út – Csóka utca menti területek korábban L7 övezetbe voltak sorolva, az új TSZT azonban Ln-2 nagyvárosias jellemzően zárt sorú területfelhasználásba tette, a KÉSZ tehát ennek megfelelően határozta meg az övezetet. A korábbi munkahelyi területeket a TSZT Gksz-2 területfelhasználásba sorolta, azonban az Önkormányzat szándékai szerint a terület besorolása Vi-2 intézményi területre tervezett. A tömb északi végén lévő benzinkút telkét a KSZT külön KL-KT övezetbe sorolta, azonban az új KÉSZ egységesen tervezi a Vi-2 övezet kijelölését, mely nem zárja ki az üzemanyag-töltő állomás elhelyezését.</p>		

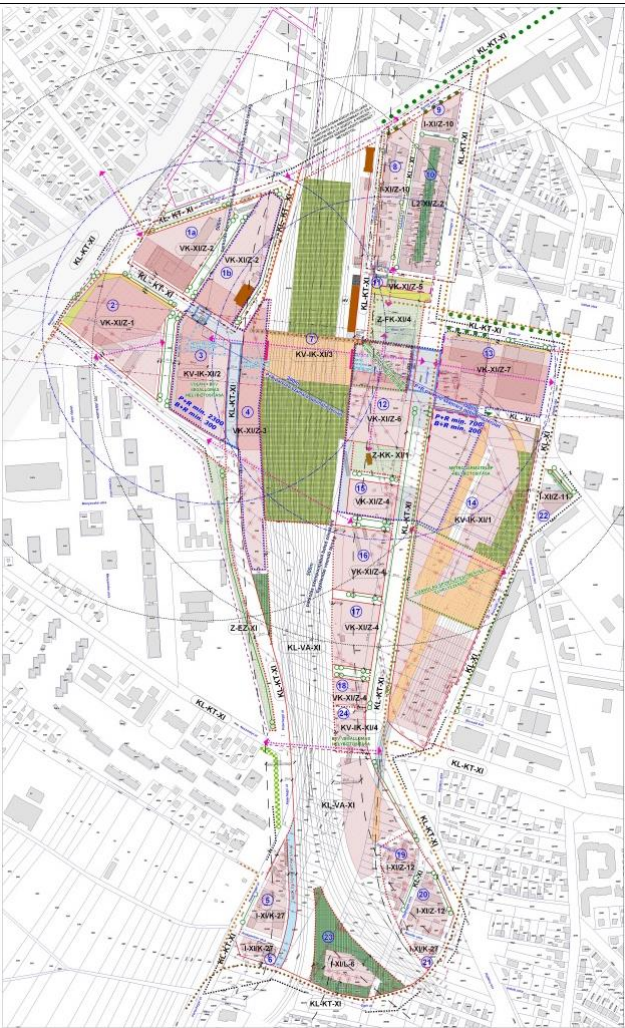

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT – DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	<p style="text-align: center;"><u>16/2010./V.28./</u></p> <p style="text-align: center;">Budapest XI. kerület, Galvani út – Szerémi út – Barázda utca – Budaörsi út által határolt terület</p>	<p style="text-align: center;">79.</p> <p>A terven jelölt Galvani út-Szerémi út sarkán lévő szabályozási vonalat az új KÉSZ nem vette át. A kötelező elemek közül a Galvani út mentén jelölt közhasználat céljára átadott terület időbeni korlátozás nélkül jelölést az új KÉSZ telek be nem építhető részeként jelöli. A TSZT ezen a részen közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítást ír elő, ezért a Galvani út későbbi (Duna híd építése esetén) szabályozása szempontjából a terület el nem építésének biztosítása érdekében alkalmazza a be nem építhető telekrész jelölést. Az irányadó elemek közül a tömb belsejében lévő magánút jelölés törlésre került, azonban a kötelező építési helyek megmaradtak, így a korábbi sávon belül a belső feltárás nem lehetetlenedik el. A tömbben korábban két övezet volt meghatározva (I-XI-intézményi, M-XI-munkahelyi), azonban a TSZT egységesen Vi-2 területfelhasználásba sorolta. A KÉSZ ennek megfelelően egységesen Vi-2 övezetet jelöl a tömbben.</p>
---	---	--

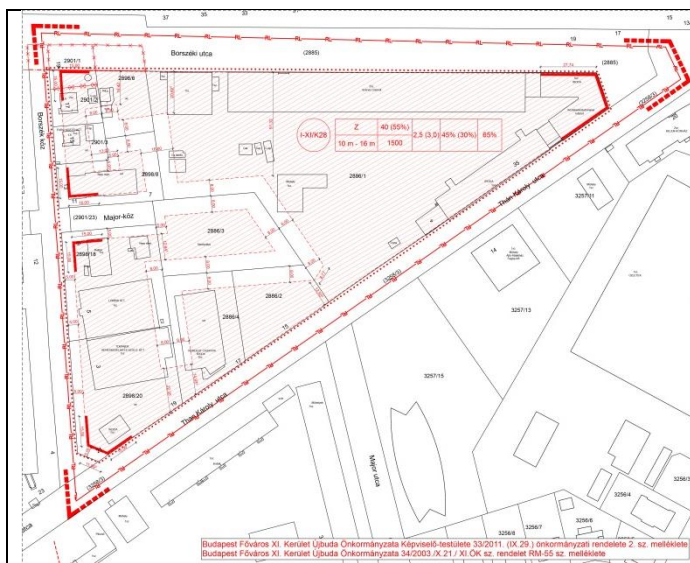
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	<p align="center"><u>17/2010./V.28./</u></p> <p>Budapest XI. kerület, Kelenföldi pályaudvar és térsége I. ütem (Bartók Béla út – Somogyi út – Etele út – Hadak útja – Borszéki utca – Hajtány sor – Egér út – Péterhegyi út – Boldizsár út – Budaörsi út – Rimaszombati út által határolt terület)</p>	<p align="center">80.</p>
	<p>A Kelenföldi pályaudvar szabályozási tervét 2010-ben fogadta el az Önkormányzat Képviselő Testülete, majd 2013-ban a terület egy részére módosította a tervet. A tervek átvezetésénél a területekre vonatkozó utolsó hatályos állapotokat vettük figyelembe.</p> <p>A szabályozási terv kötelező szabályozási elemei (az új KÉSZ-ben szabályozható keretek között) megtartásra került, a kialakult szabályozási vonalak már tömbhatárként lettek jelölve, de új vagy megváltoztatott közterületi szabályozást nem tett az új terv. Az építési helyek, a terepszint alatti építési helyek, valamint az építési helyeken belüli további jelölések (vasúti és közúti úrszelvények kivételével beépíthető részek, magasépület elhelyezésének helyei építési helyen belül) az új szabályozásba átvételre kerültek.</p> <p>Jelentősebb változtatás a korábbi KSZT-hez képest, csak a terület déli végénél az Egér út és a vasútvonalak által közrezárt területen volt. A vasúti és a beépítésre szánt területek rendezése érdekében pontosításra került a kialakult állapot, a telekszerkezet és tulajdonok figyelembe vételével. Ennek megfelelően a KÖk vasúti övezet és a Vi-2 intézményi terület határa módosításra került, azonban KÉSZ elfogadása előtt a pontosítást a fővárosi TSZT-n és FRSZ-en is szükséges átvezetni. (lásd még.: Egyes területekre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítási javaslat)</p>	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

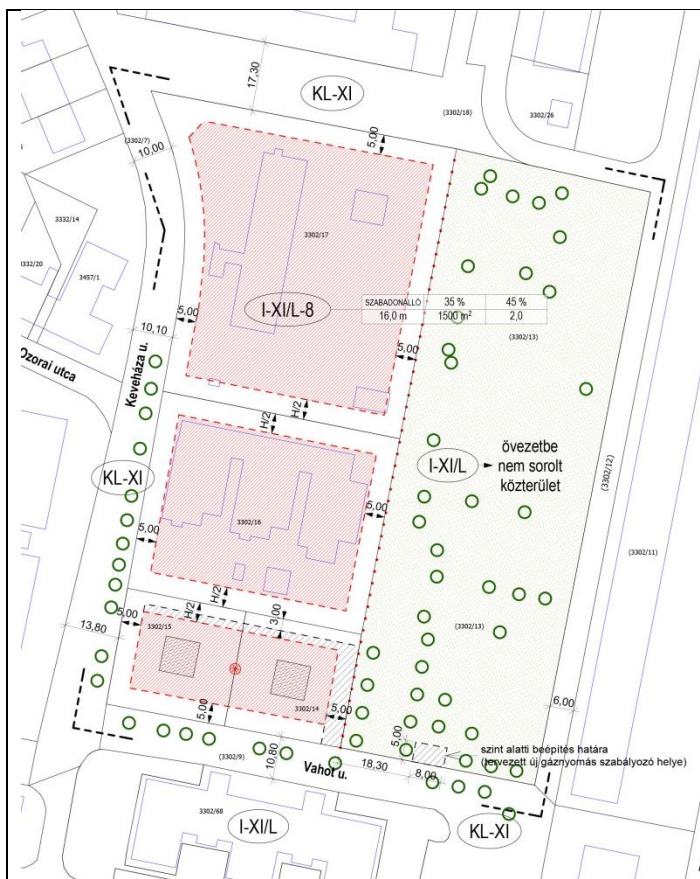


[33/2011. \(IX. 29.\)](#)

Budapest XI. kerület, Borszék köz – Borszéki utca – Than Károly utca által határolt terület

84.

A terv kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek, azonban a korábbi ábrázoláshoz képest a Major köz közterületként, s nem az intézményi övezetbe sorolt területként lett meghatározva.



[42/2011. \(XI. 23.\)](#)

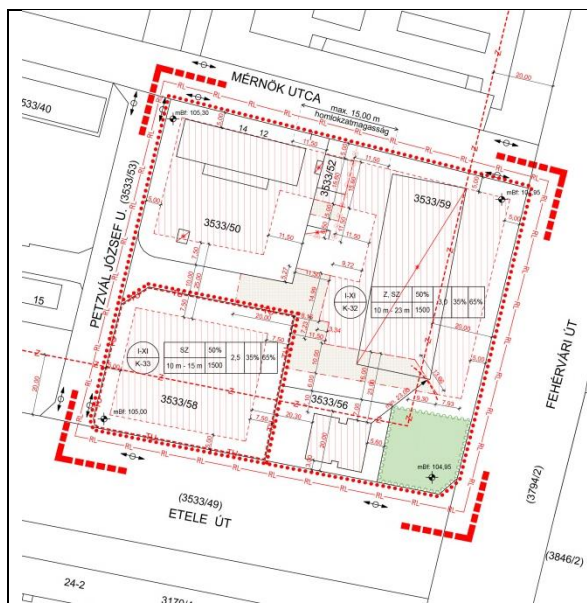
Budapest XI. kerület, Keveháza utca – (3302/18) hrsz.-ú névtelen közterület – (3302/12) hrsz.-ú névtelen közterület – Vahot utca által határolt terület

85.

A terv kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek, azonban az övezetbe nem sorolt közterület részt a KÉSZ a jelenleg kialakult állapotnak és használatnak megfelelően Zkk-XI közkert övezetbe sorolja.
 Az építési helyeket a terv továbbra is hasonló módon jelöli.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELNÖK VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



[57/2012. \(IX. 25.\)](#)
Budapest XI. kerület, Fehérvári út – Etele út – Petzvál utca
– Mézők utca által határolt terület

89.

A korábbi KSZT-hez képest az új KÉSZ egy azonos övezetbe tervezi sorolni az egész tömböt. A tömbben a többi területtől eltérően a korábbi KSZT-ben külön övezetbe sorolt részén a 3533/58 hrsz. telken az elmúlt időszakban megépült a Szent Adalbert plébánia új épületegyüttese. Az építési helyek átvezetésre kerültek, így az elő-oldal-hátsókertek határai azonban nem módosultak. A Fehérvári út és az Etele út sarkán lévő zöldfelület megtartása érdekében a korábban is jelölt kötelezően parkosítandó terület az új KÉSZ-ben is szerepel telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó részeként.



[19/2014. \(VI. 25.\)](#)
Budapest XI. kerület, Hengermalom út – Szerémi út –
Hauszmann Alajos utca – Budafoki út által határolt
terület

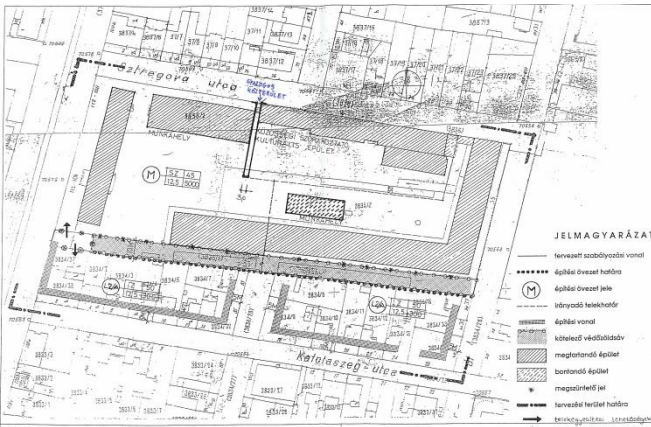

95.

A terv kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek. A területet azonban a TSZT egységesen Vi-2 területfelhasználási egységbe sorolta, így a korábban M-XI munkahelyi övezetként meghatározott területet is. Az új KÉSZ ennek megfelelően a tömb középső és déli részét azonos Vi-2 intézményi területbe sorolta. A TSZT a nagyobb infrastruktúra vonalak mentén (Szerémi út és a Budafoki út) a Vi-2-n belül a lakó funkciót kizárja, ennek megfelelően a KÉSZ a Szerémi út és Budafoki út mentét rendeltetéskorlátozással érintett területként jelöli.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELNÖK VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A tervezési területet érintő korábbi, önálló rendeletekben szereplő szabályozási tervek (beépítve az egységes szerkezetű KVSZ-be)

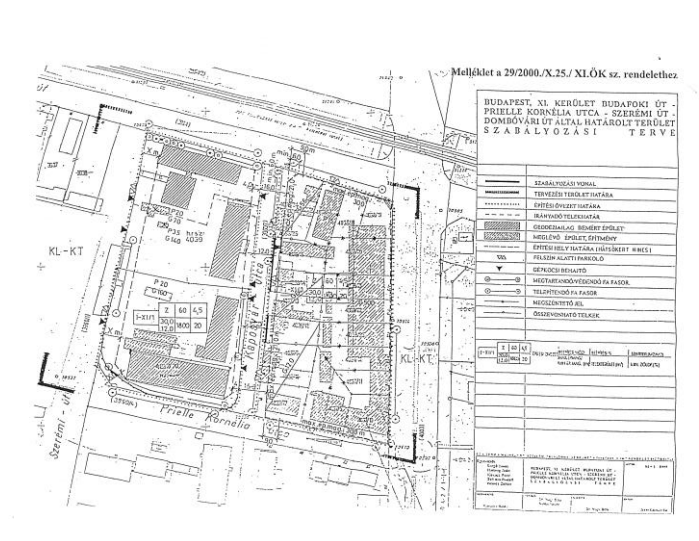
 <p style="text-align: center;">Szabályozási terv M = 1:1 000</p>	<p style="text-align: center;">6/1999./III.30./ Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Sztregova u. - Nándorfejérvári út - Kalotaszeg u. által határolt terület</p>	<p style="text-align: center;">1.</p>
 <p style="text-align: center;">Szabályozási terv M = 1:1 000</p>	<p style="text-align: center;">59/2005 (XII.20.) Budapest XI. kerület, Szent Imre kórház tömbje</p>	<p style="text-align: center;">2.</p>

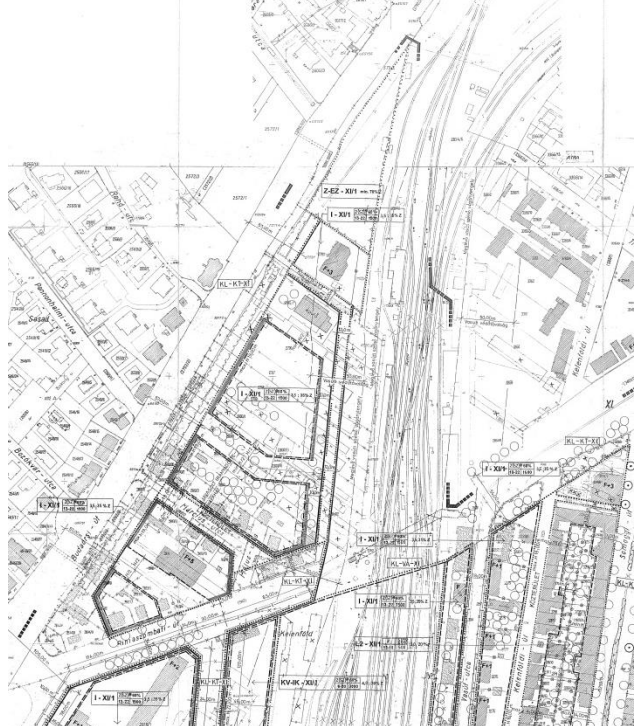
A szabályozási terv a tömb belseje irányába egy 3 méter széles közterületi részt szabályoz ki, melyet az új KÉSZ nem vesz át, a korábbi elképzelések változása miatt. A lakó és az intézményi területek közé eső 3835/1 hrsz teleket a korábbi KSZT is a 3835/2 hrsz telekkel javasolta összevonni, melyet a KÉSZ továbbra is javasolt, a telek be nem építhető része jelöléssel együtt. Korábban a tömb északi fele M-XI munkahelyi övezetbe volt sorolva, azonban az új TSZT-nek megfelelően a KÉSZ Vi-1 építési övezetbe szabályozza.

A terv kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek, az övezetek felosztása is változatlan maradt, a kórház területe különleges beépítésre szánt egészségügyi terület övezetbe került.. Az építési helyek és a kötelezően zöldfelületként kialakítandó telekrészek is átvételre kerültek az új KÉSZ-be.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

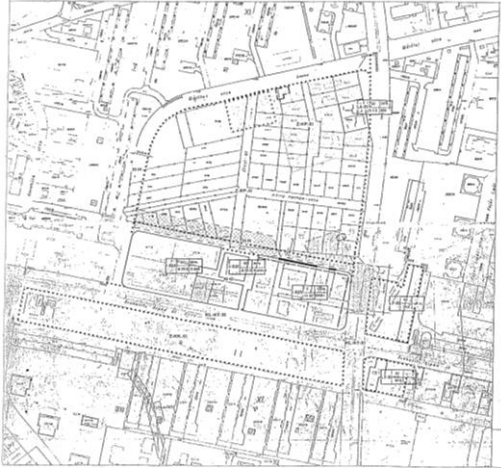
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

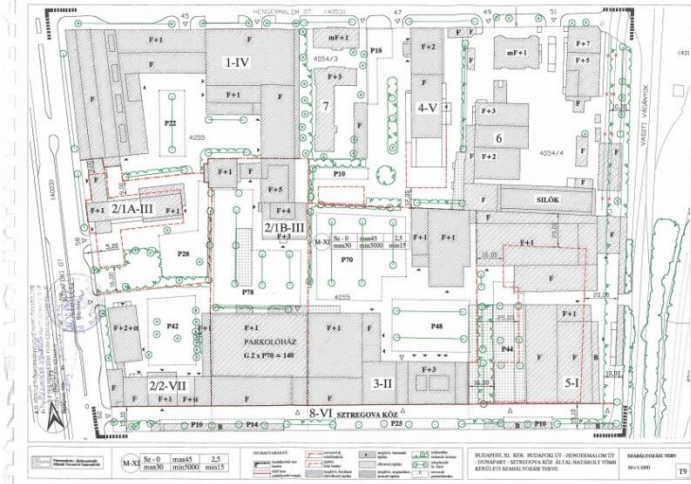
	<p style="text-align: center;"><u>16/2000. (VI.21.)</u> Budapest XI. kerület, Budafoki út - Dombóvári út - Szerémi út - Prielle Kornélia utca által határolt terület</p>	<p>7.</p>
<p>A tömbökben a korábbi KSZT kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek.</p>		

	<p style="text-align: center;"><u>17/2001.(VII.17)</u> Budapest XI. kerület, Kelenföldi pályaudvar és térsége</p>	<p>16.</p>
<p>A Kelenföldi pályaudvar és térségének eredeti szabályozási tervét 2001-ben fogadták el. Azóta a terület egy jelentős részére új szabályozási terv készült (2010-2013) azonban a Rimaszombati úttól északra eső területekre a területi lehatárolás miatt továbbra is a 2001-es terv a hatályos. Az új KÉSZ a terület eredetileg tervezett szerkezetét megtartva a szabályozási vonalakat továbbra is megtartotta, s ennek megfelelően az építési helyek is átvételre kerültek. A terület esetében a TSZT Vi-2 területfelhasználási egységet határoz meg, s a KÉSZ is ennek megfelelően határozta meg az építési övezeteket.</p>		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

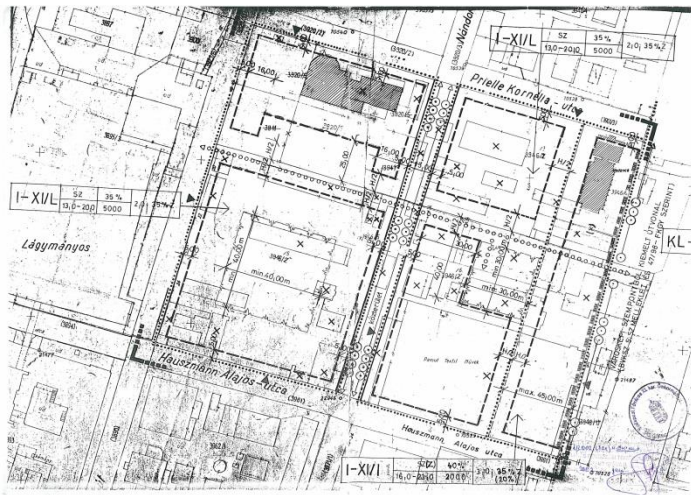
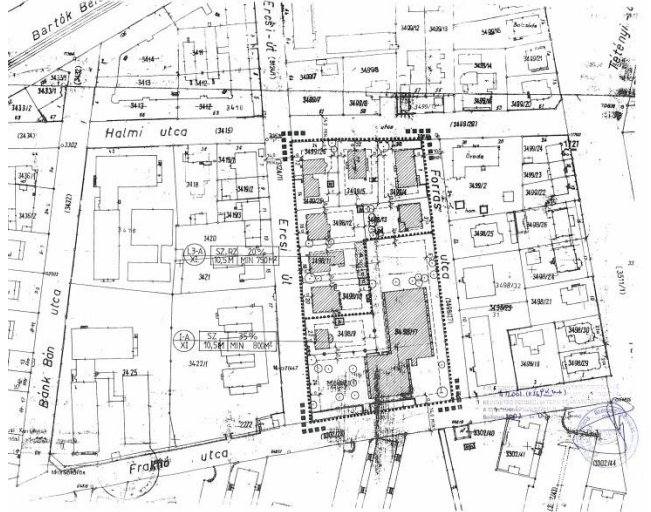
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	<p style="text-align: center;">22/2001. (IX.25.) Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út csomópont és környezete</p>	<p>17.</p>
	<p>A szabályozási terv a Bikás-park és a Kelenföldi városközpont tömbjeit foglalja magában. A Vahot utca és az Etele út közti sávban a szabályozási vonalaknak megfelelően kialakították a tömböket, a KÉSZ-ben már mint meglévő közterületi határok szerepelnek. A tervezett építési helyeket a KÉSZ átvette, valamint a pontosítás érdekében a korábban szövegesen szabályozott részekben is ábrázolásra kerültek az építési helyek.</p> <p>A KSZT-n a Z-KP-XI közpark övezetbe jelölt területet rendezését kisebb eltéréssel szintén végrehajtották (a korábbi kisebb telkekből álló területet összevonták), a Tétényi út szélesítése megtörtént, egyedül a Bártfai utcai saroknál tervezett lekerekítés nem történt meg a szabályozási terv alapján. Ezen a részen két beépített telek maradt, melyek külön kisvárosi övezetbe vannak, s a tervezett kiszabályozással ezek közterületi kapcsolata is bizonytalanná válna. Ezért a KÉSZ a meglévő telekállapot alapján ábrázolja a Bikás-park telkét és övezetét.</p>	

	<p style="text-align: center;">39/2001. (XII.29.) Budapest XI. kerület, Budafoki u. - Hengermalom u. - Duna part - Sztregova köz által határolt terület</p>	<p>20.</p>
	<p>A KSZT a 4055 hrsz telek szabályozását tartalmazza, s a több tulajdonossal rendelkező terület felosztására ad javaslatot. A tervezett telekhatárokat a KÉSZ továbbra is ábrázolja, mint javasolt telekhatár. A Sztregova köz a KSZT-n szabályozási vonallal kiszabályozott közterület. A kapcsolat megléte a Budafoki út és a Duna-part között fontos elem. Azonban a közterületi kiszabályozás a tömb átalakulásának megkezdését akadályozza a tulajdonosi szerkezet miatt. Ezért a KÉSZ közforgalom számára átadható magánútként jelöli a Sztregova közt, ezáltal elépülni nem tud, a telek azonban telekjogilag nem válik rendezetlenné. A terület a TSZT alapján Gksz-02 területfelhasználásba lett sorolva, azonban a KÉSZ a fővárosi tervek módosításával együtt Vi-2 övezetre ad javaslatot. (lásd még.: Egyes területekre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítási javaslat)</p>	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

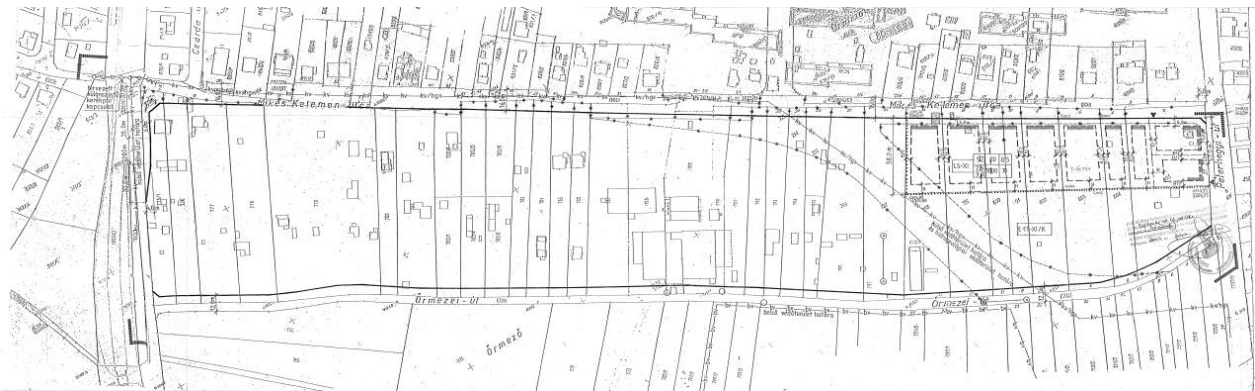
	<p align="center"><u>1/2002. (I.21.)</u> Budapest XI. kerület, Prielle K. u. - Szerémi út - Hauszmann A. u. - Sopron u. által határolt terület</p>	<p align="center">21.</p>
	<p align="center"><u>4/2002. (II.26.)</u> Budapest XI. kerület, Forrás utca - Halmi utca - Fraknó utca - Ercsi út által határolt terület</p>	<p align="center">22.</p>


A KSZT-nek és a tervezett beépítésnek megfelelően a terület átalakult. A tömbökben a Nádorliget lakópark épületei találhatóak ma. A terv kötelező szabályozási elemek ettől függetlenül megtartásra, ábrázolásra kerültek.

A tömbökben a korábbi KSZT kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek, a kialakult állapotnak megfelelően azonban az övezeti határ módosult, a 3498/9 hrsz telek a tömb azonos karakterű területeivel azonos övezetbe lett sorolva.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

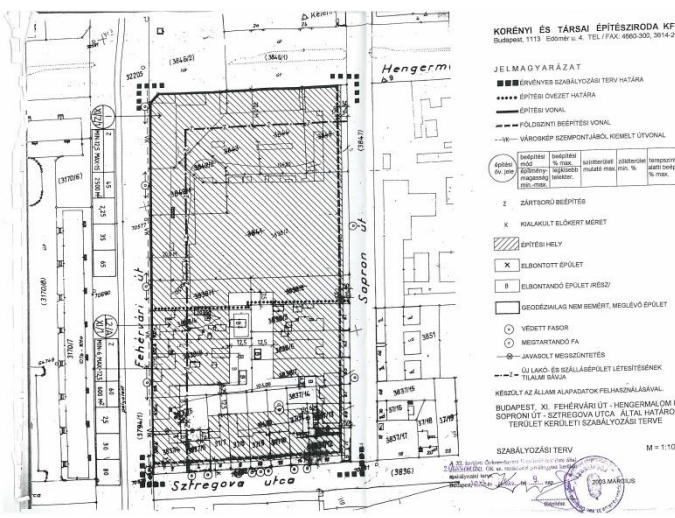
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

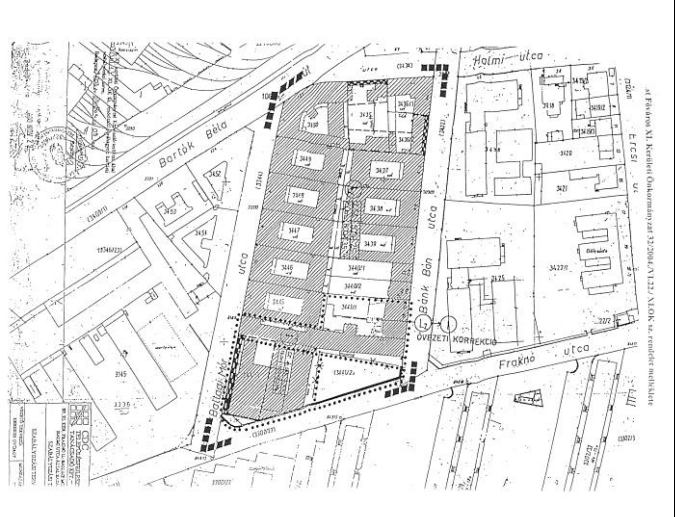
<p style="text-align: center;"><u>32/2002.(XII.16.)</u></p> <p style="text-align: center;">Budapest XI. kerület, Mikes Kelemen utca - Péterhegyi út - Őrmezei út - Balatoni út által határolt terület</p>	<p>31.</p>
	
<p>A tervben szereplő, a tömböt érintő közterületi szabályozásokat (Mikes Kelemen utca, Balatoni út, Őrmezei út) a KÉSZ átvette. Azonban a terület TSZT és FRSZ szerinti besorolása a KSZT-hez képest módosult. Korábban csak a Péterhegyi út és a Mikes Kelemen utca sarkán lévő területek voltak lakóterületbe sorolva, a többi alacsony beépítési intenzitású terület erdőterület övezetben volt. A TSZT az egész tömböt egységesen Lk-2 kisvárosias lakóterületbe sorolta a területet. A KÉSZ ennek megfelelően szabályoz és Lk-2-XI övezetekbe sorolja a területet.</p>	

	<p style="text-align: center;"><u>35/2002. (XII.23.)</u></p> <p style="text-align: center;">Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Prielle Kornélia utca - Sopron út - Hauszmann Alajos utca - Szerémi út - Bánát utca által határolt terület</p>	<p>33.</p>
	<p>A terv kötelező szabályozási elemei az új KÉSZ rendszerében megtartásra kerültek. A terület egy részére újabb szabályozási terv született, ezért annak elemei abból a tervből lettek átemelve. (lásd.: 88. szabályozási terv)</p>	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT – KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT – DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	<p align="center"><u>21/2003. (VII.1.)</u> Budapest XI. kerület, Fehérvári út - Hengermalom út - Sopron út - Sztregova utca által határolt terület</p>	<p align="center">37.</p>
	<p>A tömbökben a korábbi KSZT kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek. Az új TSZT azonban a területet egységesen Vi-1 területfelhasználási egységbe sorolja, az új KÉSZ ennek megfelelően eltérő paraméterekkel, két külön Vi-1 övezetet jelöl ki a tömb északi és déli részén.</p>	

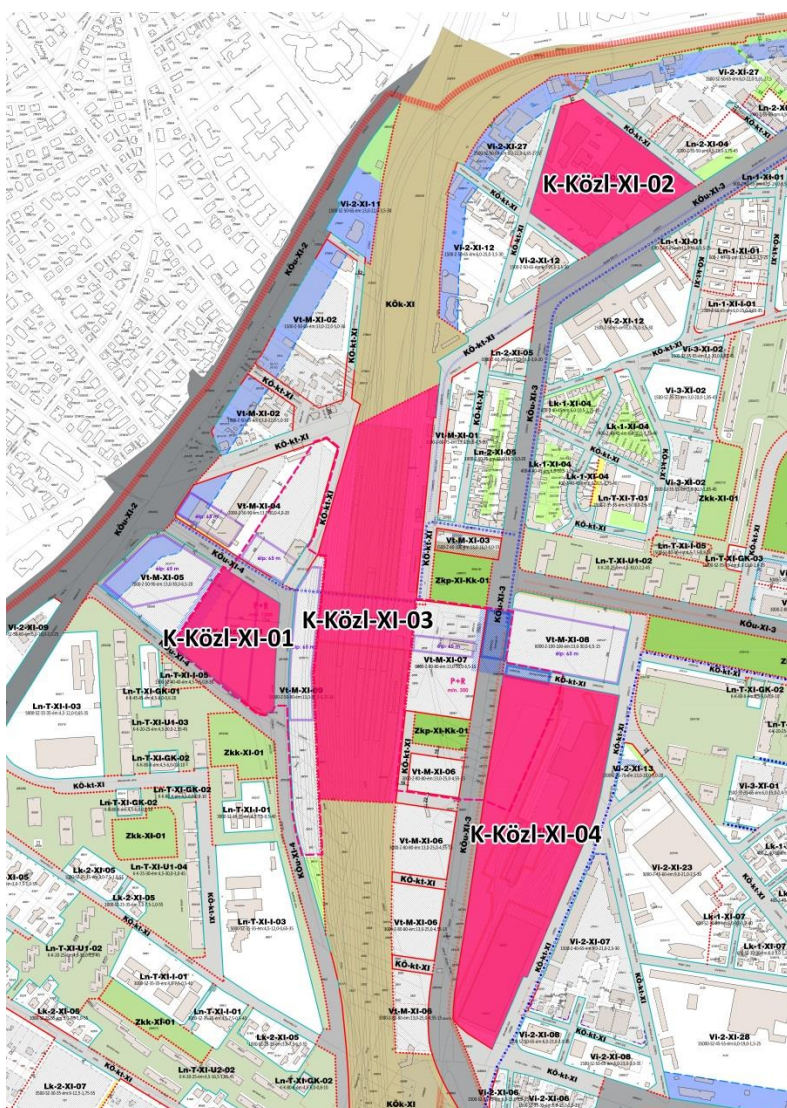
	<p align="center"><u>22/2003. (VII.1.)</u> Budapest XI. kerület, Halmi u. – Bánk Bán utca – Fraknó utca – Ballagi Mór utca által határolt terület</p>	<p align="center">38.</p>
	<p>A tömbökben a korábbi KSZT kötelező szabályozási elemei megtartásra kerültek. Az új TSZT a területet egységesen Ln-1 nagyvárosi lakóterületbe sorolta, ezért a korábban intézményi övezetbe sorolt terület a KÉSZ-ben az Ln-1 övezeteken belüli külön intézményi övezetbe lett sorolva.</p>	

1.3. OTÉK-TÓL VALÓ ELTÉRÉSEK.

A K-Közl építési övezetek beépítési paramétereit.

A Kelenföldi-pályaudvar környezetében több a közösségi közlekedési rendszerhez kapcsolódó (pályaudvar, villamos-remíz, metró járműtelep, tervezett busz-pályaudvar és intermodális csomópont) területigényes létesítmények területei vannak. A fővárosi TSZT ezeket a területeket különleges beépítésre szánt közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területbe sorolja, s ez alapján a KÉSZ is K-Közl-XI övezetbe teszi.

Funkciójukból és az igénybevétel szempontjából fakadóan azonban ezeken a területeken az OTÉK 2. számú mellékletében megadott egyes értékeknek (megengedett legnagyobb beépítettség, legkisebb zöldfelület) nem tudnak megfelelni.



2.1. ábra: A tervezési területen belüli a közösségi közlekedési rendszer területigényes létesítményeit magában foglaló (járműtelepek, pályaudvar...stb.) K-Közl területek övezetei

A Kelenföldi-pályaudvar és környezetére érvényben lévő KVSZ a területeket KV-1K-XI, különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési területbe sorolta. Az ott meghatározott értékek az akkori egyeztetés folyamán megadott OTÉk-tól való eltéréssel voltak lehetségesek.

A Bartók Béla úti villamos remíz területe KV-TB-XI tömegközlekedési bázisterületek építési övezetébe tartozik a KVSZ és a kerületi övezeti terv alapján. A korábbi mutatók itt is eltérnek az OTÉK-ban meghatározottól.

Az új KÉSZ-ben a (TSZT alapján) a területek egységesen tehát K-Közl-XI építési övezetbe kerülnek. A korábbi értékekhez képest változás nem tervezett, azonban az ott meghatározott beépítési és zöldfelületi paraméterek további alkalmazásához szükséges az OTÉK-tól való eltérés, az alábbiaknak megfelelően:

- **K-Közl-XI jelű** közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									szmá	szmp	szmá+	szmp+		
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
K-Közl-XI-01	10000	75	Z	75*	100*	X	30,0	5,00	4,00	1,00	X	X	10*	
K-Közl-XI-02	14000	30	Z	45*	55*	6,0	19,0	1,50	1,50	0	0	0	10*	
K-Közl-XI-03	50000	100	Z	20	20	-	20,0	0,25	0,25	0	0	0	10*	
K-Közl-XI-04	6000	75	Z	80*	-	-	25,0	3,50	2,50	1,00	0	0	15*	

* ... számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

1.4. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVEKKEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA.

A KÉSZ az új fővárosi tervekkel összhangban készül (a Trk. 20.§ (1) bekezdésének megfelelően. Az új fővárosi szerkezeti terv több olyan módosítást is tartalmaz a korábbi tervhez képest, amit az új kerületi tervben szükséges volt követni.

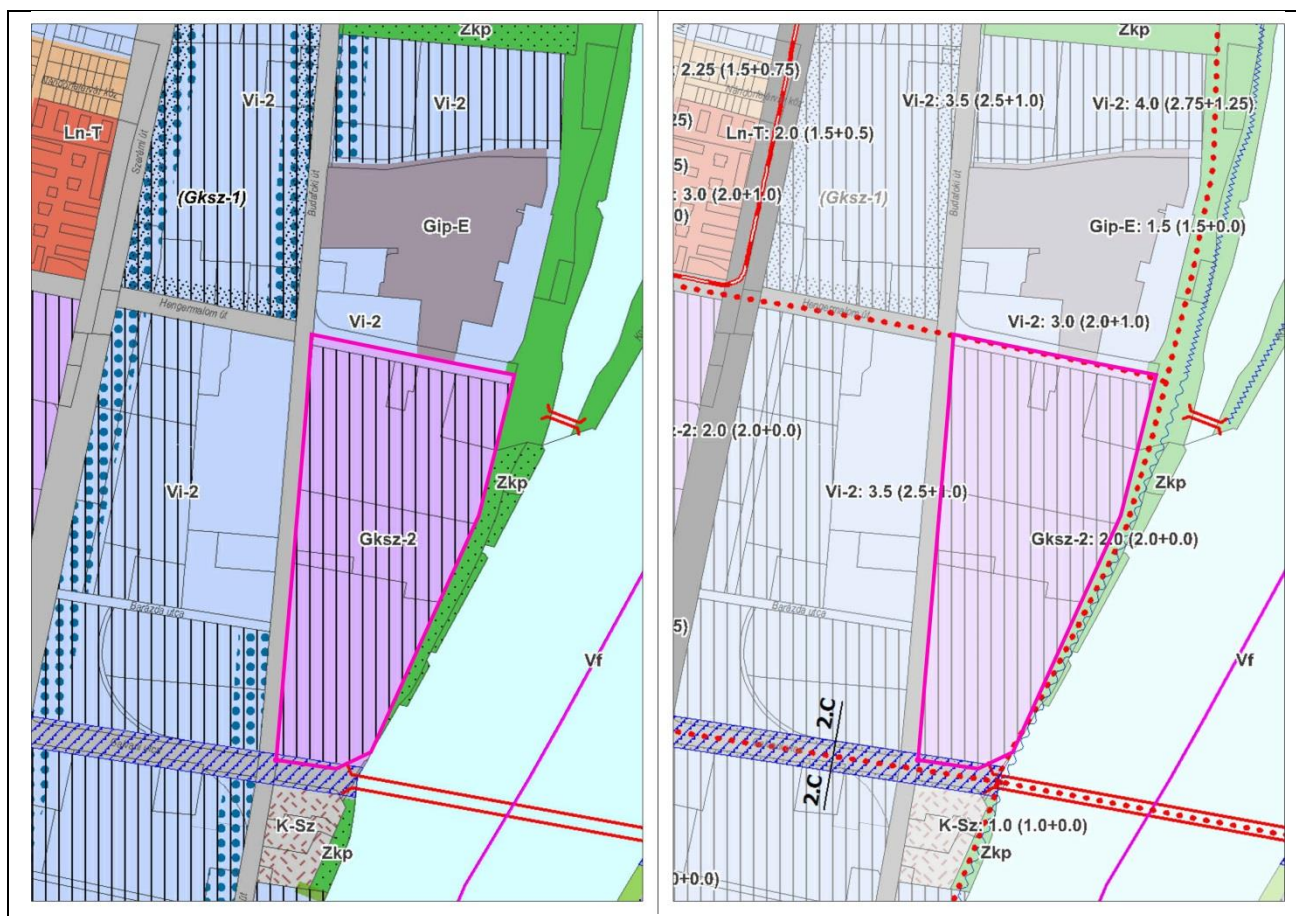
Ezen felül azonban egyes területek vonatkozásában javasolt illetve szükségessé válik a TSZT és az FRSZ módosítása.

A KÉSZ építési övezetei és övezetei ezen felül a TSZT-ben meghatározott, az OTÉK rendszerében előírt területfelhasználási egységeknek megfelelően kerülnek kijelölésre.

A fővárosi TSZT-ben és FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűségeknek és zöldfelületi átlagértéknek való megfelelés igazolását a tervi alátámasztó munkarész 2. melléklete külön kötetben dokumentálva tartalmazza. (A 2. melléklet csak digitálisan került dokumentálásra)

1.4.1. Egyes területekre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítási javaslatok.

1. Hengermalom út, Budafoki út, Galvani út és Duna-folyam által határolt terület.



A valamikori ipari sáv a Duna part e szakaszán teljesen megszűnt, helyette egy vegyes intézményi átalakulás indult meg. A környezetében a dunaparti szakaszon és a beljebb eső városrészekben is Vi-2 intézményi területfelhasználást határozott meg, így lényegében ez maradna az egyetlen gazdasági

besorolású terület. A korábbi KSZT munkahelyi területként szabályozta, azonban ez az FSZKT megszűnésével ez az övezeti kategória nem maradt meg. A területre vonatkozó fővárosi tervek módosításával a Főváros előzetesen egyetértett, mivel egybevág az ITS elképzeléseivel.

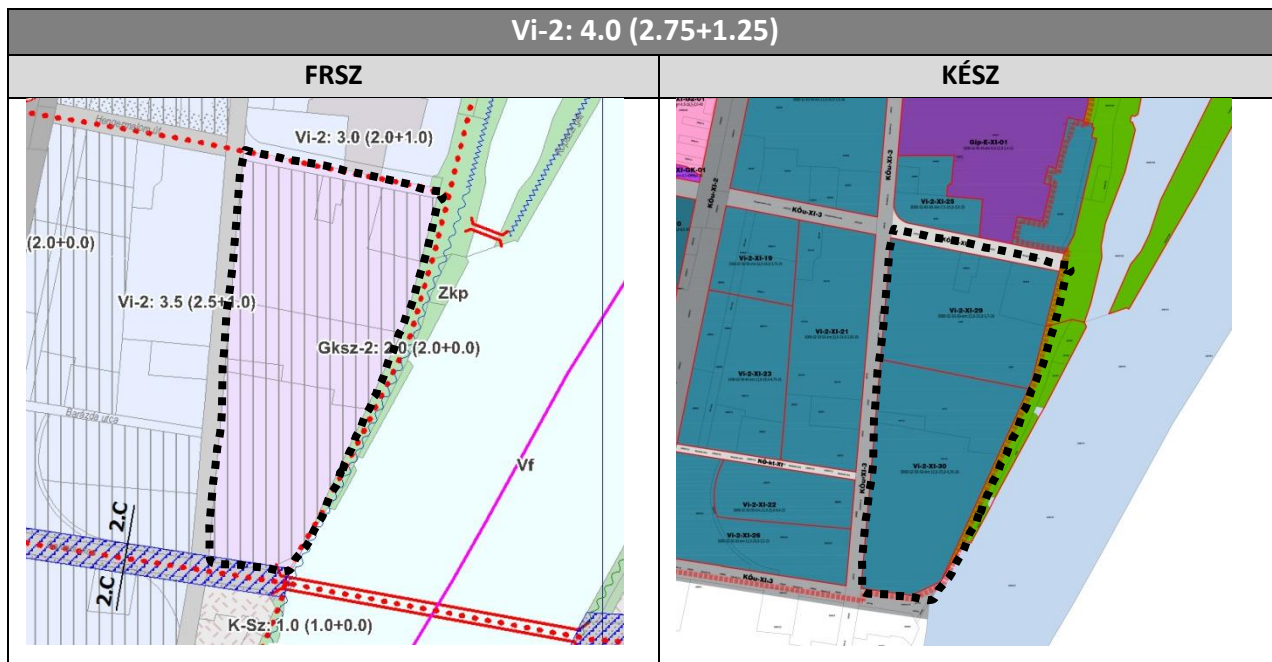
Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Gksz-2	>	Vi-2		Gksz-2: 2.0 (2.0+0.0)	>	Vi-2 4,00 (2,75+1,25)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
> „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés alkalmazása a Budafoki út mentén				-		

A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Vi-2-XI övezet kerül szabályozásra a terület. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-1 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
										általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Vi-2-XI-29	3000	30	SZ	50	50	12,0	25,0	3,70	2,50	1,20	0	0	26
Vi-2-XI-30	3000	30	SZ	50	50	12,0	25,0	4,35	3,00	1,35	0	0	26

A területfelhasználás változásával a fővárosi terveknek való megfelelés bemutatása:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	172998,18	2,75	1,25	345996,36	0,00

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2-XI-30	93997,8	3,00	1,35	281993,4	126897,03
	Vi-2-XI-29	73819,21	2,5	1,20	184548,025	88583,052
	Σ	167817,01			466 541,43	215 480,08

FRSZ megfeleltetés

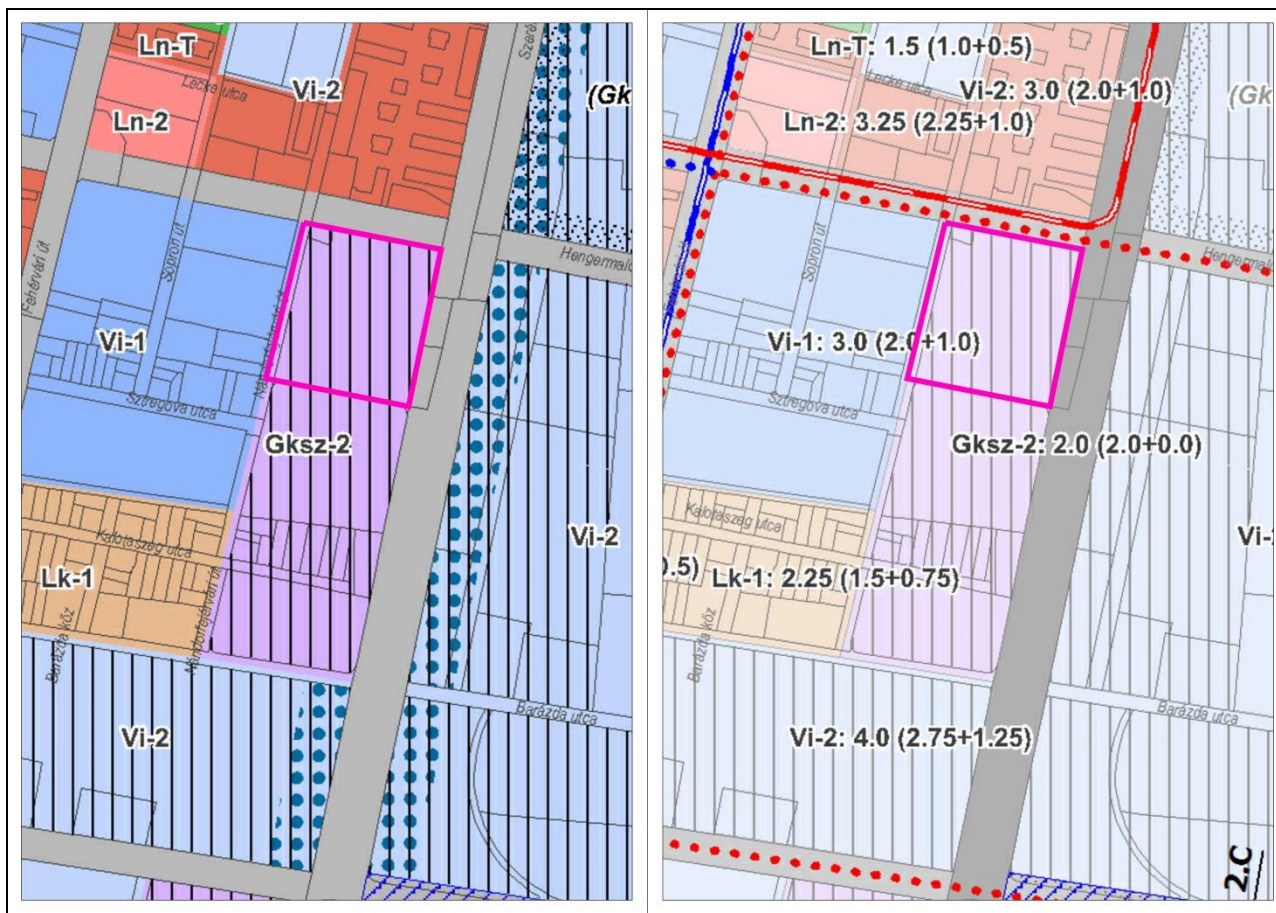
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
	FRSZ		KÉSZ
Általános	476 014,50	>	466 541,43
Parkolás	216 370,23	>	215 480,08
MEGFELEL			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m2	%
	Vi-2-XI-30	26	93997,8	24439,428
	Vi-2-XI-29	26	73819,21	19192,9946
	KÖ-kt-XI	0	11052,35	
	Σ		167817,01	25,2%
MEGFELEL				

2. Szerémi út – Hengermalom út - Nándorfejérvári út közötti terület. (HENAN terület).



A módosítással érintett terület a Szerémi út – Hengermalom út – Nándorfejérvári út – Kalotaszeg utca által határolt tömb északi része. A TSZT a Szerémi út – Hengermalom út – Nándorfejérvári út – Barázda utca által határolt területet Gksz-2 területfelhasználási egységbe sorolta. A Kalotaszeg utcától délre a Főtáv Zrt. telephelye, míg az érintett tömb déli részén jelentős egészségügyi mosoda és vegytisztító működik, mely telephelyek várhatóan a jövőben is fennmaradnak.

A tömb északi részére azonban 2010 folyamán beépíthetőségi tanulmány keretei között a csaknem 12 hektáros terület KSZT előkészítése is megtörtént. A javaslat alapján a terület intézményi övezetként lett meghatározva. A Kerület továbbra is fenntartja a szándékát, miszerint a Vi-1 területfelhasználás kijelölésével adjon lehetőséget a terület átalakulására. Ehhez a TSZT és az FRSZ módosítására is szükség van. Előzetesen a fővárosi oldalról is érkezett módosítási elképzelés a területre vonatkozóan, mely a módosítást szintén támogatta.

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Gksz-2	>	Vi-1	>	Gksz-2: 2.0 (2.0+0.0)	>	Vi-1 3,5 (2,5+1,0)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
-				-		

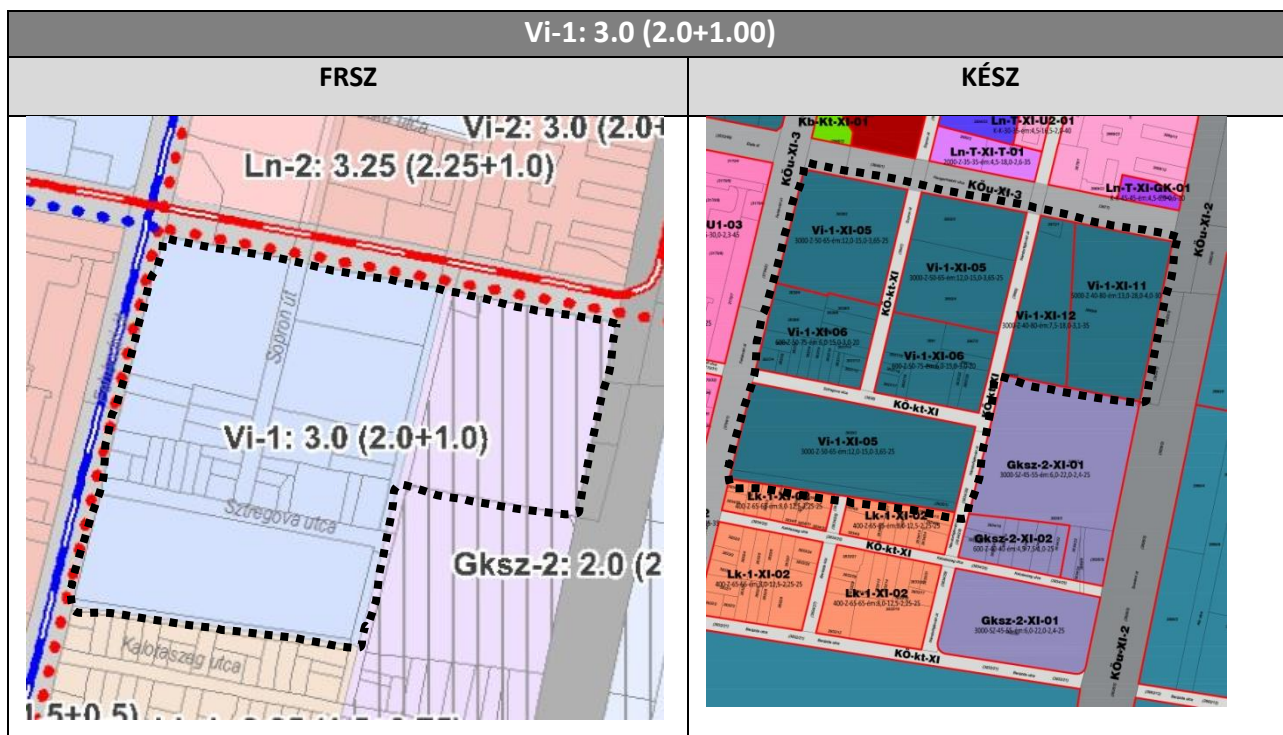
A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Vi-1-XI övezet kerül szabályozásra a terület. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-2 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület		Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									szmá	szmp	szmá+	szmp+		
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
	(m) ²	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Vi-1-XI-11	5000	30	Z	40	80	13,0	28,0	4,00	2,85	1,15	0	0	30	
Vi-1-XI-12	3000	30	Z	40	80	7,5	18,0	3,10	2,20	0,90	0	0	35	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A területfelhasználás változásával a fővárosi terveknek való megfelelés bemutatása:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SÚRÚSÉG

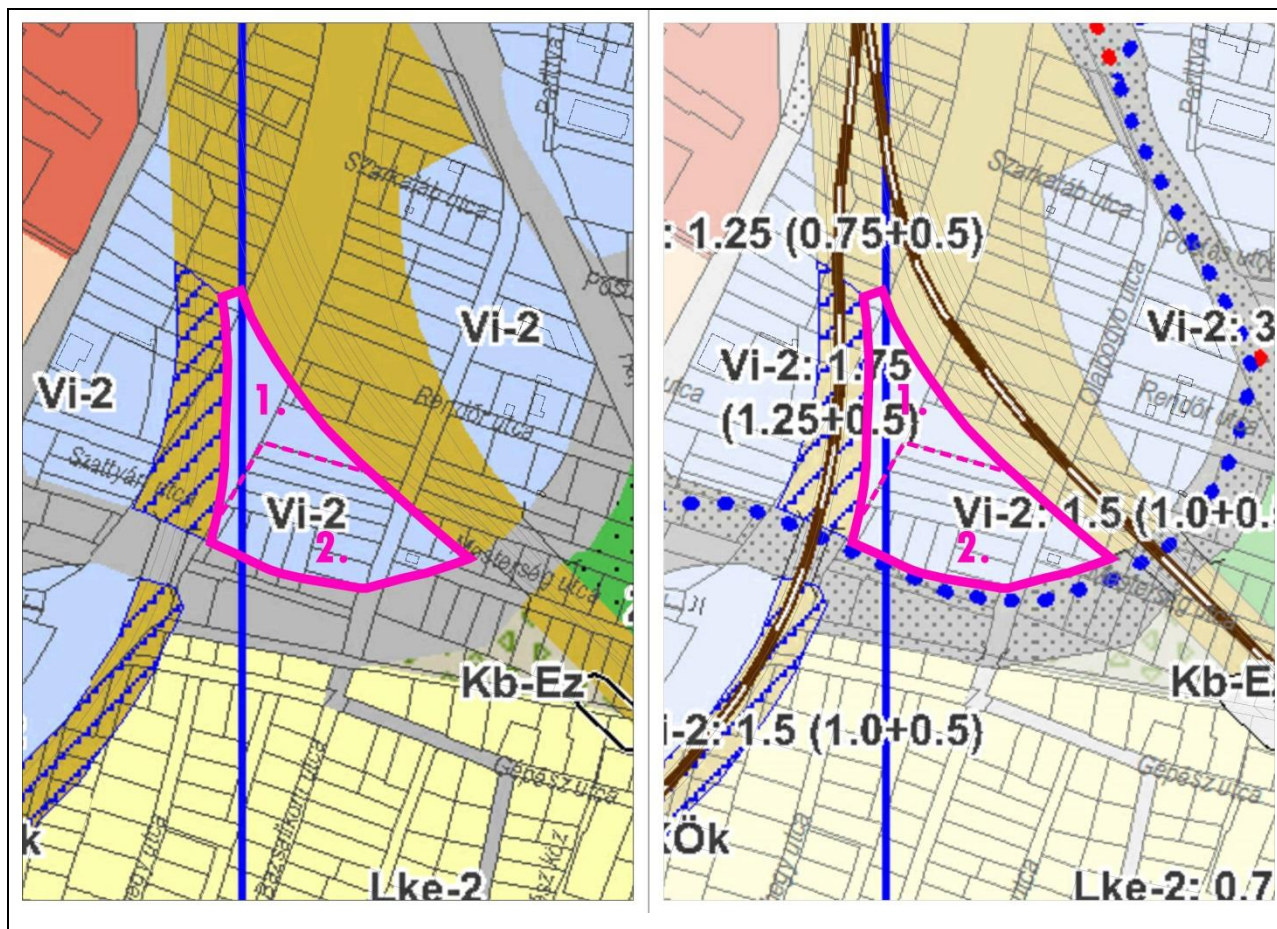
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-1	110230,49	2,50	1,00	275576,225	110230,49

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-1-XI-05	15244,93	2,30	1,15	35063,339	17531,6695
	Vi-1-XI-05	14360,56	2,30	1,15	33029,288	16514,644
	Vi-1-XI-06	10670,70	2,00	1,00	21341,4	10670,70
	Vi-1-XI-06	10114,16	2,00	1,00	20228,32	10114,16
	Vi-1-XI-05	24293,58	2,30	1,15	55875,234	27937,617
	Vi-1-XI-11	14503,29	2,85	1,15	41334,3765	16678,7835
	Vi-1-XI-12	11271,42	2,20	0,90	24797,124	10144,278
	Σ	74683,93			231669,08	109591,85

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
	FRSZ		KÉSZ
Általános	275576,225	>	231669,08
Parkolás	110230,49	>	109591,85
MEGFELEL			

3. Hegyeshalmi – székesfehérvári/pécs vasútvonal és Egér út által határolt terület.



Módosítani javasoljuk a Vi-2 és a Kök övezet közötti határvonalat oly módon, hogy a Kök övezet területe növekszik, a Vi-2 övezet területe pedig csökken. Az érintett terület állami tulajdonú, MÁV terület és vasúti területként funkcionál. A terület rendezése miatt ezért szükséges a módosítás.

A korábbi KSZT a terület ezen részét korábban sem engedte beépíteni, arra kötelező zöldfelület kialakítását írta elő, így ténylegesen beépíthető területet nem érint a módosítás, mert korábban is csak az Egér út menti területekre lehetett érvényesíteni a szintterületi értékeket. A területfelhasználási egység csökkenésével együtt, amennyiben a beépítési sűrűség értéket nem növeljük, automatikusan csökken a korábban megengedett beépítési sűrűség is.

A megengedett beépíthető bruttó szintterület a hatályos FRSZ alapján:

Területfelhasználási egység jelenlegi mérete	Beépíthető bruttó szintterület összesen bs (bsá+bsp)	Beépíthető bruttó szintterület - általános bsá	Beépíthető bruttó szintterület - parkolás bsp
	bs érték: 1.5	bsá érték: 1.0	bp érték: 0.5
14 351 m ²	21 527 m ²	14 351 m ²	7 176 m ²

A megengedett beépíthető bruttó szintterület a tervezett Vi-2 területfelhasználási egységgel, a bs érték emelése nélkül a javasolt FRSZ alapján:

Területfelhasználási egység tervezett mérete	Beépíthető bruttó szintterület összesen bs (bsá+bsp)	Beépíthető bruttó szintterület - általános bsá	Beépíthető bruttó szintterület - parkolás bsp
	bs érték: 1.5	bsá érték: 1.0	bp érték: 0.5
9 561 m ²	14 342 m ²	9 561 m ²	4 781 m ²

A megengedett beépíthető bruttó szintterület a tervezett Vi-2 területfelhasználási egységgel, a bs érték emelésével a javasolt FRSZ alapján:

Területfelhasználási egység tervezett mérete	Beépíthető bruttó szintterület összesen bs (bsá+bsp)	Beépíthető bruttó szintterület - általános bsá	Beépíthető bruttó szintterület - parkolás bsp
	bs érték: 2,25	bsá érték: 1.5	bp érték: 0.75
9 561 m ²	21 512 m ²	14 342 m ²	7 171 m ²

A Vi-2 területfelhasználási egység jelenlegi mérete 14 351 m² mely a módosítással 9 561 m²-re csökken. A területe tehát kb 2/3-ára csökken, s a bs érték változtatása nélkül ezt az arányt a beépíthető bruttó szintterület is követi. A fenti táblázatokban szerepelnek a bs értékek alapján építhető bruttó szintterületek mérete. Ez alapján a most szabályozott értékek abban az esetben érhetőek el, ha a Vi-2: 1.5 (1.0+0.5) értéket a csökkenés arányában növeljük, vagyis az FRSZ-ben a tervezett területfelhasználási egységre **Vi-2: 2,25 (1,5+0,75)** bs értéket határoz meg.

Tervi módosítások összefoglalása:

	Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás	Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
1.	Vi-2	>	KÖk	Vi-2: 1.5 (1.0+0.5)	>	KÖk -
2.	Vi-2 (nincs változás)	>	Vi-2 (nincs változás)	Vi-2: 1.5 (1.0+0.5)	>	Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
-				-		

A módosítás másik lehetséges formája, ha a területfelhasználási egység mérete és formája nem változik sem a TSZT-n sem az FRSZ-en, de a fővárosi tervek lehetőséget adnak a KÉSZ-nek arra, hogy a beépítésre szánt területfelhasználási egységen KÖk területfelhasználásnak megfelelő övezet kijelölésére. Ebben az esetben a Vi-2 övezetben is kijelölhető ez.

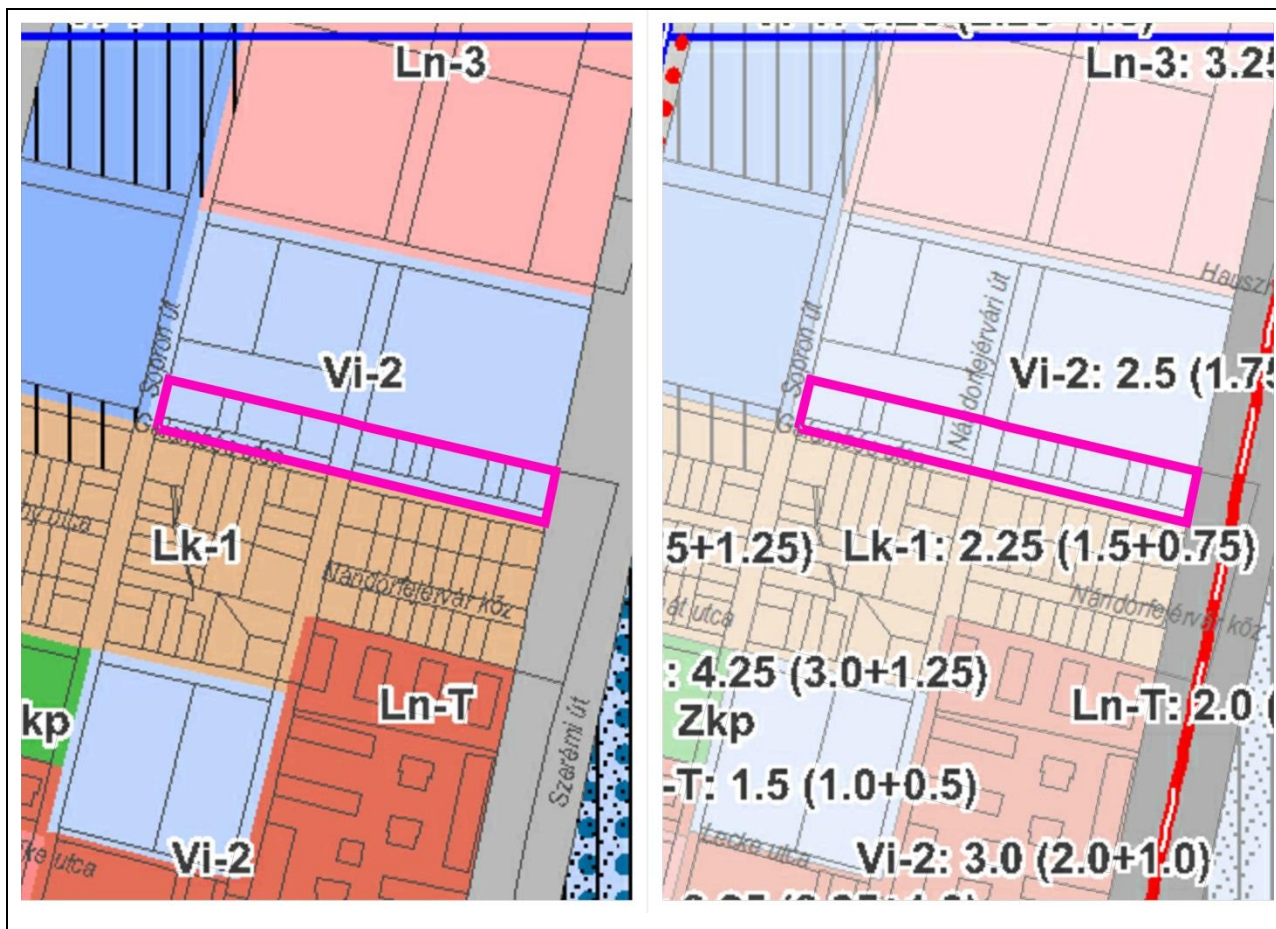
A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, a terület egy része mint Vi-2-XI-01 övezet kerül, míg a másik beépítésre nem szánt KÖk övezet lesz. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-3 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke			
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték						
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték					
													szmá		szmp	szmá+	szmp+
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)				
Vi-2-XI-01	1000	20	SZ	35	50	-	8,0	2,25	1,50	0,75	0	0	40				

A vasúti területek kijelölésére a KÉSZ-ben meghatározott különleges beépítésre nem szánt egyéb vasúti közlekedési területek övezete került bevezetésre (**Kb-Va-XI**), mely mint beépítésre nem szánt terület

A fővárosi terveknek való megfelelést az alátámasztó munkarész 2. melléklete tartalmazza, azzal az eltéréssel, hogy nem Kb-Va-XI övezet kerülne a módosítás során kijelölésre, hanem KÖk-XI övezet.

4. Galambóc utca menti lakóterületek.



Az érintett területek a kialakult állapot és telekszerkezet alapján is a tőle délre eső lakóterületekhez csatlakoznak. A jelenleg hatályos KVSZ és a hatályos KSZT is kisvárosias lakóterületi övezetbe sorolja a két teleksort. Mivel a javasolt módosítással az érintett terület a szomszédos területfelhasználáshoz csatlakozik, ezért nem áll fenn a területfelhasználás mozaikossá válása, elaprózódása.

Tervi módosítások összefoglalása:

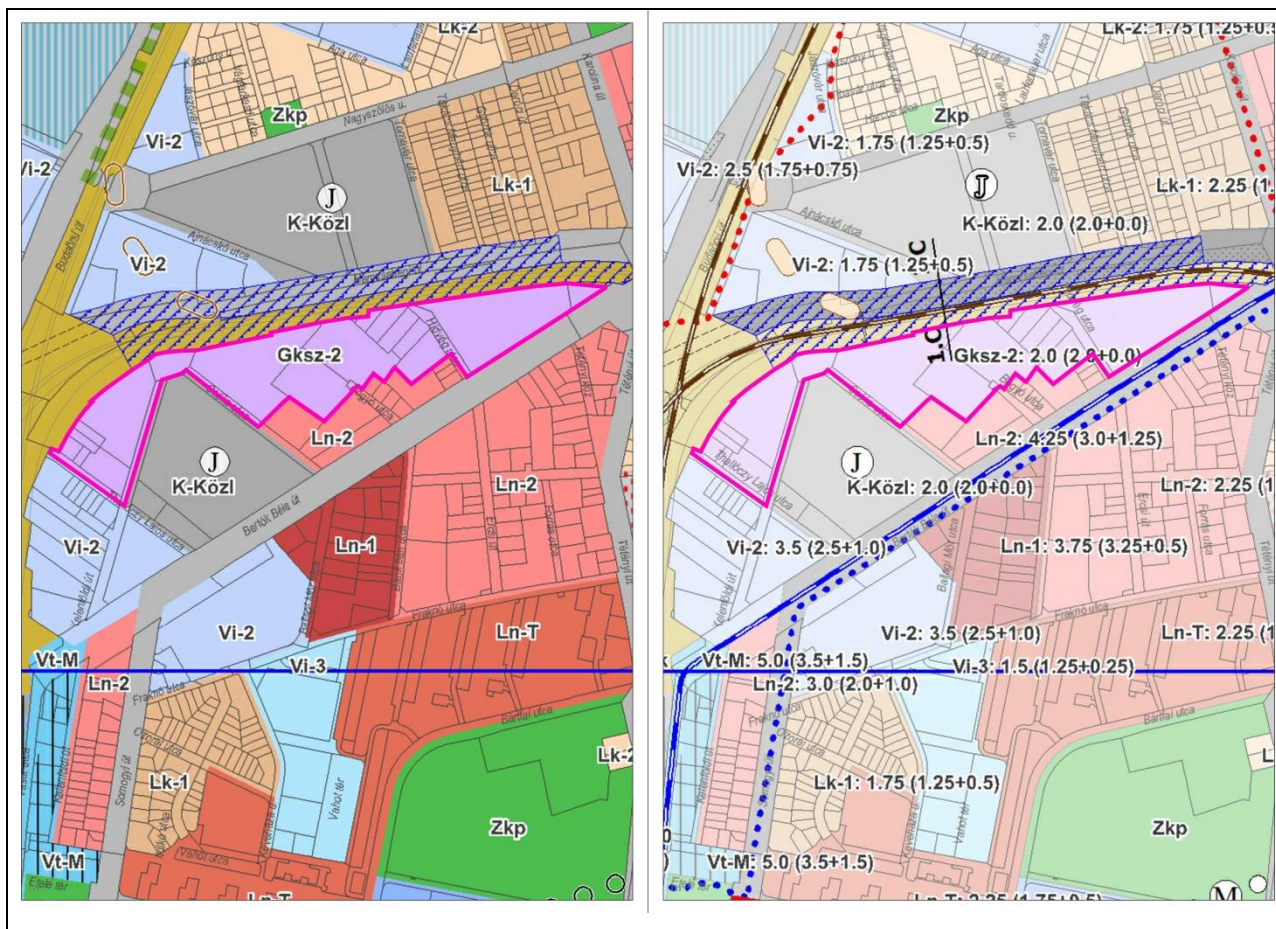
Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Vi-2	>	Lk-1		Vi-2: 2.5 (1.75+0.75)	>	Lk-1 2.25 (1,5+0.75)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
-				-		

A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Lk-1-XI övezet kerül szabályozásra a terület, a szomszéd területekhez illeszkedve Lk-1-XI-01 övezetbe kerül. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-4 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									szmá	szmp	szmá+	szmp+		
										általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	
	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Lk-1-XI-01	400	10	Z	50	60	6,0	10,5	2,25	1,50	0,75	0	0	35	

A fővárosi terveknek való megfelelést az alátámasztó munkarész 2. melléklete tartalmazza, azzal az eltéréssel, hogy nem Vi-2-XI-L-01 övezet kerülne a módosítás során kijelölésre, hanem Lk-1-XI-01 övezet. A két tömb a környezetéhez hasonló övezetbe kerülne amely beépítési sűrűsége 2.25 (1.5+0.75). Mivel ez az érték megegyezik az övezetben szabályozott szintterületi mutató értékkel, ezért a megfelelés igazolható.

5. Bartók Béla út – Csóka utca vasútvonal által határolt terület.



A Bartók Béla út és a vasút közti területen a városias funkciók erősítése, s a ma többnyire használaton kívüli vagy alulhasznosított területek átalakulása érdekében a Kerület a gazdasági terület helyett intézményi terület kijelölését javasolja. A területre korábban két részletben készültek KSZT-k. Ezek közül a Thallóczy utca – Kelenföldi út menti tömböt a terv I-XI intézményi övezetbe sorolta. A többi terület mint munkahelyi terület lett meghatározva. Mivel a környezetében intézményi és lakó területek is találhatóak, ezért a vasút közelsége ellenére is javasolt a vegyes funkciók erősítése. A zavaró hatások elkerülése érdekében a vasút mentén javasolt az Vi-2 területfelhasználáson belül a lakó rendeltetés kizárása.

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Gksz-2	>	Vi-2		Gksz-2: 2.0 (2.0+0.0)	>	Vi-2 3,5 (2,5+1,0)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
> „Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” jelölés alkalmazása a vasút mentén.				-		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELNÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

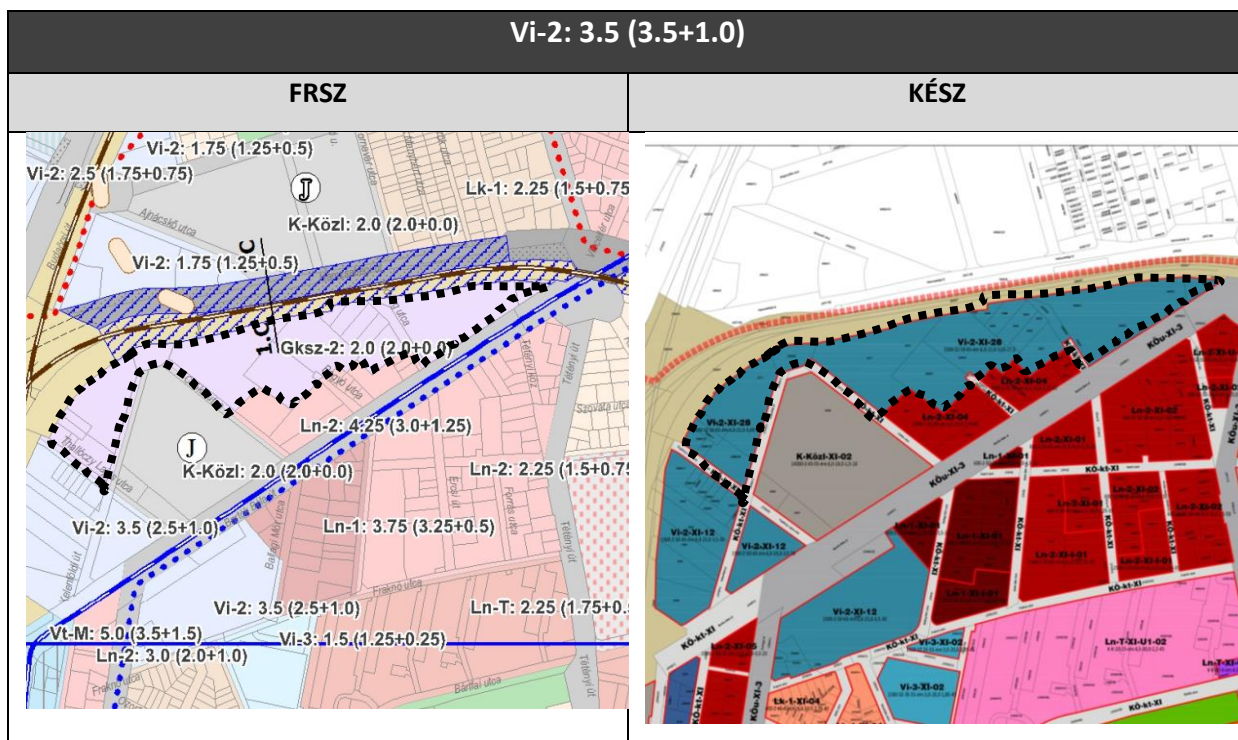
A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Vi-2-XI övezet kerül szabályozásra a terület. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-5 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)								
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték			
									általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték		
													szmá	
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	
Vi-2-XI-28	1500	25	SZ	50	65	6,0	22,0	3,65	2,60	1,05	0	0	27,5	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KÖÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A területfelhasználás változásával a fővárosi terveknek való megfelelés bemutatása:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	72511,16	3,50	1,00	253789,06	72511,16

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2-XI-28	68499,60	2,60	1,05	178098,96	71924,58
	Σ	68499,60			136999,2	

FRSZ megfeleltetés

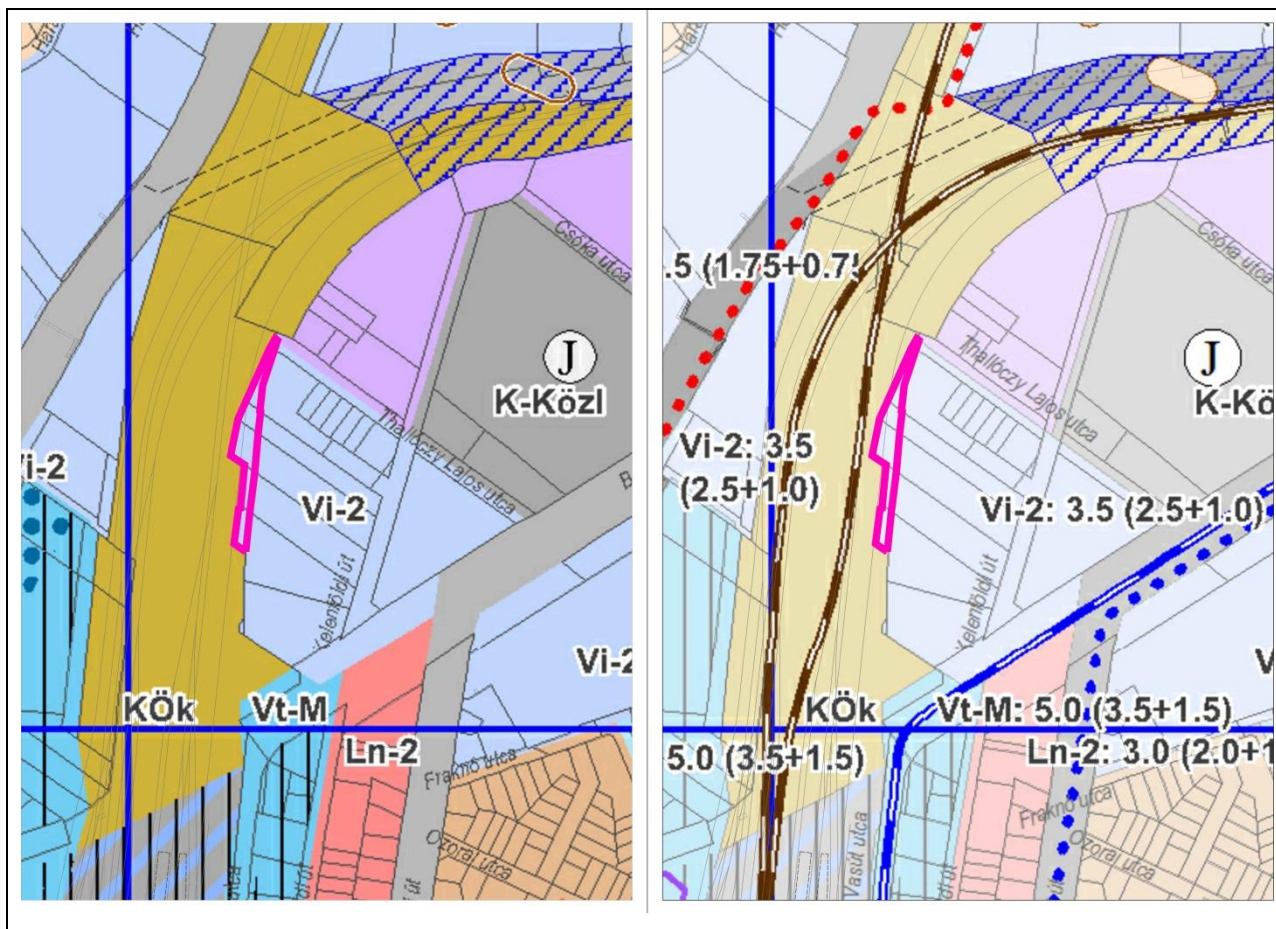
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
	FRSZ		KÉSZ
Általános	253789,06	>	178098,96
Parkolás	72511,16	>	71924,58
MEGFELEL			

TSZT ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

TSZT	Vi-2	25%
-------------	-------------	------------

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Zöldfelület legkisebb mértéke	Terület m2	%
	Vi-2-XI-28	27,5	68499,60	
	KÖ-kt-XI	0		
	Σ	72511,16		25,9%
	MEGFELEL			

6. Vasúti terület korrekció – Thallóczy Lajos utca.



Az érintett területsávban üzemelő vasúti berendezések találhatók a Vi-2 övezetbe sorolt ingatlanokon, a MÁV az érintett területen tulajdoni hányaddal is rendelkezik. Az érintett telkek 3360, 3361, 3362, 3363, 3366/11, 3366/24 hrsz. ingatlanok. A Kelenföldi pályaudvart érintő átfogó ingatlanrendezéshez és a használatnak megfelelő telekállapot kialakításához szükséges ezen területek Kök övezetbe sorolása. A Vi-2 és a Kök övezet közti korrekció arányaiban nem jelentős (37830 m² Vi-2 területfelhasználási egységből összesen 1870 m² átsorolása), ezért az FRSZ-ben a beépítési sűrűség értékének korrekciója nem szükséges.

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Vi-2	>	Kök		Vi-2: 3.5 (2.5+1.0)	>	Kök -
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
-				-		

A módosítás másik lehetséges formája, ha a területfelhasználási egység mérete és formája nem változik sem a TSZT-n sem az FRSZ-en, de a fővárosi tervek lehetőséget adnak a KÉSZ-nek arra, hogy a beépítésre szánt területfelhasználási egységen KÖK területfelhasználásnak megfelelő övezet kijelölésére. Ebben az esetben a Vi-2 övezetben is kijelölhető ez.

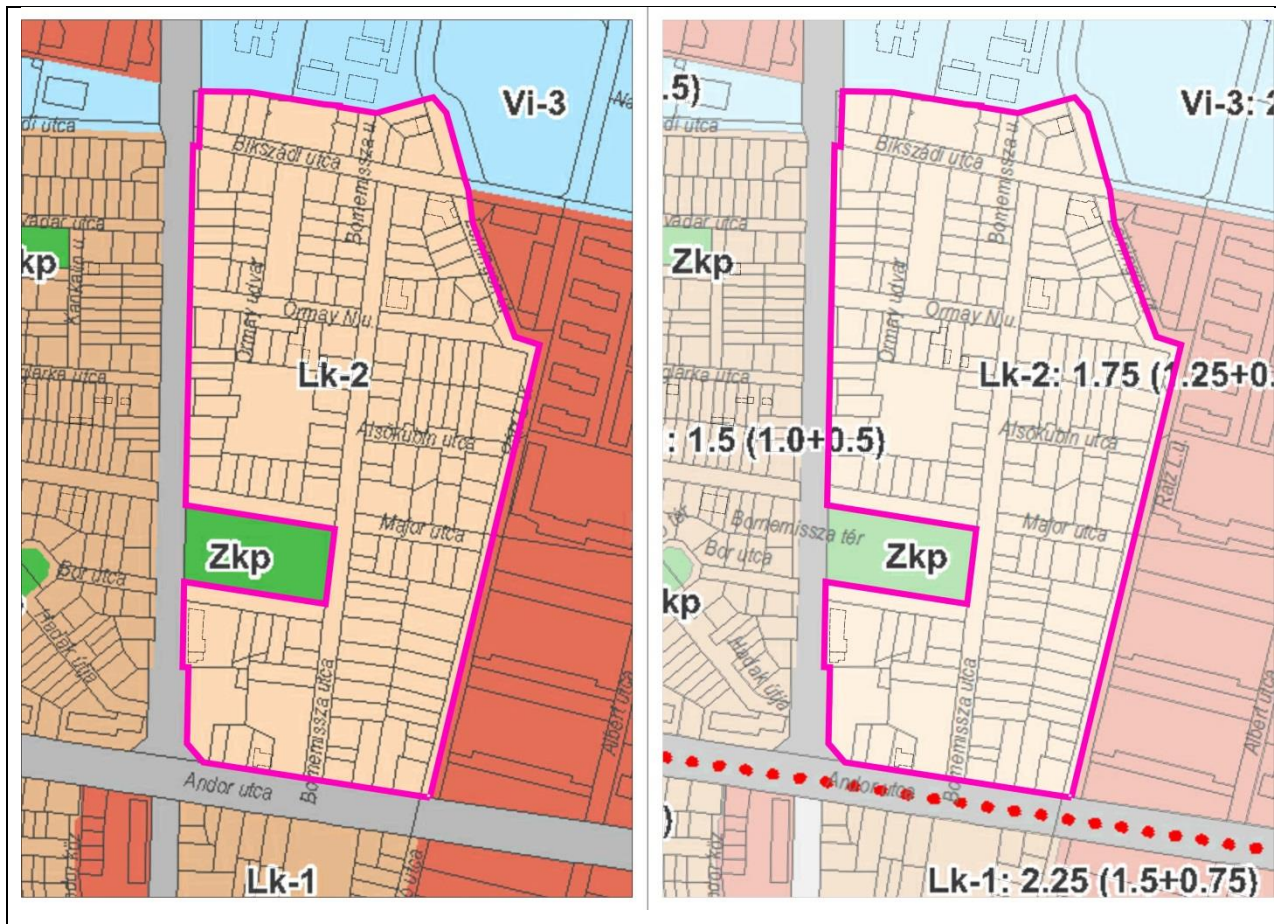
A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Vi-2-XI övezet kerül szabályozásra a terület. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-6 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
	(m ²)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Vi-2-XI-12	1500	20	Z	50	65	6,0	25,0	3,50	2,50	1,00	0	0	32

A vasúti területek kijelölésére, korrekciója érdekében a KÉSZ-ben meghatározott különleges beépítésre nem szánt egyéb vasúti közlekedési területek övezete került bevezetésre (**Kb-Va-XI**), mely mint beépítésre nem szánt terület

A fővárosi terveknek való megfelelést az alátámasztó munkarész 2. melléklete tartalmazza, azzal az eltéréssel, hogy nem Kb-Va-XI övezet kerülne a módosítás során kijelölésre, hanem KÖK-XI övezet.

7. Andor utca – Tétényi út – Bikszádi utca mente – Leningen út – Rátz László utca által határolt kisvárosi zárt sorú beépítésű tömbök



Az érintett területet a TSZT Lk-2 kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületbe sorolta. A tömbök beépítése ugyanakkor alapvetően zárt sorú, mint ahogy a környezetében lévő területek is. A TSZT és az FRSZ kijelölése alapján a környezetéhez képest csak ez a terület egység került Lk-2 területfelhasználási egységbe, melyet azonban sem a kialakult állapot sem a környezetéhez való viszony nem indokol.

Ezen felül a TSZT által előírt zöldfelületi átlagérték is vonatkozik így rá, mely az Lk-2 területfelhasználási egységen 35%. Ez az érték a területfelhasználási egységet nézve (közterületeket is beleszámolva) az övezetekben nagyon magas zöldfelületi arányokat eredményezne (55%), mely teljesíthetősége a zárt sorú beépítésnél nem reális. A környező, hasonló karakterű tömbökre meghatározott Lk-1 területfelhasználási egység esetében a TSZT nem is határoz meg zöldfelületi átlagértéket.

A kialakult állapot és a környezetéhez való illeszkedés miatt ezért javasoljuk az érintett területfelhasználási egységet Lk-2-ből Lk-1-be sorolni.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



Alaptérkép és légifotó az érintett területről

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Lk-2	>	Lk-1		Lk-2: 1,75 (1,25+0,5)	>	Lk-1: 1,75 (1,25+0,5)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
-				-		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

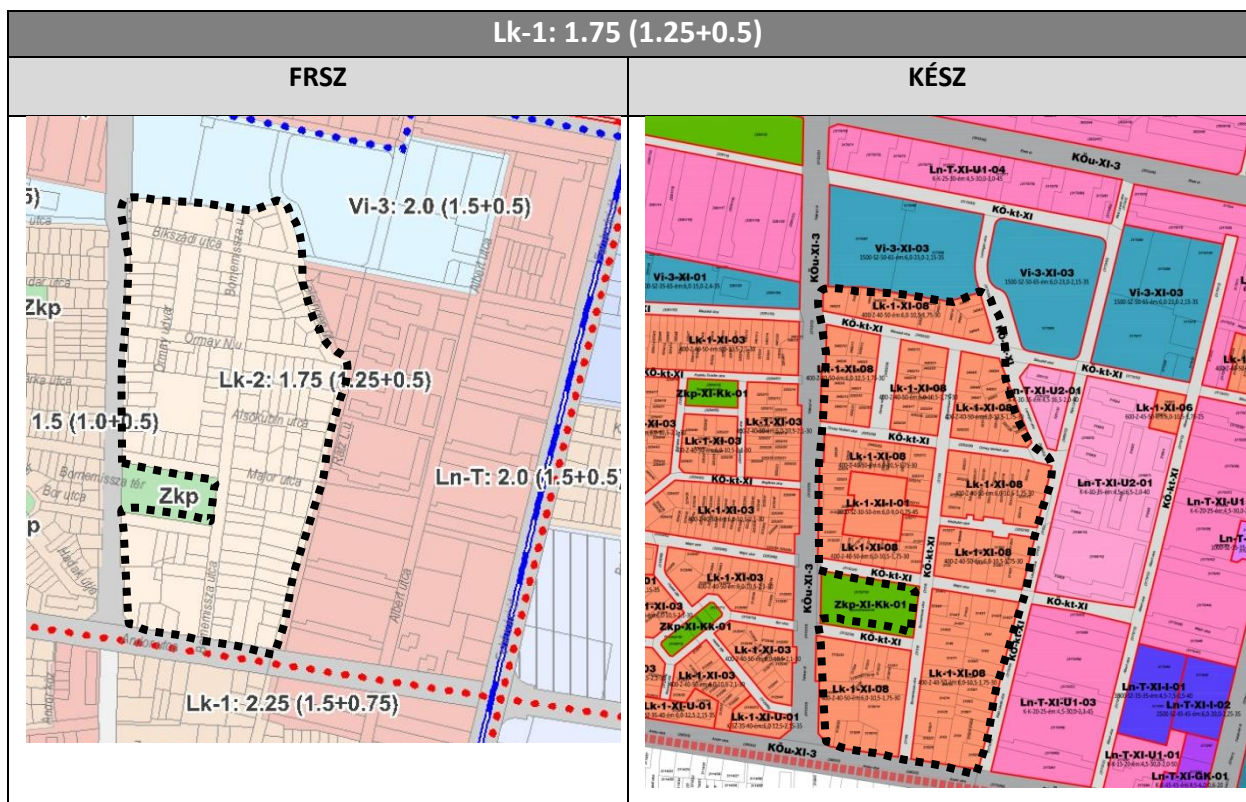
A javasolt módosítás esetén a KÉSZ-be, mint Lk-1-XI övezet kerül szabályozásra a terület. A szabályozási tervlap ide vonatkozó kivágatát a jóváhagyandó munkarész **KÉSZ-1A-mód-7 tervlapja** tartalmazza. A rendeletben a területen az alábbi paraméterek meghatározása tervezett:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke					Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
						épületmagasság (ém)							
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+	szmp+	
										általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték	általános rendeltetés	
	(m)	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)
Lk-1-XI-08	400	12	Z	40	50	6,0	10,5	1,75	1,25	0,50	0	0	30
Lk-1-XI-I-01	3000	K	SZ	30	50	6,0	9,0	0,75	0,50	0,25	0	0	45

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

A területfelhasználás változásával a fővárosi terveknek való megfelelés bemutatása:



FRSZ – SZINTTERÜLETI SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület m ²	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m ²	
			Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	126445,69	1,75	0,5	221279,96	63222,85

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület m ²	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m ²	
			Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1-XI-08	6120,93	1,25	0,50	7651,1625	3060,465
	Lk-1-XI-08	7423,08	1,25	0,50	9278,85	3711,54
	Lk-1-XI-08	9272,43	1,25	0,50	11590,5375	4636,215
	Lk-1-XI-08	6799,08	1,25	0,50	8498,85	3399,54
	Lk-1-XI-08	7031,01	1,25	0,50	8788,7625	3515,505
	Lk-1-XI-08	7966,58	1,25	0,50	9958,225	3983,29
	Lk-1-XI-08	19137,65	1,25	0,50	23922,0625	9568,825
	Lk-1-XI-I-01	5392,33	0,50	0,25	2696,165	1348,0825

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

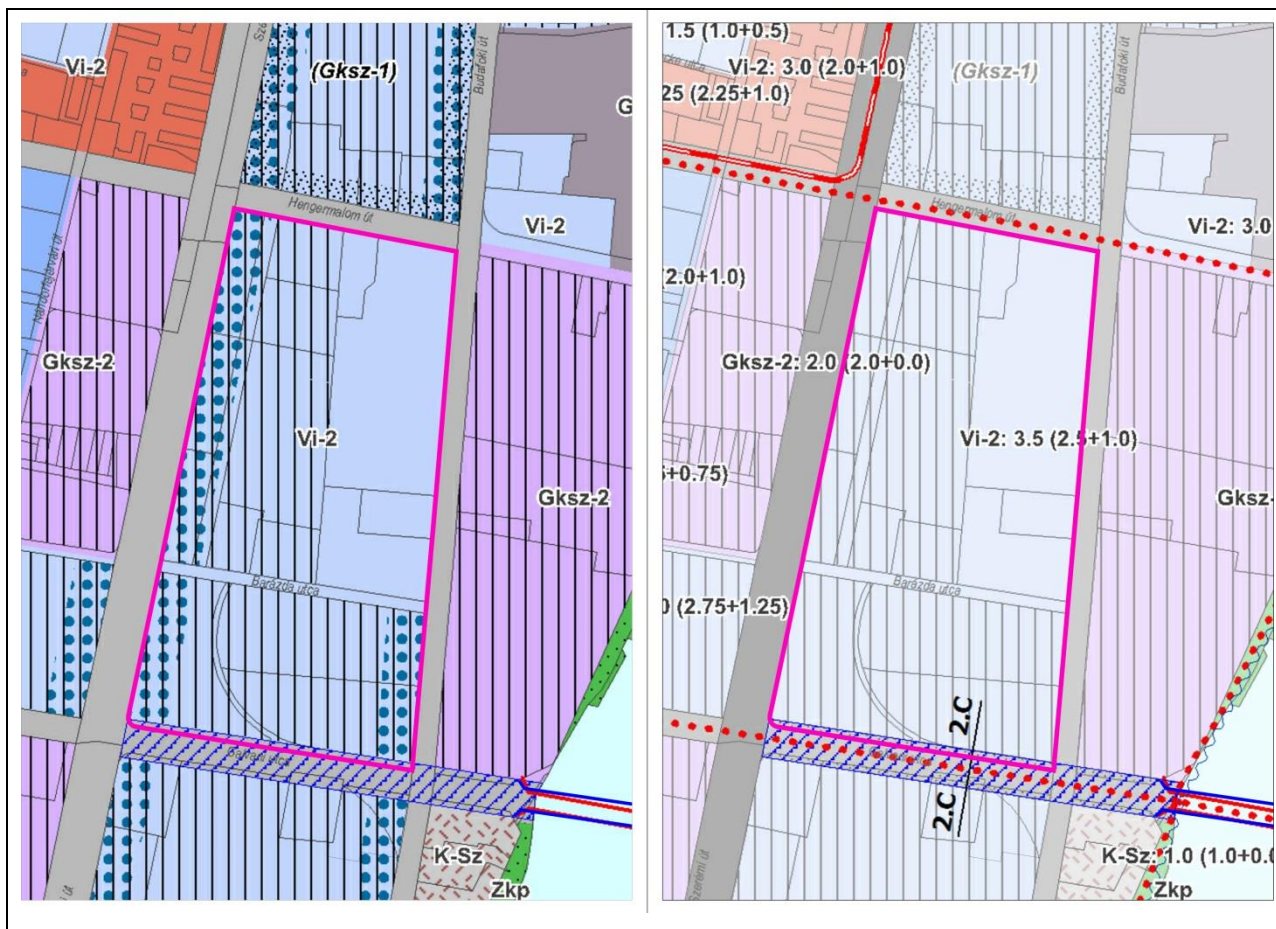
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	Lk-1-XI-08	13457,50	1,25	0,50	16821,875	6728,75
	Σ	82600,59			99206,49	39952,21

FRSZ megfeleltetés

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET M ²			
	FRSZ		KÉSZ
Általános	221279,96	>	99206,49
Parkolás	63222,85	>	39952,21
MEGFELEL			

8. Alíz utca környezete.



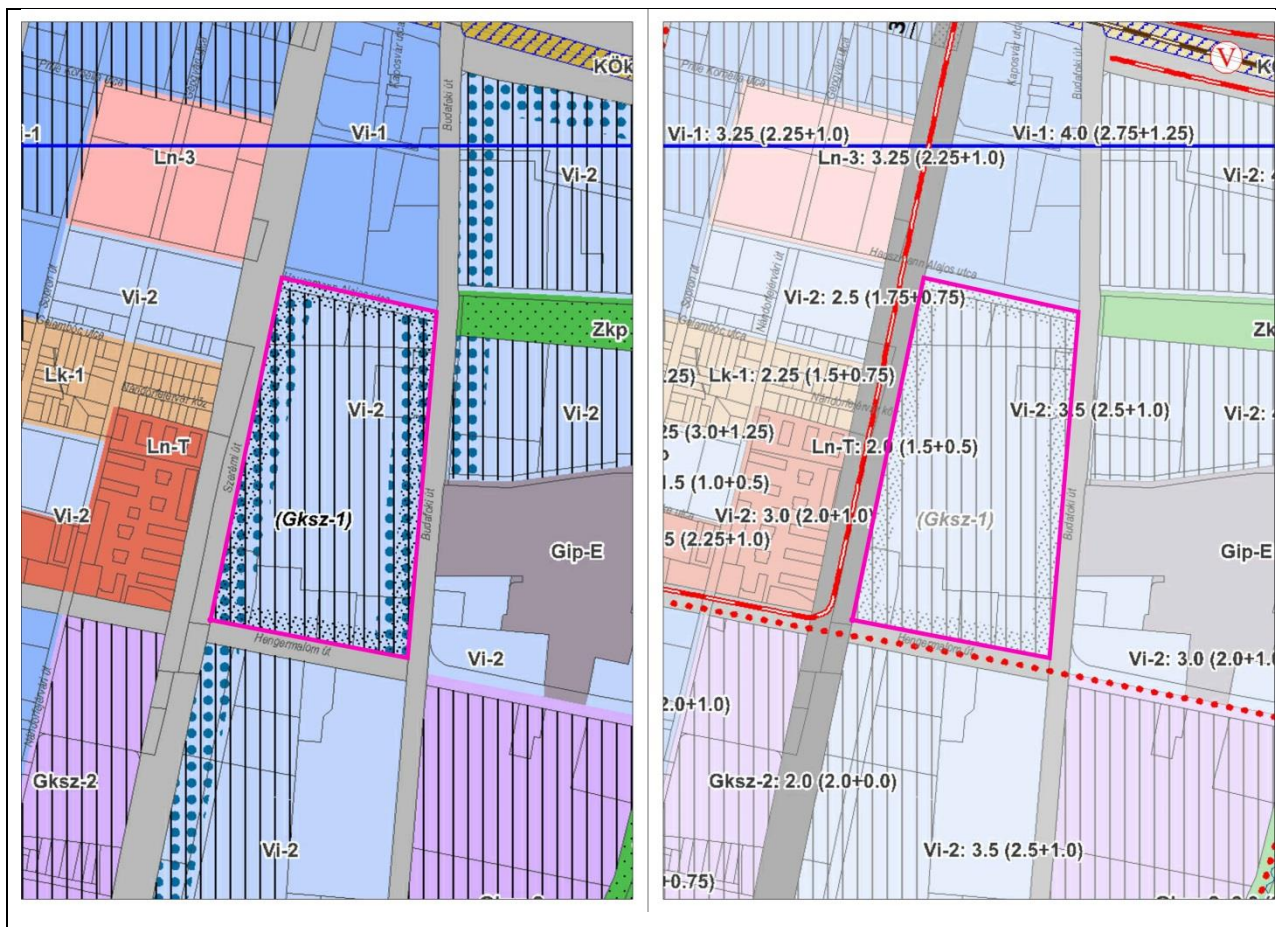
Az Alíz utca fejlesztési terület környezeteében a megépült épületek tapasztalatai alapján 4 szint garázs megépítése szükséges az elhelyezett funkciókhoz. Az FRSZ azonban a beépíthető általános szintterülethez képest nagyon alacsony parkoló szintterületi értéket határoz meg. A kedvezőbb rendeltetés-kialakítás és elosztás érdekében javasolt a Bsp érték 1,0-ről, 1,5-re való emelése.

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
VI-2	>	VI-2		VI-2: 3.5 (2.5+1.0)	>	VI-2 4,00 (2,5+1,5)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		

A fővárosi terveknek való megfelelést az alátámasztó munkarész 2. melléklete tartalmazza, a jelenleg tervezett övezetek úgy lettek meghatározva, hogy a jelenlegi értékeknek is meg tudnak felelni, azonban ez egyes jelenleg nem jelentős mértékben átalakuló területek esetében később további problémákat okozhat.

9. Budafoki út – Hengermalom utca – Szerémi út – Hauszmann Alajos utca által határolt terület.



FRSZ-ben szereplő „átmeneti szabályozás biztosítása” előírás törlését javasoljuk a tömb egészére. A Kerület nem szeretne élni az átmeneti gazdasági területi szabályozással, Vi-2 területként és az FRSZ-ben meghatározott 3.5 (2.5+1.0) beépítési sűrűséggel tervezi szabályozni a területet.

Megjegyzendő, hogy az FRSZ 4.§ (6) bekezdése nem fogalmaz egyértelműen az „átmeneti szabályozás biztosítása” jelöléssel ellátott retületekkel kapcsolatban:

„(6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

Ez alapján a KÉSZ-ben bármely területfelhasználás kijelölésénél a bs érték nem lehet magasabb mint 2,0. Ebben az értelmezésben a tömb egyes telkein jelentősen szűkíti a 2014 jóváhagyott KSZT beépítési mutatóit, mely felvetheti korlátozási kártalanítás kérdését is.

Amennyiben az FRSZ 4.§ (6) bekezdése csak arra az esetre vonatkozik, ha a KÉSZ-ben Gksz-2 övezet (vagyis az átmeneti területfelhasználás) kerül kijelölésre, s egyéb esetben az FRSZ 1. mellékletén feltüntetett Vi-2: 3.5 (2.5+1.0) vehető figyelembe, akkor a fővárosi tervszközök módosítása nem szükséges

Tervi módosítások összefoglalása:

Hatályos TSZT által meghatározott területfelhasználás		Tervezett/javasolt TSZT által meghatározott területfelhasználás		Hatályos FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)		Tervezett/javasolt FRSZ által meghatározott területfelhasználás és sűrűségi értékek bs (bsá+bsp)
Vi-2 (nincs változás)	>	Vi-2 (nincs változás)		Vi-2 3,5 (2,5+1,0) (nincs változás)	>	Vi-2 3,5 (2,5+1,0) (nincs változás)
Egyéb elemek módosítási javaslata				Egyéb elemek módosítási javaslata		
> Az „átmeneti hasznosítás biztosítása” jelölés törlése a területről				> Az „átmeneti hasznosítás biztosítása” jelölés törlése a területről		

A fővárosi terveknek való megfelelést a tömbre vonatkozóan az alátámasztó munkarész 2. melléklete tartalmazza, a terület esetében nem történik olyan változás, amely ettől eltérő igazolást tenne szükségessé.

1.5. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK.

1.5.1. Tájhasználat, tájszerkezet javaslata.

Változatosan beépült városias, lakótelepi, kisvárosi lakóterületek és gazdasági területek foglalják el a szabályozási terület nagy részét és határozzák meg az alapvető tájhasználatot. Két nagyon jelentős, karakteres táji elem található itt. A kerület nyugati határán a hegyvidéki erdőktől a Dunáig egy összefüggő zöld gyűrű húzódik, amelynek egyik jelentős eleme a területünkön található: a Kőérberki szikes rétek és az azt határoló erdő területek. Ez a zöld gyűrű összvárosi jelentőségű, miután zöldfelületi kapcsolatokat tesz lehetővé, zöldterület fejlesztési lehetőségeket nyújt és jelentős klimatikus szerepe van. Minden elemének megóvására kell törekedni, ez különösen fontos a legértékesebb növényállományú erdő és természetközeli területek esetében.

A másik karakteres táji adottság a Duna és annak természetes partsávja, mely a szabályozásra kerülő területtel határos, de nem része. A parti sáv a Hengermalom utca és a Galvani út között elkeskenyedik, itt a tervezett intézményi övezeten belül javasolunk zöldfelületi sávot létrehozni a parthoz közeli területeken. Az átalakulóban lévő korábbi iparterületeken az értékes parti zöldfelületekkel keresztirányban is kapcsolatot kell biztosítani jó megközelíthetőség, zöldfolyosók teremtésével.

1.5.2. Természetvédelmi javaslatok.

A tervezési terület határán érintkezik a nemzetközi természetvédelem által védett Natura 2000 és az Országos Ökológiai Hálózat által védett Duna -part területtel. E védett övezet számára fontos volna az előzőekben említett módon puffer zónát kialakítani a szomszédos intézményi övezet területen.

Nemzetközi táj-és természetvédelem.

NATURA 2000 terület

Védettséget meghatározó jogszabály: 14/2010. (V. 11.) KvVM rendelet az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekkel érintett földrészelekről

5.16. Duna és ártere (HUDI20034)

Országos táj-és természetvédelem.

„Ex lege” védett természeti értékek

A természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár.

A tervezési területen található védett gyógyforrások: Apenta ásványvíz palackozó kútjai (Tétényi út 33.), Szent Imre kórház meleg vizű kútja (Tétényi út 12-16.)

Egyéb gyógyvizek: Dél-Budai keserűvizek: Apenta, Ferenc József, Hunyadi János keserűvízkutak (Őrmező), Erzsébet timsós kutak (Tétényi út 12-16.).

Országos jelentőségű tájképvédelmi terület övezete

Védetté nyilvánító jogszabály: 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

Ökológiai Hálózat övezete

Védetté nyilvánító jogszabály: 2003. évi XXVI. törvény az Országos Területrendezési Tervről

A természetvédelmi oltalom alatt álló értékeket kiegészíti (és részben átfedi) az Országos Területrendezési Tervben (OTrT) meghatározott, területrendezés eszközeivel szabályozott az Országos Területrendezési Tervben kijelölt, – a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság által pontosított – ökológiai hálózat a főváros szinte valamennyi természeti szempontból értékes területét tartalmazza.

Fővárosi táj-és természetvédelem.

Fővárosi helyi jelentőségű védett területek – több jogszabály biztosítja a védelmet

Védetté nyilvánító jogszabály: 32/1999. (VII. 22.) Főv. Kgy. rendelet

Kőérberki szikes rét Természetvédelmi Terület (21,1345 ha; nem látogatható)

Bp. XI. hrsz.: 1056/A, 1053/B, 1039/1/C

Az egyes területek és emlékek védetté nyilvánításának célját és a vonatkozó kezelési terveket a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet tartalmazza.

Vonatkozó jogszabály : 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozat

Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a területet

Védelemre érdemes természeti terület

Vonatkozó jogszabály : 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozat

Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a területet

Fővárosi jelentőségű gyógyforrás, kút

47/1998.(X.15.) Főv. Kgy számú rendelet 4. melléklet II.

Apenta ásványvíz palackozó kútjai (Őrmezei út 33.)

Szent Imre kórház meleg vizű kútja (Tétényi út 12-16.)

Városképi jelentőségű fasorok

Védetté nyilvánító jogszabály : 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozat

Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a településképvédelmi szempontból védett és védelemre tervezett fasorokat, a karakterében megőrzendő közparkokat, köztereket, jelentős zöldfelületű intézményterületeket.

Városképi jelentőségű fasorok: Bartók Béla út, Petzval József utca, Fehérvári út, Etele út, Tétényi út, Andor utca a Szerémi út és a Thán K. utca között

Tervezett városképi jelentőségű fasorok: Budafoki út, Hengermalom utca a Budafoki út és a Szerémi út között.

A már érvénytelen BVKSZ mellékletben tartalmazta a fővárosi védett fasorokat. Ehelyett jelenleg az 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros TSZT Zöldfelület-, táj – és természetvédelmi tervlapja tartalmazza a településképvédelmi szempontból védett és védelemre tervezett fasorokat, a karakterében megőrzendő közparkokat, köztereket, jelentős zöldfelületű intézményterületeket.

A fasorok a meglévő faállomány minősége, az utak forgalmi szerepének és szélességének alapján kerültek kiválasztásra. A fasorok kiegészítése és telepítése várostűrő, az úrszelvénynek megfelelő méretű koronát nevelő fajokból történjen. Törekedni kell az összefüggő zöldsávban történő elhelyezésükre.

Kiemelt közcélú zöldterületek

Vonatkozó jogszabály: 14/1993. (IV. 30.) Főv. Kgy. rendelet a kiemelt közcélú zöldterületekről

Kiemelt közcélú zöldterületek: azok a közparkok, városi kertek, sétányok, játszótérek, sportterek, utcai fasorok és az azokat kísérő zöldsávokat, melyek szerepe a városszerkezetben elfoglalt helyük és használatuk következtében fővárosi jelentőségű.

Zöldterület: Etele tér és a térhez kapcsolódó, az M4-es metró építése során létrejött zöldfelületek – nincs hrsz-ra pontosabban meghatározva.

Fővárosi jelentőségű védett közpark

Vonatkozó jogszabály: 50/2015. (I. 28) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros TSZT.

Bikás park

Kerületi táj-és természetvédelem.

Helyi jelentőségű, zöldfelületi védelemre javasolt fasorok, közkertek, közparkok, intézménykertek

A kategóriát a 34/2003. (X.21.) XI. ÖK rendelet (KVSZ) 20. § (10) bekezdése vezette be, mely nem természetvédelmi kategória.

Jelen terv készítésekor folyamatban van a fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelet kidolgozása, mely a védett fasorokat is tartalmazni fogja. A szabályozási területre eső védett fasorokat, védelemre javasolt zöldfelületeket jelen szabályozási terv alátámasztó zöldfelület rendezési javaslata tartalmazza. Az önkormányzati rendeletben foglalt védelmet e szabályozási tervben is alkalmazni kell.

A szabályozási területen 3 új fasor érdemes kerületi védelemre a meglévők mellett, idősebb, szép, egységes állományú fákból álló fasorok, melyek megőrzendők.

Kerületi jelentőségű védett fasorok: Somogyi út, Lecke út, Kovászna utca, Thallóczy L. utca, Bártfai utca a Fehérvári út és a Fejér Lipót utca között.

Kerületi jelentőségű védelemre javasolt fasorok: Puskás Tivadar utca, Keveháza utcai tölgyfák, Leiningen út.

Kerületi jelentőségű zöldfelületi védelemre javasolt intézménykert: a Szent Imre kórház kertje.

1.5.3. Tájvédelmi és tájképvédelmi javaslatok.

A terület tájképi karakterét alapvetően meghatározza Budai-hegység vonulata a közrezárt városi tájjal és a Duna látványa. Látványvédelem szempontjából érzékenyek: a terepadottságokból következően jó rálátással rendelkező területek (Dobogó-domb), valamint a pesti oldalról jól látható Duna-parti sáv – mint sziluettérzékeny területek. A Dobogó-domb a várost autópályán megközelítők számára erdős hegyoldalával, a mögötte megjelenő hegyvonulatokkal és városképpel Budapest fogadó látványát nyújtja, amely vonzó és megőrzendő.

A tervezési terület már nem része Budapest világörökségi területének, sem a kiterjesztett területének, de a Duna-part látványát itt is körültekintéssel lehet megváltoztatni. A Duna-parti területeken az erdősáv mögött a kiemelkedő ipari épületek, építmények jelenleg meghatározóak, melyek között zavaró épített

elemek is megjelennek (kémények). A dunai tájkép értékes része a természeti elemekre épített kortárs park (Kopaszi-öböl) és az ártéri erdők maradvány foltja.

A magas épületek megjelenési lehetőségeit az FRSZ és a KÉSZ előírásait követve kell meghatározni. A KÉSZ csak a Kelenföldi pályaudvar térségében jelöl ki magas épület elhelyezésére területet. A szabályozási terület mellett a Duna parton elhelyezett magas épület kedvezőtlen lehet a világörökséghez tartozó területek, különösen a nagyon közel lévő Gellérthegy sziluettjének északi illetve déli látványában.

A beépítésre szánt területek terjeszkedése a kerületet és egyben a várost övező zöld gyűrűben kedvezőtlen. Helyette a kompakt városfejlesztést és a barnamezős beruházásokat javasolt előnyben részesíteni. Erre a jelenlegi tervezési területen belül is sok alkalmas hely kínálkozik.

1.6. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE.

1.6.1. Zöldfelületi rendszer elemeinek fejlesztési javaslatok.

A zöldfelületi rendszer fejlesztésének alapelve a XI. kerület zöldfelületi adottságainak megőrzése. Különleges érték a Duna, az erdők, a természetközeli és vízbeszerzési területek jelenléte. A megőrzés eszközei a természetvédelem, vízvédelem szabályai, Budapest településszerkezeti terve. A KÉSZ ehhez az egyes övezetekben a magasabb zöldfelületi arány megszabásával, a fejlesztések esetében a barnamezős területek preferálásával tud hozzájárulni. A várost övező zöldgyűrű megóvása összárosi érdek.

A rekreációs és zöldfelületi fejlesztések kiemelt, városi vonzáskörzetű célpontja a Lágymányosi – híd és Budafok közötti Duna part. A 30 m széles parti sáv átjárhatóságának biztosítása, rendezése és a szomszédos területeken sport- és zöldfelületi funkciók elhelyezése a feladat.

A zöldfelületi rendszer elemeinek kapcsolatát javítani kell a tervezett városképi jelentőségű fasorok (pl. Hauszmann u., Budafoki út) megvalósításával és a meglévő fasorok, sétányok kiegészítésével. Különösen fontos a Duna és a belső lakóterületek összekötése nemcsak az átalakuló volt iparterületek fejlesztési sávján belül, hanem a meglévő belső lakóterületeken keresztül is.

Az építési övezetek mindegyikét érinti, hogy az OTÉK változásai nyomán a KÉSZ átveszi a tetőterületek és a vízfelületek beszámíthatósági paramétereit a kötelezően kialakítandó zöldfelületek mennyiségének számításánál. Ezzel ösztönzi a kertként használható vagy csak biológiailag aktív zöldfelületek létrehozását.

Közjóléti erdők.

A korábban E övezetbe sorolt Dobogó-dombi erdőterületek övezeti besorolása az OTÉK változását követve Ek -közjóléti erdő kategóriába került. Ez funkcionálisan is fedti a tényleges használatot, miután az idősebb faállományú, erdészeti nyilvántartásban is szereplő sűrűbb erdő foltok mellett megjelentek itt a sport funkciók. A gyorsforgalmi utakkal körülvett keserűvízes területek szélén az erdők védelmi szerepet is el fognak látni. A Balatoni út mentén a TSZT új erdő területeket is kijelölt.

Az övezeti besorolás szerinti erdőövezetek egy részén nincs erdő. E területeken az erdősítéseknek a táji jelleg figyelembe vételével (szikes rétek) és a természetvédelmi szempontok előtérbe helyezésével kell megtörténnie. Az erdősítés megvalósítása, a zavaró épületek és használat megszüntetése különösen az Egér út és a Balatoni út mentén sürgetően fontos. A beépíthetőség ebben az övezetben 5 %-os, a minimális zöldfelület 90 %.

Természetközeli területek.

Az övezeti besorolásokat Budapest új szerkezeti terve kissé módosította. A Balatoni út és a Kőérberki út közötti védett keserűvízes területet Tk kategóriába sorolták, ahol a természeti értékek védelme miatt kifejezetten nem javasolt erdő állomány kialakítása. Az oda nem illő funkciókat (pl. vastelep) a meglévő épületekből el kell távolítani, az övezet alapfunkcióját nem szolgáló épületeket le kell bontani.

Vízbeszerzési területek.

A Balatoni út-Dobogó út-Péterhegyi út -Őrmezei út által határolt védett szikszós rét terület Vb övezetbe sorolt. A szép rét területen csak a fenntartáshoz szükséges építmények helyezhetők el. A Keserű-ér áthalad rajta.

Lakóterületi kertek.

A szabályozandó terület jellemzően beépített, nagyon változatos lakónegyedek, zöldbe ágyazott lakótelepek és nagy kiterjedésű munkahelyi és szolgáltató területek jellemzik.

Sok a jó minőségű, magánkertes és zöldbe ágyazott kertvárosi negyed és megjelentek a lakóparki területek is. A magánkert területtel rendelkező helyeken csak a közpark és sportterület igény kielégítésére van szükség. A lakóterületi magánkertes jelentős kondicionáló szereppel rendelkeznek.

A szabályozás a telkenkénti zöldfelületi minimum értékek megadásával tudja a kertek zöldfelületi borítottságát kontrolálni. A lakóterületeken a KÉSZ a legkisebb zöldfelületi átlagérték számításával differenciáltan, de egy övezeten belül a TSZT előírást teljesítve szabja meg a minimális zöldfelületek mennyiségét. Az Ln-T övezetekben ez az érték 10-50%, az Ln-3 övezetekben 35%, az Lk-1 övezetekben 25-40%, az Lk-2 övezetekben 30-65% közötti.

A lakótelepi zöldfelületek összefüggő és keretező jellegű zöldfelületek. Értékük a beállt, intenzív lombtömeg, s az, hogy játszóterekkel jól ellátottak. A játszóterek számát az elmúlt években csökkentették és az elaprózott területek helyett egybefüggő, bekerített tereket alakítottak ki. A játszóterek szabványos átépítése 2004-ben befejeződött. A legjobban ellátott terület a Fehérvári út –Rácz László utca térsége. A Fehérvári út és a Szerémi út közötti hatalmas területen viszont csak 1 játszótér épült. Az iparterületek felszámolásával egyidejűleg ezen a területen nem történt meg a közterületek kialakítása, így a további átalakuló tömbökben a játék- pihenés-sportfunkciókat pótolni kell. A Kopaszi - gát a jelenleg is túlterhelt zöldfelületeivel ezt nem oldja meg, a tervezett intenzív beépítés tovább terheli a területet.

A szabályozási tervlap tartalmazza az egyes telkeken a telek kötelezően zöldfelületként kialakítandó részét. Ezek azt a célt szolgálják, hogy egy értékes növényállományú területet megóvjának vagy egy védőzónát kijelöljenek. A kötelező zöldfelületként lehatárolt területek 80 % -át burkolatlanul kell kiképezni.

Intézménykertek.

A terület legnagyobb intézménykertje a Szent Imre kórház kertje. A KVSZ-ben is védett volt, jelen tervben is védelemre javasoljuk. Minimálisan megtartandó zöldfelülete 35%.

A kerületben hiány van sportpályákból. Önkormányzati kezelésben a területen belül a Gabányi L. Sporttelep és az Újbudai Sportcentrum működik, a többi egyetemek, egyesületek működtetésében és használatában van. Lehetséges sport fejlesztési területek az átalakuló iparterületeken adódhatnak, melyet a Duna-parti sávhoz lehet kapcsolni. Az intézményi fejlesztések során ajánlott a Duna-parttal határos intézménykertekben sportfunkciót is biztosítani, mellyel a saját igényeken túl - bérleti, szerződéses formában - a kerület egyéb sportigényét is ki lehet szolgálni. A sportterületek esetében minimum 30 % zöldfelület biztosítandó.

Gazdasági területek.

A Gip-E-XI-01-es övezetű hőerőmű és négy - a Szerémi út mellett lévő- Gksz-2-XI-01 övezetbe sorolt telek tartozik ide. E területeken az előírt zöldfelületi minimum a telek területének 25 %-a. Javasolt a zöldfelületre 150 m²-ként minimum 1 db fa, 20 m² cserje és a fennmaradó területen gyepterelítése.

Közparkok, közterek, fásított közterek.

A fővárosi TSZT a zöldterületeket nem bontja külön közpark és közkert egységekre, egységesen a Zkp jelölést használja, a KÉSZ feladata a differenciált zöldterületek megállapítása. Ennek megfelelően a Zkp területfelhasználási egységbe sorolt zöldterületek között jelen szabályozási tervben megkülönböztetésre kerültek a közparkok és a közterek övezetei, valamint az OTÉK-nak megfelelően a beépítésre nem szánt területek övezeteként a fásított közterek is új övezeti jelöléssel. Az övezetek meghatározásánál további differenciálás történt, mivel a TSZT-ben jelölt és nem jelölt zöldfelületek megkülönböztetésére volt szükség.

Fővárosi TSZT által meghatározott:

- Zkp-XI-Kp övezet, a közparki övezetek meghatározására (Bikás-park)- fővárosi jelentőségű közpark
- Zkp-XI-Kk övezet, a közkeri övezetek meghatározására (pl.: Bornemissza tér, Szombathelyi tér, Etele úti közkeri sáv)- fővárosi jelentőségű közkeri

A KÉSZ-ben a közterek számára meghatározott:

- Zkk-XI övezet, a területfelhasználási egységen belül, a korábbi KVSZ által is jelölt közterek (pl.: Őrmezői lakótelepen a Költők parkja) - kerületi jelentőségű közkeri

Mindhárom övezetben 70 %-os a minimális zöldfelület és a beépíthetőség 3 %.

A 14/1993 Főv. rendelet a kiemelt közcélú zöldfelületek közé sorolta a Bikás parkot. Az M4 metró építéssel egyidejűleg kialakultak új terek, köztük az Etele tér. A teret a főváros 2014-ben szintén kiemelt zöldfelületté nyilvánította.

A kerület meglévő közparkjai és közkerjei felújítottak, jól felszereltek, játszóterekkel jól ellátottak. A fenntartás színvonalának megőrzésével nagyban emelhetik a lakókörnyezet értékét.

A fásított közterek és sétányok területfelhasználási kategóriát a TSZT nem alkalmazza, azonban a területfelhasználási egységeken belül, s az OTÉK-nak megfelelően van lehetőség a KÉSZ-ben további meghatározásra. Az OTÉK alapján a fásított közterek a különleges beépítésre nem szánt területek között szerepelnek. Ennek megfelelően az új KÉSZ is alkalmazza:

- Kb-kt-XI övezet, a fásított közterek és sétányok meghatározására, az OTÉK-ban megengedett paramétereknek megfelelően.(Csonka János tér, Fehérvári út és Etele út sarok)

A fásított köztereken a minimális zöldfelületi arány 30 %, az elhelyezhető épületek csak 2 %-ot tehetnek ki. Ezekkel a paraméterekkel lehetőség van a növényállomány védelmére és a túlzott leburkolás megakadályozására.

Egyéb zöldfelületek.

Korábban a KVSZ egyes esetekben a közlekedési területek nyomvonalai között kialakuló növényzettel fedett területeket külön zöldfelületi övezet tartalmazta (Z-EZ-XI/E – egyéb zöldfelület). Erre a célra a TSZT és az FRSZ által rögzített közlekedési területeken belül külön övezet létrehozását nem tervezte, de a zöldfelületek megtartása szükséges. A közlekedési pályák által közrezárt vagy a terepszint alatti létesítmények miatt korlátozott mértékben használható zöldfelületi célú területeket „közterület zöldfelületeket megőrzendő/kialakítandó része” -ként jelöli a szabályozási terv.

1.6.2. Zöldfelületi ellátottság alakulása.

A település zöldfelületi ellátottsága a közösség által igénybe vehető zöldfelületek nagyságától és térbeli megoszlásától függ. Rekreatív szempontból az erdőterületek, a közparkok, közkertek képviselik a legnagyobb értéket. Budapest kerületei közül a XI. kerületben az 1 főre jutó erdő, természetközeli terület és kiépített zöldterület 35 m². Ezen belül a zöldterületek /közpark, közpark, városi park / 12,4 m² -t tesznek ki. Ezek városi összehasonlításban kedvező, átlagon felüli értékek.

A város egészére és a környező kerületekre is kiterjedő vonzáskörzetű működő közpark terület a Kopaszi-gát és a Bikás park, amelyek sokszor túlterhelt területek. A TSZT megállapításai szerint Budapesten minden zónában zöldfelület csökkenés mutatható ki, továbbá erdőtelepítések és nagyobb léptékű közpark, városi parképítések nem történtek, ezért a legfontosabb feladat ezek megindítása. A XI. kerületben a Duna-part közpark sávjának fejlesztése a legkézenfekvőbb megoldás. A városi szintű közparkhoz csatlakozóan a Fehérvári úttól keletre eső területeken a további fejlesztéseknek tartalmaznia kell a közkertek, sportterületek, sétányok, fasorok megvalósítási lehetőségét, mert ez a terület teljesen ellátatlan.

Területünkön a lakótelepi térségek elegendő számú, mozaikosan elhelyezkedő és változatosan felszerelt játszóterekkel vannak ellátva.

A szabályozási területen a Bikás parkban működik szabad téri ingyenesen használható fitness park új kondigépekkel, futókörral. A mindennapi testmozgásra egyre nagyobb igény mutatkozik. Meglévő parkok átalakítása és új lakóterület beépítése során szükséges helyet biztosítani szabadtéri kondicionálásra fitness park vagy utcai szertorna (Street Workout) formában. A közös testmozgás színterei egyben kisebb közösségek kialakulásának lehetőségét is jelenthetik.

1.6.3. Zöldfelületek ökológiai szerepének erősítésére vonatkozó javaslatok.

A KÉSZ a zöldfelületek ökológiai szerepének erősítése érdekében megőrzi és a szabályozásban és a védelmi tervlapokon jelöli a védett területeket, ex lege védett értékeket. A természetközeli területfelhasználási kategóriába tartozó szikes rétek esetében a „nem erdei” élőhelyek védelme valósul meg. A természetvédelmi területeket körülvevő erdő területek megtartása és új erdő terület kijelölése is az értékes élőhely védő zónáját erősíti. A természetközeli és vízbázis területeken nem engedhető meg olyan beépítés, amely nem a víznyerőhely funkciónak felel meg. A keserűvizes területek védelme egyben a kisvízfolyások partját is óvja.

A Duna-part - jelenlegi tervezési területünkben kieső- 30 méteres zöldsávja mellett a határos területeken zöldterületi funkciójú zóna létesítését javasolt.

A várost övező zöld gyűrű minden elemének megőrzése és a folyamatosság biztosítása fontos ökológiai szempontból.

1.7. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK.

1.7.1. Közlekedési hálózati kapcsolatok.

A XI. kerület belső területének átmenő közúti forgalom alóli tehermentesítésére a főváros településszerkezeti terve körirányú útvonalak és ezek részeként új Duna hidak létesítését irányozza elő:

- A Körvasút menti körút és annak Csepel – Albertfalvai Duna-híd – Egér út közötti szakasza a területet közvetlenül nem érinti, de a Csepel és Pest felé irányuló forgalom egyik fő iránya lesz.
- A Galvani úti Duna-híd elsősorban Észak-Csepel fejlesztési (olimpiai) területének nyugati kapcsolata, a Soroksári /Ráckevei/ Dunaágon átvezető hídja szintén Dél-Pest felé irányuló forgalmat is le fog bonyolítani.
- A Hamzsabégi út, a terület északi határán kívül, a Rákóczi híd és a Budaörsi út közötti közvetlen főúti kapcsolat távlati nyomvonala.

Közösségi közlekedési szempontból a kötöttpályás rendszerek fejlesztései a legjelentősebbek:

- A vasúti fejlesztési tervek a Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar vonalon a városi-elővárosi forgalom kapcsolatainak növelését irányozzák elő.
- A gyorsvasúti hálózat területet érintő fejlesztése az M4 metróvonal nyugati meghosszabbítása a Virágpiac – Budaörs irányban, a kapcsolódó P+R funkcióval a közúti forgalom csökkentésére ad lehetőséget és Gazdagrét közvetlen megközelítését biztosítja.
- A villamosvasúti fejlesztések közül az 1-es villamos meghosszabbítása az Etele térig az intermodális csomóponti funkciókhoz kapcsolódik.
- A Budai fonódó villamoshálózat II. üteme a Dunapart észak-déli kapcsolatát biztosítja, meghosszabbítása Kelenföld területén a Budafoki út – Szerémi út menti területfejlesztéshez kapcsolódó igény.

1.7.2. Közúti közlekedés.

A területet közvetlenül érintő tervezett elsőrendű főúti kapcsolat a Galvani úti Duna-híd. A híd nyugati hídfőjére készült tanulmányterv szerint a 2x2 forgalmi sávós híd kapacitásának kihasználásához a Budafoki útnál és a Szerémi útnál különszintű csomópontok kialakítása szükséges. A hídon átvezető útpálya a két főút közötti szakaszon éri el a terepszintet.

A csomópontok területe a Galvani út közterületi szélességének növelésével biztosítható.

A másodrendű főúthálózat fejlesztései közül a területet a Somogyi út Etele tér és Egér út közötti kiépítése érinti. A tervezett 2x2 sávós út az Etele tér csomópont és a Kelenföldi pályaudvartól keletre tervezett fejlesztési terület fő közúti kapcsolata lesz.

A meglévő főutakat érintő átépítési igények a villamoshálózat fejlesztésével összefüggésben:

- A Dombóvári út átépítése a Budai fonódó hálózat II. ütemhez kapcsolódóan, illetve a Lágymányosi öböl menti új beépítés kapcsolatai miatt.

- Az Etele út átépítése a Fehérvári út és Etele tér között az 1-es villamos meghosszabbítása miatt.

A kerületi kiszolgáló út hálózat fejlesztései a tervezett beépítési területekhez kapcsolódva:

- Lágymányosi öböl menti terület belső útjai és főúti csatlakozó útszakaszai:
A Lágymányosi öböl környékének beépítésére készült terv egy belső, csillapított forgalmú közúti gyűrűből és a Budafoki úthoz és Dombóvári úthoz kapcsolódó közutakból áll.
- Őrmezei út menti terület főutakhoz csatlakozó útszakaszai a Mikes Kelemen út illetve a Balatoni út menti Létra utca kiépítésével.
- A Budaörsi út és a vasútvonal közötti területen, a Rimaszombati úthoz kapcsolódó vasút menti kiszolgáló út kiépítése.

1.7.3. Közösségi közlekedés.

Kötőtpályás közlekedés.

Vasúti közlekedés.

A Keleti pályaudvar – Kelenföldi pályaudvar közötti 2 vágányos vasúti pálya kapacitásának bővítése szükséges, elsősorban a szakasz városi – elővárosi forgalmú rendszerben várható jelentős többlet – terhelése miatt. A 3. vágány és a lehetséges átszálló kapcsolati megállók tervezésének előkészítése megkezdődött.

A Déli összekötő vasúti híddal csatlakozó szakaszon tervezett két megálló-változat (Infopark illetve Fehérvári út) között jelenleg nincs döntés.

A Kelenföldi pályaudvar fejlesztési igénye a Déli pályaudvar üzemi funkcióinak megszüntetésével, utasforgalmi funkcióinak módosításával összefüggésben merül föl.

Gyorsvasút.

Az M4 metróvonal nyugati meghosszabbítása a területet közvetlenül csak, a megvalósult Kelenföldi pályaudvar állomáshoz csatlakozó, Budaörsi útig terjedő, mélyvezetésű szakaszon érinti.

A tervezett Gazdagrét – Virágpiac – Budaörs irányú vonalszakasz a területtől északra és nyugatra halad el.

Villamos vasút.

A meglévő villamosvonalakon megkezdődött rekonstrukció a megálló peronok emelésével, meghosszabbításával a járműpark korszerűsítéshez szükséges, de területigénybevétellel nem járó fejlesztés.

Az 1-es villamosvonal meghosszabbítása a Fehérvári úttól az Etele térig rövid távon megvalósul, az Etele úti útpálya részbeni igénybevételével. A vonal a Kelenföldi pályaudvar menti fejlesztési területek utasforgalmi igényétől függően a Somogyi út mentén meghosszabbítható dél felé.

A Budai fonódó villamoshálózati fejlesztés a II. üteme a Gellért tér – Dombóvári út irányban az egyetemi és Infopark területek jobb elérhetőségét és a Lágymányosi öböl menti beépítés kapcsolatait biztosítja.

A Dombóvári úti villamosvonal meghosszabbítása biztosíthatja Kelenföld keleti részén a jelentős fejlesztési területek magasabb színvonalú kapcsolatát. A vonal meghosszabbítása a Budafoki út vonalán illetve a Szerémi út irányában lehetséges az utasforgalmi igényektől függően.

Autóbusz közlekedés.

A Galvani úti Duna híd megvalósulásával a hídon autóbusz közlekedés beindítása várható, a Galvani út – Andor utca – Kelenföldi pályaudvar felé.

Az M4 metróvonal nyugati meghosszabbítása a Kelenföldi pályaudvari intermodális csomópontához kapcsolódó autóbusz-kapcsolatok módosítását teszi szükségessé.

Vízi közlekedés.

A Lágymányosi öböl menti fejlesztési területhez kapcsolódóan a Kopaszi gátnál levő hajóállomás városi, dunai hálózatba integrálása várható.

A dunai vízi közlekedés fejlesztési koncepciója egyrészt a főváros déli Duna-szakaszán a menetrendszerű hajózás beindítását illetve a korszerű, nagyobb kapacitású járműpark beszerzését és az ehhez kapcsolódó kikötők építését irányozza elő.

1.7.4. Kerékpáros – gyalogos kapcsolatok.

A fővárosi kerékpáros hálózat egyik legfontosabb fejlesztési iránya a dunaparti észak-déli kerékpáros útvonal kiépítése a Rákóczi hídtól délre. Az útvonal az Eurovelo 6 kerékpáros útvonal része.

A Lágymányosi öböl menti Buda Part fejlesztési területhez kapcsolódóan a Budafoki út mentén kerékpárút kiépítését tervezik.

Az észak-déli irányú hálózat további fejlesztése a Fehérvári úton kialakítandó kerékpáros kapcsolat.

A kelet-nyugat irányú hálózat tervezett kerékpáros útvonala a Galvani híd megvalósulása után a Galvani út – Andor utcai irányú.

A gyalogos kapcsolatok fejlesztésének fő létesítményei:

- Az akadálymentes közlekedés feltételeinek javítására épülnek át a terület villamos vasúti peronjai.
- A Kopaszi gát megközelíthetőségét javítja a déli végén a Lágymányosi öböl torkolatában tervezett gyalogos híd.
- A Dunaparti sétány megvalósítása a Hengermalom utcától délre a szomszédos területek fejlesztésével összefüggésben valósul meg.
- A vasútvonalak rekonstrukciójához kapcsolódóan szükséges a különbszintű keresztezési lehetőségek bővítése.

1.7.5. Parkolás.

A területen a közcélú parkolási kapacitás növelése a Kelenföldi pályaudvari intermodális csomóponthoz kapcsolódva P+R parkoló építésével szükséges.

A fejlesztési területeken várható a beépítési igényeknek megfelelő parkológarázs építése, amelyeknél cél a több funkciójú használat elérése.

1.8. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK.

Újbuda, Ferencváros-Kelenföldi vasútvonal-Budaörsi út-Kőérberki út-Egér út-Andor utca-Galvani út-Duna-part-Kelenföldi Hőerőmű-Budafoki út által határolt terület területhasznosításának felülvizsgálata során a településtervező javaslatot adott az egyes telkek hasznosításának és az építési lehetőségekre. A vizsgált területen építeni csak a még hatályos helyi építési szabályzat előírásainak és a javasolt helyi építési szabályzatnak is megfelelően, a teljes közműellátás esetén lehet. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a közüzemű ivóvíz ellátást, a tűzvíz ellátását, a szennyvízelvezetését, a csapadékvíz elvezetését, a terület vízelöntésének elkerülését szolgáló védelmét, a villamosenergia ellátást, a termikus energiaellátást (távhő, vagy földgáz és/vagy megújuló energiahordozó igénybevételével), valamint az elektronikus hírközlési ellátást. Továbbá törekedni kell a terület gazdaságos üzemeltetését szolgáló közműellátást érintő lehetőségek biztosítására, a nem ivóvíz minőségű vízigényt kielégítő locsolóvíz ellátás megoldására és a fenntarthatóságot javító megújuló energiahordozó hasznosítás minél szélesebb körű lehetőségének igénybe vételére.

A terület teljes közműellátásának megoldásához a főváros egységes hálózati rendszeréhez tartozó, a vizsgált területen üzemelő hálózati kapcsolatok, bázisok vehetők igénybe.

A településrendezési terv alapján a terület távlatilag megengedett beépítésének, új épületek, épület bővítések, átépítések teljes megvalósítása esetén, azok teljes közműellátásához prognosztizálható közműigények a takarékosagra törekvés ellenére növekedni fog. A távlatilag várható közműigény növekmények, közművenként, a meglevő hálózatokról, azok karbantartásával és az aktuálissá váló rekonstrukciója során megvalósítandó kapacitásbővítésének megoldásával kielégíthetők lesznek.

Az új és többlet közműigények kielégítési lehetőségéről és feltételeiről a szolgáltatók csak a tényleges beruházói igénybejelentésre nyilatkoznak. Előzetesen a vizsgált területen üzemelő hálózatok, azok esetenként szükséges kapacitásbővítésével és megfelelő műszaki jókarba tételükkel a jelentkező igények ellátására rendelkezésre állnak. A jelentkező új közműigények kielégítésének feltétele közművenként a közhálózati csatlakozások kiépítése, továbbá vízi közműveknél (víz, szennyvíz, csapadékvízre és rétegvizekre vonatkozóan is) az alapházisok fejlesztésére közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energia közműveknél és elektronikus hírközlésnél a szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződések-megállapodások megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit, benne a meglevő hálózati rendszer fejlesztési igényeit is rögzíthetik.

A fejlesztések többnyire közterületi kapcsolattal feltárt telken kerülnek megvalósításra, de lesznek olyan fejlesztéssel érintett telkek is, amelyeknek feltárása magán úttal biztosított. Közműves szempontból fontos annak ismerete, hogy a városi közüzemű közhálózat kiépítése a közterület magánterület határáig terjedhet. A magánterületre, magánútra érkezve ki kell alakítani a közmű fogadó-mérőhelyeket, amely a közműszolgáltatókkal az elszámolás alapjául szolgál. Ezekről a fogadóhelyektől induló elosztóhálózat magán vezetékhálózatként építhető.

A magánút hálózat nyomvonalán kiépítendő közműhálózatot célszerű a közhálózatokra vonatkozó előírásoknak megfelelően kivitelezni, hogy a magánút közúttá történő átminősítését az alatta haladó közművek ne akadályozzák, azokat a közműszolgáltatók átépítési igény nélkül át tudják venni és azok a közhálózatok részévé válhassanak.

Ha az új beépítésre tervezett területen meglevő közműhálózatok haladnak keresztül, azok szükséges kiváltásáról, esetenként felszámolásáról az új beépítés megvalósításának előkészítéseként, az új beépítés beruházásának kell gondoskodni.

1.8.1. Víziközművek.

Vízellátás.

Ivóvízellátás.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált terület ivóvíz ellátási rendszere a főváros egységes vízellátási rendszeréhez, a főnyomócső és gerinchálózatához csatlakozik. A főváros ivóvíz ellátását a Fővárosi Vízművek Zrt. szolgáltatja.

A vízellátás bázisai a Duna északi és déli partja mellé telepített kútsorok, ahonnan táplált gerincvezeték hálózat szövi át a főváros területét. A vizsgált területen is jelentős gerinchálózati elemek haladnak keresztül. Közülük a legjelentősebb az NÁ 1200-as átmérőjű Tétényi úton haladó vezeték és további NÁ 400-NÁ700-as vezetékek.

A gerinchálózat táplálja a helyi gépházakat, ahonnan annak környezetének az elosztóhálózata indul.

A főváros nagy kiterjedése, változatos topográfiai adottsága, valamint beépítési módja miatt a szolgáltató a vízellátást zónákra osztva építette ki. A XI. kerület ivóvízhálózata is 12 nyomáscsohoz tartozik, azon belül a vizsgált terület 6 nyomáscsovezetről részesül ellátással. A vizsgált területen belül három gépház üzemel, a Kelenföldi gépház, a Fehér Lipót utcai gépház és a Nagyikinda gépház., amelyből a környezetének ellátása megoldott.

Az egyes nyomáscsovezetek ellennyomó tárolói biztosítják az övezethez tartozó elosztó hálózatban a megfelelő hálózati nyomást.

A vizsgált terület hálózati rendszerét is érintették azok a közelmúltban zajló jelentős területfejlesztések, amelyek a Kelenföldi pályaudvar környezetének rendezése és az autópályák bevezető szakaszának átépítése kapcsán az ivóvíz hálózat egyes szakaszainak kiváltását-átépítését igényelték megújítva az ott haladó hálózatot.

A vizsgált terület vízellátásának zavartalan biztosításának feltétele a hálózatok, a gépházak, a medencék és a szerelvények folyamatos karbantartása, valamint a régi 100 mm-nél kisebb, valamint a ma már nem szabványméretű, vagy nem megfelelő anyagú (ac, acny, öv) és az 1950. előtt épült vezetékek folyamatos cseréjének megoldása.

A tervezett fejlesztések prognosztizált vízigényének a kielégítésére egyrészt közműfejlesztési hozzájárulást kell fizetni és a hálózati csatlakozást kell kiépíteni. A vízellátásra a közútként szabályozott utcákban lehetőleg körvezetékiesen fejlesztendő a vízelosztó hálózat. A területen a rendelkezésre álló közhálózati kapcsolatok kiépítésénél előfordulhat, hogy a beépítéshez szükséges megfelelő hálózati nyomás nem biztosítható, szükség esetén helyi nyomásfokozó létesítésével kell a hálózati nyomást biztosítani.

Meg kell említeni, hogy a fenntartható fejlődés, a takarékoság ki fogja kényszeríteni, hogy az ivóvíz minőségű vizet csak arra a célra használjanak, amely megköveteli az ivóvíz minőséget.

Tűzivíz ellátás.

A vizsgálatok szerint a vizsgált terület tűzivíz ellátása általánosan az ivóvíz hálózatra telepített tűzcsapokkal megoldott. Egyes még megmaradt ipari üzemeken belül a tűzivíz ellátás korábbi telken belüli megoldása megmaradt. Újabb, nagyobb beruházásoknál a megfelelő tűzivíz ellátásról a beruházás megvalósítása során gondoskodtak.

A tervezett új beépítéseknél a tűzivíz ellátást elsődlegesen a közhálózatról kell biztosítani, ezért javasolt, hogy a közhálózati csatlakozás kiépítése a térségben üzemelő nagyobb paraméterű vezetékről történjen, amelyről nagyobb a vételezhető tűzivíz mennyisége. Az építendő új vezetésekre is az előírások szerinti sűrűségben tűzcsapok felszerelése szükséges.

Az egyes új beruházásoknál, azok tervezésekor a pontosabb tűzivíz igény ismerete alapján lehet meghatározni a tűzivíz ellátást. A közhálózatról vételezhető tűzivíz mennyiség feletti igény kielégítésére helyi tűzivíz tároló medence létesítési igényével kell számolni.

Arra is fel kell hívni a figyelmet, hogy az épületek, különösen a magasabb házak esetén, az egymástól való távolságtartás is fontos, hogy tűz esetén a tűzoltó az épületeket meg tudja közelíteni, szükség esetén körül tudja járni és a tűzoltó berendezését üzemeltetni tudja.

Iparivíz ellátás.

A helyzetfeltárás során megállapítást nyert, hogy a vizsgált területen a nem ivóvíz minőségű vízigények kielégítésére korábban üzemeltettek iparivíz hálózatot is, amelyet felszámoltak. Jelenleg iparivíz kivételt a Kelenföldi Hőerőmű saját felhasználásra vesz igénybe.

Meg kell említeni, hogy a fenntartható fejlődés, a takarékoság ki fogja kényszeríteni, hogy az ivóvíz minőségű vizet csak arra a célra használjanak, amely megköveteli az ivóvíz minőséget. A nem ivóvíz minőségű vízellátásra az egyedi házikutak létesítésén túl, illetve helyett a Duna mentén iparivíz vízminőségnek megfelelő vízkivétel jelentkezési igénye is várható lesz.

Karszt- és hévizek.

A vizsgált terület természeti adottsága, hogy az oligocén korú (képződmények) kőzetek vízzáróak, ahol ezek a felszín közelében települtek, nem engedik a csapadékvizet a mélybe szívárogni, ezért a felettük levő talajokban tározódik a víz. Ezekben képződnek a szulfátos ásványvizek, keserűvizek. A vizsgált területen ilyen területek a Lágymányoson, Órmezőn, Órsődön találhatók. Az utóbbi területeken a karsztvizek kitermelése, hasznosítása régóta folyik.

A Kopaszi-gát által leválasztott öbölben keserűvíz források vannak, melynek vize erősen keményíti az öböl vizét.

A Dél-Budai keserűvíz telepek (Ferencz József keserűvíz telep, Hunyadi János keserűvíz telep) kitermelt vizet palackozzák, gyógyszertárakban, gyógyvízként forgalmazzák. Az Apenta és a Hunyadi telep mellett meglevő karszt kutakra alapozott sósvizes kádfürdő létrehozására is lenne lehetőség.

A Szent Imre kórház területén az ún. Tétényi forrás gyógyvize balneológiai hasznosításra alkalmas. Ivókúrára és palackozással is hasznosítható.

A vizsgált terület dél-keleti szélén levő 1. Hunyadi János keserűvíz telep és a 2. Ferenc József keserűvíz telep kútjaianak a hidrogeológiai védőövezetei kijelölésre kerültek, annak védelme érdekében a vonatkozó előírások betartása szükséges.

Vízelvezetés.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a vizsgált terület döntő hányadán egyesített rendszerű vízelvezetés üzemel, csak az Őrmező és Dobogó városrész az, ahol már elválasztott rendszerű a vízelvezetés.

Szennyvízelvezetés.

A vizsgált terület ma már majdnem teljes csatornázottságúnak tekinthető és a csepeli un Budapesti Központi Szennyvíztisztító telep (BKSZTT) üzembe helyezésével egyidejűleg átadott Galvani út végén a Duna partjánál létesített Duna meder alatti átvezetést biztosító 2x1400-as nyomócsatornával a szennyvízkezelés is megoldást nyert.

A vizsgált területen keletkező szennyvizek közcsatornás elvezetésével kapcsolatos feladatokat a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A vizsgált terület régebben beépített részein egyesített rendszerű, gravitációs csatornahálózatot építettek, amellyel a szenny- és a csapadékvizek elszállítását biztosították. Az újabban csatornázásra kerülő részekben, a Dobogó, Őrmező területén már elválasztott rendszerű vízelvezetést építettek.

A vizsgált terület a Kelenföldi Szivattyútelep vízgyűjtő területéhez tartozik. A Kelenföldi szivattyútelepre nyomóvezeték szállítja az összegyűjtött vizeket, ahonnan az összegyűjtött vizeket továbbítják a tisztító telepre.

A helyzetfeltáró vizsgálat készítésére előzetes tájékoztatásként a szolgáltató jelezte, hogy a XI. kerület csatornaművének kihasználtsága elérte azt a fokot, ahol már minden terhelésnövekedést a szolgáltatónak mérlegelni kell.

A XI. kerület főgyűjtő-gyűjtő csatornáinak kapacitását, a jelenleg érvényes általános csatornázási tervének, ill. a csatornázottság mértékének figyelembevételével megállapítható, hogy a meglévő hálózat gyakorlatilag telített, többlet vizek fogadására csak korlátozott mértékben képes, illetve folyamatos fejlesztési igényével kell számolni.

Az egyes új beépítéseknél keletkező többlet szennyvizek elvezetéséhez szükséges csatornafejlesztésre a szolgáltató gazdasági fedezettel nem rendelkezik, ezt a beruházás költségterhére lehet csak megvalósítani.

Csapadékvíz elvezetés.

A vizsgált terület döntő hányadáról a csapadékvizek elszállítása egyesített rendszerű csatornahálózattal megoldott. Elválasztott rendszerű vízelvezetés csak az utóbbi időkben beépített térségben létesült, így a Dobogó és az Őrmező területén. Az elválasztott rendszerű vízelvezetés jellemzően zárt csapadékcsatorna hálózattal megoldott, de a kisebb intenzitással beépített területen a csapadékvizek összegyűjtése még ma is jellemzően nyílt árokhálózattal történik. A csapadékvíz zárt, illetve nyitott gyűjtő csatornáival összegyűjtött vizeket főbb árkok, vízfolyások vezetik a befogadóba.

A fejlesztések megvalósítása a kedvező törekvések ellenére többnyire a terület burkoltsági arányának növekedésével jár, s ezzel együtt az elvezetendő csapadékvíz mennyisége is nő. A szélsőséges csapadékesemények is, korábban nem becsült mértékű csapadékvíz elvezetési igényeket okoznak. A kiépített egyesített rendszerű csatornahálózattal rendelkező utcákban a nagyobb záporoknál a csatornahálózat túlterheltté válik, zavart okozva az elvezetés útján, illetve túlterheli a befogadó szennyvíztisztító telepet. A megfelelő vízelvezetés, víztárolás, vízvisszatartás kialakításának hiánya komoly veszélyeztetést okoz.

Ennek elkerülésére a városrész vízelvezető rendszerét fejleszteni kell a nagyobb intenzitású záporok, előforduló „villámárvíz” fogadására, elvezetésére. A fejlesztés keretében hosszabb távú előre-gondolással célszerű lenne megvizsgálni az egyesített rendszerű vízelvezetésű hálózat elválasztott rendszerű vízelvezetésre való átépítés lehetőségét. A jelenlegi egyesített hálózat hosszabb távon a csapadékvíz elvezetésére lenne alkalmas, a szennyvízgyűjtésre pedig új hálózat kiépítésére lenne szükség. Ennek előkészítésére tanulmánytervet kellene készíttetni, hogy bár megvalósításának realitása csak nagyobb távlatban várható, az új fejlesztések már a távlati célok irányába történjen.

A távlati célok megvalósításáig a fejlesztések lehetőségét korlátozza, illetve szabályozza a szolgáltató távlati csatornázási terve, amelyben az egyes tömbökről a közcsatornahálózatba bevezethető csapadékvíz mennyiségét, illetve a megengedett burkoltási mértéket rögzítették. Az egyes telkekről az, azt meghaladó mennyiségű csapadékvíz elszállítását a szolgáltató nem tudja vállalni. Ezért vagy a telek burkoltságát kell csökkenteni, vagy a csapadékvíz visszatartását kell telken belül megoldani.

A csapadékvíz korlátozott tovább szállítási lehetősége miatt a vízelvezető rendszer fejlesztésében nagyon szerepet kap a helyi víz-visszatartás megoldása. Új beruházásoknál már elvárásként fogalmazható meg a helyi, telken belül kialakítandó vízvisszatartás igénye. A telken belül kiépítendő záportározással a vízvisszatartás megoldható, amelyből fékezetten és késleltetve lehet csak a vizeket a közhálózatba kivezetni.

A nagyobb biztonságot adó vízelvezetést a távlatilag megvalósítandó elválasztott rendszerű vízelvezetés tudja majd biztosítani, amelynek befogadójaként kedvező adottságként a Duna rendelkezésre áll. Az új beépítésű területeken már elválasztott rendszerű csatornaépítés javasolható, még akkor is, ha az, jelenleg csak egyesített rendszerű csatornára csatlakozással szállítható tovább.

Felszíni vízrendezés, árvízvédelem.

A főváros teljes területén az árvízvédelmi feladatokat a Budapest Főváros Polgármesteri Hivatal megbízásával a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. látja el. A főváros védelmét a Duna mindkét oldalán kiépített árvízvédelmi művek biztosítják.

A vizsgált terület is közvetlen Duna mentén helyezkedik el, így érintik a dunai árvízvédelmi feladatok. A kerület Dunába torkoló két legfőbb vízfolyása a Határ árok és a Hosszúréti patak. Ezek közül a vizsgált terület a Határ-árok vízgyűjtőjén fekszik, amely Határ-árok a vizsgált területtől délre torkollik a Dunába.

A Határ-árok fogadja be a vízgyűjtőjéről az árkokkal, elválasztott csatornákkal összegyűjtött vizeket.

Határ árok fogadja be:

- Irhás-árok
- Őrmezei-árok
- Beregszászi-árok
- Sasadi-árok
- Oltvány-árok
- Nagyszebeni-árok által összegyűjtött vizeket,

amelyek közül a Sasadi-árok, az Őrmezei-árok és a Határ-árok egy szakasza érinti a vizsgált területet.

Az elválasztott rendszerű vízgyűjtő-területeken a csapadékvíz-elvezetésben problémát okoz a meglévő árkok, vízfolyások rendezetlensége, nem megfelelő vízszállító képessége. Problémát jelent még, hogy azon szakaszokon is, ahol az árkok jókarba helyezése megtörtént - a csatlakozó csapadékcatorna

építések elmaradtak. Továbbá a mederkarbantartás érdekében biztosítandó karbantartó sávok kijelölésének, azaz a biztosításának a hiányosságai.

A Határ árok zártszelvényű szakaszának tehermentesítésére a Budaörsi útnál egy záportározó épült.

A vizsgált terület közvetlen a Duna mentén, annak jobb partján fekszik. A Duna a vízgyűjtőjéről változó mennyiségű vizet szállít, amely a folyón árhullámok kialakulását okozza, amelyeknek mederben tartása időnként gondot okoz és a nagyobb árhullámok a mélyebben fekvő part menti sávot el is önthetik. A víz kiterülése a fővédvonalig terjed.

A fővédvonal és a Duna medre közötti terület a nagyvízi meder, amely magasabb árhullámok levonulásakor víz alá kerülhet. A főváros területének védettnek tekinthető biztonságot a mértékadó árvízszint felett 1,3 m biztonsági magassítással növelt védvonal nyújt. A levonuló árhullámok mértéke alapján meghatározott mértékadó árvízszintet jelenleg a 74/2014 (XII.23.) BM rendelet rögzíti. A Duna vizsgált területre vonatkozó előírása a korábbi előíráshoz képest 34 cm változást regisztrált. Az 1642,2 fkm-nél a régi rendelet a mértékadó árvízszintet 103,10 mBf határozta meg, az új rendelet ezt 34 cm-rel megemelte, az új mértékadó árvízszint 103,44 mBf.

Ezt mértékadó árvízszintet az 1,3 m-es magassági biztonsággal kiegészítve jelölhető ki a fővédvonal. Ez a vizsgált területen belül az 1642,5 fkm-nél 104,71 mBf. A 34 cm-es eltérés felhívja a figyelmet a jelenlegi rendelkezésre álló védelem felülvizsgálati igényére.

A Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság a megváltozott MÁSZ-ra vonatkozóan a védekezés felülvizsgálatára a 83/2014. (III.14.) Kormányrendeletben előírtaknak megfelelően elkészíttette a nagyvízi mederkezelési tervet. A terv rögzíti az érintett ingatlanok nagyvízi mederrel való érintettségét, a kijelölt érintettségi mérték szerinti zonációkat, s az egyes zonációkban fekvő ingatlanok beépíthetőségét, hasznosítási lehetőségét a kormányrendelet 3. Melléklete rögzíti.

Árvízvédelmi feladatok jelentkeznek a Duna jobb parti patakjainak-árkainak torkolata környezetében is, ahol a Dunán lefutó árhullámok a patak medrében víz visszatorkolódást okoz.

Árvízvédelem keretében az árvízvédelmi műnél, annak mentett oldalán az árvízi védekezés számára 10 m-es sávot szabadon kell hagyni, amelyben semmi építmény, még átmenetileg sem helyezhető el. Továbbá figyelembe kell venni a mentett oldalon 110 m-es fakadóvíz előfordulásával veszélyeztetett sávot, amelyben felszín alatti építési tevékenység csak az érintett szakhatóság hozzájárulásával végezhető. Ugyan úgy a hullámtéri oldalon 60 m-es sávon belül felszín alatti munkálatok csak nagy gondossággal, az illetékes hatóság hozzájárulásával végezhetők.

A Duna meder széle mellett 10 m-es mederkarbantartó sávot kell szabadon hagyni.

Az árvízvédelem fejezetében említeni kell az úgynevezett „villámárvíz” előfordulásának a lehetőségét is, amely nem klasszikus árvízi esemény, szélsőséges csapadékesemény kapcsán fordulhat elő. A BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság elkészíttetett egy országos térképet, amely alapján a XI. kerület a „villámárvíz” előfordulási eseményre a „magas” kockázatú területen fekszik. Ez ellen a csapadékvíz elvezetés gondos megoldásával lehet védekezni, ezért annak mielőbbi kialakítása szükséges.

1.8.2. Energiaellátás.

A világban jelentkező klímaváltozás évek óta tapasztalható változásokat hozott a hazai időjárásban is. A kerületben élő és dolgozó emberek számára az életkörülményeket a változó

környezeti és klimatikus hatások mellett is biztosítani kell, amely egyre igényesebb közmű infrastruktúra ellátással elégíthető ki, annak nemcsak mennyiségi, hanem minőségi ellátási színvonalával.

A klímaváltozás két fő hatásából a megváltozott csapadék-viszonyokból és a hőmérséklet növekedésből, az utóbbit jelentősebb energiaközmű fejlesztésekkel lehet kompenzálni. A hőmérséklet kompenzálását segítő műszaki berendezések energiaigényesek, amelyek jelentősen növelik az energiaigényt.

Az energiaigény növekedése egyre költségigényesebb energiatermelő beruházással és üzemeltetéssel elégíthető ki. Az így növekvő költség-terhelés a fenntartható fejlődési folyamat fékezőjévé vált. Ezért megoldást kell keresni, a komfortszint, és a termelőképeség csökkentése nélkül, az energiaellátás költségterheinek a mérséklésére. Az első lépést jelentősebb beruházási ráfordítás igénye nélkül lehet megtenni, az általános energiatakarékosságra való törekvésre neveléssel, szemléletformálással (pl. indokolatlan világítás csökkentésével, túlfűtés-túlhűtés mérséklése, stb), amellyel már jelentős energiafogyasztás megtakarítás érhető el. Ezt meghaladó eredmény már csak beruházási ráfordítással érhető el

A klíma-javító beruházás üzemeltetési költségigénye is csökkenthető, segítve a fenntarthatóságot, optimálisabb energiahordozó szerkezet kialakításával. A hagyományos vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellé a megújuló energiahordozók nagyobb részarányú bevonásával. A megújuló energiahordozó hasznosításához szükséges beruházás ugyan költségigényes, de üzemeltetési költsége a hagyományos energiahordozókhoz (hálózati gáz, hálózati villamosenergia) képest minimális.

A megújuló energiahordozók hasznosításának hatékonyságát az optimális kihasználtságával lehet elérni. A kerületben a megújuló energiahordozók hasznosítási lehetősége korlátozott, de alkalmazása nem hagyható ki. Alkalmazásra elsődlegesen a napenergia vehető igénybe, napkollektorok-napelemek alkalmazásával, továbbá a föld energiája hasznosítható.

A megújuló energiahordozók közé tartozó termálvízkinccs eredményesebben hasznosítható idegenforgalmi célú fejlesztések bővítésére, energetikai célú hasznosítására csak az egyéb hasznosítását is igénybe vevő telken ajánlható.

A kerület vizsgált városrészének energiaellátásában várhatóan továbbra is meghatározó szerepet a hagyományos vezetékes energiahordozók hasznosítása tölti be. A villamos energiát jellemzően világítás és technológiai célra, az utóbbi időkben nyári hűtési hőellátásra hasznosítják. A termikus célú energiaellátás döntő hányadát földgázzal, vagy a távhőszolgáltatással lehet kielégíteni.

Az energiaellátásban így energetikai szerkezetváltás nem várható, de a megújuló energiahordozók bevonásával a hagyományos vezetékes energiahordozó felhasználása csökkenthető. Természetesen a hőfogyasztás csökkentéséhez a beruházási igény nélkül, szemléletformálással, energiatudatos neveléssel is hozzá kell járulni, de a fogyasztás csökkentése meglévő épületek energetikai javításával, a hőszigeteléssel, nyílászáró cserével is javítható, új épületeknél az energiatudatos beruházással már energiatakarékos fogyasztás érhető el. A hagyományos energiahordozó hasznosítás csökkentéséhez a megújuló energiahordozók alkalmazását kell előtérbe helyezni. A megújuló energiahordozók közül a nap, a föld energiájának a hasznosítása javasolható.

A kommunális távhőszolgáltatás gazdaságosságának javításához, a folyamatos korszerűsítése mellett, hozzájárulhat a megújuló energiahordozó hasznosításának kiegészítő igénybevétele. Erre kedvező megoldást a napenergia hasznosítása kínál. Környezetbarát hőellátási rendszerhez a használati melegvíz termelésre a napkollektorok alkalmazása javasolt. Ennek alkalmazása a lakótelepi, de egyéb épületeknél is egyaránt javasolható. A nyári hűtés kedvező primer energiaellátására a napelemek alkalmazása

célszerű. A teljes hőszükséglet kb 20 %-át lehetne kiváltani megújuló (nap) energiahordozó hasznosításával. Ez lényegesen javítaná az energiaellátás gazdaságosságát, a fenntarthatóságát, a vezetékes energiahordozók hasznosításának hatékonyságát és egyidejűleg a kerület környezeti állapotát.

Villamosenergia ellátási rendszer.

A helyzetfeltáró vizsgálatok szerint a vizsgált terület villamosenergia-ellátását az ELMŰ-ÉMÁSZ Zrt Elosztóhálózati Kft biztosítja. A villamosenergia ellátás egyik bázisa a vizsgált területtől délre üzemelő iparági alállomás, az Albertfalvai 220/132 kV-os alállomás, amelyről indul a kerület ellátását szolgáló 132 kV-os főelosztó hálózat.

A villamosenergia ellátásának másik bázisa a vizsgált területen belül üzemelő Kelenföldi Hőerőmű, amelyben termelt villamosenergia 132 kV-os hálózattal csatlakozik a főelosztó hálózati rendszerhez.

A 132 kV-os főelosztó hálózat fűzi fel a kerületben üzemelő alállomásokat, amelyből egy, a Hauszmann utcai Kelenföldi 132/10 kV-os alállomás üzemel a vizsgált területen belül.

A vizsgált területen belül és a szomszédos területeken üzemelő alállomásokról induló közép feszültségű elosztóhálózat fűzi fel a fogyasztói transzformátor állomásokat. A vizsgált terület közép feszültségű ellátása döntően 10 kV-on épült ki. A vizsgált terület dél-nyugati része, 22 kV-os a közép feszültségű ellátásban részesül, s ebben a térségben a 22 kV-on való ellátást az üzemeltető fenn kívánja tartani. A 22 kV-os rendszer tápbázisa a Budaörsi, ill. Diósdai alállomás.

A 10 kV-os hálózat földalatti elhelyezéssel épült, a 22 kV-os hálózat jellemzően oszlopokra fektetéssel került kivitelezésre. A közép feszültségű 10, ill. 22 kV-os hálózatok fűzik fel az igények kielégítéséhez szükséges fogyasztói transzformátorokat.

A fogyasztói igények a transzformátoroktól táplált kisfeszültségű hálózatról nyernek kielégítést. A kisfeszültségű elosztóhálózat részben föld feletti elhelyezéssel, részben földalatti kivitelezéssel épült.

A kerületben az utóbbi időkben épített, vagy rekonstrukció során felújított közvilágítású útszakaszokon már korszerű, energiatakarékos közvilágítást létesítettek, de kerületi szinten még ma is jellemzőbb a régi építésű, ma már korszerűtlennek tekinthető közvilágítás. A XI. kerületben, a vizsgált terület dél-nyugati részén ma is vannak terülrészek, ahol a közvilágítás a kisfeszültségű elosztóhálózat tartóoszlopaira szerelt lámpafejekkel megoldott. Ezeken a helyeken ma már az elvárható megvilágítási mérték sem biztosított, csak a közlekedés igényeit elégíti ki.

A település fejlődésével a villamosenergia igény is növekszik. A villamosenergia igénynövekedés részben a településrendezési javaslat szerinti új beépítésnél jelentkező igényből, részben a már meglévő fogyasztók igénynövekedéséből ered.

A villamosenergia ellátás tervezésénél figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek alkalmazásával a villamosenergia ellátás jelentős hányadát az ad-vesz rendszer igénybe vételével, napenergiával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves villamosenergia fogyasztás, akár 25 %-át helyi termeléssel a napenergia hasznosításával lehet majd kielégíteni. Ennek teljesítési igényét új beruházásokhoz már a helyi építési szabályzat is előírja.

A megújuló energiahordozóval a villamosenergia termelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a teljes prognosztizált villamosenergia igény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az igény egy része napenergiával kielégíthető lesz, amellyel az éves felhasználás csökkenthető.

A villamosenergia ellátás egyelőre alapvetően a közhálózatról tervezett. A villamosenergia szolgáltatási törvény (VET) értelmében a villamosenergia ellátáshoz szükséges közhálózat fejlesztést a szolgáltatónak saját beruházásként kell megoldani, a fogyasztóval szolgáltatási megállapodást köthet, amelyben rögzítheti a szolgáltatás feltételeit.

A várható villamosenergia igény növekedés kielégítését elsődlegesen a meglévő hálózat igénybevételével kell megoldani. A meglévő transzformátor állomáshelyeken, a transzformátor állomások átépítésével, illetve a nagyobb villamosenergia igénynövekedés területének súlypontjánál új állomáshely létesítésével kell, az igény tényleges jelentkezése esetén a kapacitásnövelést megvalósítani. Előzetesen a nagyobb új beruházásoknál kell új állomás telepítési igényével számolni, egyéb területeken az igénynövekedést a megújuló energiahordozók hasznosításával kompenzálni lehet. Az új fejlesztési területek irányába, az alállomástól induló új kábelkör kiépítési igényével is számolni kell.

Új transzformátor állomáshelyeket úgy kell kialakítani, hogy nagyobb egységteljesítményű transzformátor gép befogadására is megfeleljen. A várható igénynövekedést egyszerű kapacitásnövelő gépcserével meg lehessen oldani.

A transzformátorokról induló kiefeszültségű elosztóhálózatról lehet az egyes fogyasztók ellátását megoldani.

A helyi építési szabályzatban rögzítetteknek megfelelően új hálózatépítés már csak földalatti elhelyezéssel történhet. Ahol a tervezés távlatáig várhatóan a meglévő hálózatok föld feletti elhelyezése fennmarad, ott arra kell törekedni, hogy legalább egy oszlopsorra kerüljön fektetésre valamennyi, az utcában haladó vezetékes villamosenergia és elektronikus hírközlési hálózat, részben újabb oszlopsor ne kerüljön elhelyezésre, részben az utcafásítás lehetősége érdekében legalább egyoldalról az oszlopsor felszámolható legyen.

Ezt szolgálja, hogy föld feletti hálózattal rendelkező területen is új házi bekötést már csak földalatti csatlakozással szabad kivitelezni, hogy a távlati hálózatfektetési mód átalakítási lehetőségét majd a bekötések minél kisebb aránya korlátozzák.

A település vonzásának növelése érdekében a közvilágítás fejlesztése is szükséges. A közlekedés, a vagyon és a személyi biztonság fokozott védelmén túl esztétikai igényeket is ki kell elégíteni a közvilágításnak. Az új közvilágítási hálózatok már csak földalatti elhelyezéssel építhetők, lámpatestek emelhetik ki a terület látványát. Egyéb területeken marad a tartóoszlopra szerelt lámpafejekkel történő megvilágítás, de ezek között is lehet arculat-alakítóbb, igényesebb lámpafejet kiválasztani.

Gázellátás.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján, a vizsgált terület földgázellátásának üzemeltetője a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. A főváros, benne a vizsgált terület gázellátása egységes hálózati rendszerrel épült ki.

Az országos nagynyomású szállítórendszerrel (kezelője FGSZ Zrt) juttatják el a földgázt Budapest körzetébe. A kerületben, a vizsgált területen belül a Budafoki út 54-ben új gázátadó állomást létesítettek a Kelenföldi Hőerőmű ellátására és a környék várható igényeinek kielégítésére. Az átadót betápláló vezeték Százhalombattáról indul, párhuzamosan végighalad a szénhidrogén csorda mellett, a Kereszthegyi átadó előtt, majd vasutat keresztezve a Lágymányosi területen halad tovább, a Szerémi út-Hengermalom utca- Budafoki út nyomvonalon a Budafoki út 54-es telken létesített átadó és

nyomásszabályozó állomásig. Az iparág ennek az átadó állomásnak szükség esetén a fejlesztését is meg tudja oldani.

A gázátadó állomásoknál állítják elő a 6 bar-os nagyközép-nyomású gázt, amelynek főelosztó rendszere látja el a kerületbe telepített körzeti nyomásszabályozó állomásokat, illetve, amelyről közvetlen bekötéssel látják el a nagyobb fogyasztókat.

A körzeti nyomásszabályozókon keresztül jut a földgáz a részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású elosztóhálózatba, amelyről közvetlen elégítik ki a fogyasztói igényeket.

A földgázellátás mellett meg kell említeni a vizsgált területet is érintő egyéb szénhidrogén vezetékeket is. A Kelenföldi Hőerőmű tartalék üzemanyagaként, primer energiahordozóként építettek ki egy termékvezeték a Szerémi út nyomvonalán a Kelenföldi Hőerőmű ellátására.

A vizsgált területen a nagyközép-nyomású földgázhálózat fő vonalai már kialakultak. Adottságként szerepelnek az átadó-állomások, amelyekből sugarasan indulnak a főelosztó gerincvezeték ágak a kerület beépített területére. A sugaras hálózat biztonsági követelmények miatt több helyen össze van kötve.

A körzeti nyomásszabályozóktól indul fogyasztói igényeket közvetlen kielégítő, részben kisnyomású, részben növelt kisnyomású elosztó hálózat. A belvárosi részen Lágymányos, Kelenföld, Albertfalva, Őrmező, Gellért-hegy, a Higany utca térségben és a Sashegy északi részén– kisnyomású az ellátás, míg a Kelenvölgyben és a Törökbálinti út menti területen növelt kisnyomású rendszer üzemel.

A tervezett fejlesztések megvalósításával jelentkező új, többletigényt várhatóan a kiépített gerinchálózatról ki lehet elégíteni. Ha a gázfogadó-nyomáscsökkentő kiterheltté válna, akkor annak kapacitásbővítése válhat szükségessé.

A villamosenergia ellátás fejezetében leírtakhoz hasonlóan a földgázellátás fejlesztésének tervezésénél is figyelembe kell venni, hogy a megújuló energiahordozók hasznosításának térnyerésével, a terjedő napelemek-napkollektorok alkalmazásával és a földhő hasznosításának igénybevételével a földgáz igény jelentős hányadát, a megújuló energiahordozók hasznosításával lehet majd kielégíteni. Távolilag úgy kalkulálható, hogy az éves földgáz fogyasztás, akár 25 %-át helyi termeléssel a napenergia és a föld energiájának hasznosításával lehet majd kielégíteni.

Ahogy a villamosenergia ellátásnál is már rögzítésre került a megújuló energiahordozóval a hőtermelés időjárás függő, ezért a műszaki csatlakozást a földgázhálózatról a teljes prognosztizált termikus energiaigény kielégítésére megfelelően kell méretezni, de jellemzően az igény 25 %-a nap-, illetve földenergiájával kielégíthető lesz, amellyel az éves felhasználás csökkenthető.

A tervezett fejlesztések termikus energiaellátására, ahol a gázellátás fejlesztése javasolt, ott a már kiépített hálózatról, részben arról kivitelezhető közvetlen bekötéssel, részben a meglévő elosztóhálózat továbbépítésével biztosítható.

Távhőellátás.

A helyzetfeltáró vizsgálatok alapján a kerületben üzemelő a távhőellátó rendszer táppontja a vizsgált területen belül üzemelő Kelenföldi Hőerőmű, amelyet a Budapesti Erőmű Zrt üzemeltet.

A vizsgált területen üzemelő Kelenföldi Hőerőmű az ország legnagyobb kiterjedésű hőelosztó rendszerének bázisa, amelyben ma már korszerű kombinált ciklusú gázturbina szolgál a kapcsolt energiatermelés mellett a hőenergia termelésére. Jelenleg a erőmű alapvető primer tüzelőanyaga a

földgáz, amelynek biztosításához Százhalombatta és az erőmű között nagyközép-nyomású (20 bar-os) földgázvezeték és a Budafoki út 54. telken gázfogadó és nyomásszabályozó épült. Alternatív tüzelőanyagként olaj alkalmazását teszi lehetővé a szigorú környezetvédelmi előírás. Az olaj szállítását csővezetéken keresztül oldják meg, amely a Mezőkövesd út-Szerémi út-Hengermalom utca-Budafoki út nyomvonalán épült meg.

A hőelosztó hálózatot a Fővárosi Távhőszolgáltató Zrt üzemelteti. Meg kell említeni, hogy korábban a térség gazdasági területének ellátására gőzhálózatot is üzemeltettek, ez a szolgáltatás felszámolásra került, de felhagyott vezeték szakaszok előfordulásával lehet a kerületben számolni.

A hőbázisból kiépített távhőrendszer ellátási körzete túlnyúlik nem csak a vizsgált területen, hanem a XI. kerület határain is. Ellátási körzetéhez tartozik a Budai vár és környezete, Déli pályaudvar, a VIII. kerület Józsefvárosi lakótelep, a IX. kerület Mihálkovics utcai lakótelep és a XXII. kerületben a Lányka utcai lakótelep.

A kerületben üzemelő távhőhálózat forróvizes rendszerű. A régebbi építésű hálózati részek még védőcsatornába fektetéssel épültek, még ma is előfordul föld feletti, oszlopokra, csőhidra fektetett építésű szakasz is, az újabb építésűek, illetve a rekonstruált szakaszok már gyári előszigetelésű, közvetlen földbe fektethető vezetékekkel épült.

A korábbi ellátási rendszerben a primer hálózat táplálta a körzeti hőközpontokat, ahonnan indult a szekunder ellátó rendszer, amelyről a fogyasztói igényeket kielégítették. A távhőrendszer gazdaságosságának növelése érdekében az utóbbi időkben az egyedi mérési lehetőségek és kisebb körzetek igény szerinti kedvezőbb szabályozhatósága érdekében a körzeti hőközpontok szerepét egyedi hőfogadókkal váltották ki.

A klímaváltozás, a felmelegedés elviselése a paneles lakótelepi épületekben a legnehezebb, így ezek költség-takarékos klimatizálásának megoldása fontos energiaközmű fejlesztési feladat. Erre nagyobb távban a távhőszolgáltatás keretén belül kell megoldás keresni, annak fűtő-hűtő rendszerre való átalakításával. Annak megvalósításáig az egyedi klímaberendezések használata nem lesz elkerülhető. El kell fogadni a kültéri egységek néhol látványrontó elhelyezését.

- A lakótelepen élők számára a legfontosabb közműfejlesztési igény a fenntartási költségek csökkentése. Ebből a szempontból a távhőszolgáltatással szemben van társadalmi ellenérzés. Ezért nagyon fontos a távhőszolgáltatás gazdaságosságának javítása. A fenntartási költségeket érdemileg csökkenteni a hőfogyasztás csökkentésével lehet. A hőfogyasztás csökkenthető az egyes épületek hőszigetelésének javításával és nyílás záróinak a cseréjével, továbbá épületgépészeti felújításokkal, fogyasztás mérés kiépítésével. Ezt meghaladó eredmények érdekében a megújuló energiahordozók alkalmazásának kiépítését kell biztosítani.
- A lakótelepen a napenergia hasznosításának biztosított a lehetősége. Az épületek lapos teteje kínálja a helyet a napkollektorok, napelemek elhelyezésére. A távhőszolgáltatóval együttműködve ezek alkalmazásával jelentős energiaköltség takarítható meg és ezzel a fenntartási költségek is javíthatók.

A paneles lakótelepen a nyári időszakban az épületek túlmelegednek. Célszerű lenne kihasználni a távhőszolgáltatásban rejlő lehetőséget, és központi hűtést is kialakítani.

Hagyományos energiahordozó ellátás.

A termikus energiaellátás egy részének kielégítése az ún. nem vezetékes energiahordozókkal történik. A nem vezetékes energiahordozók közé tartozik a szén, fa, olaj, PB.

A nem vezetékes energiahordozók szerepe korábban, a lakosság komfort igényének növekedésével, az automatikus üzemvitelű hőellátás kialakításával csökkent. Automatikus ellátás lehetőségét nyújtotta a távhőellátás, valamint a vezetékes földgázellátás, amely kiépítettségével a vizsgált városrész energiaellátásában meghatározó lett. Azonban az utóbbi években a lakosság gazdasági nehézségeinek növekedésével, ahol az ingatlanok ezt lehetővé teszik, az energiaellátás költségeinek csökkentésére törekkenek. A korábban gázzal fűtők közül is voltak, akik a költségeik csökkentésére visszatértek a hagyományos tüzelőanyag hasznosításra, vagy ahol a műszaki feltételek biztosítottak egymás mellett használnak földgázt és hagyományos nem vezetékes energiahordozót. Kandallók, cserépkályhák alkalmazásával a cirkotüzelés, vagy konvektoros hőellátás mellett.

Ezzel prognosztizálható, hogy a hagyományos nem vezetékes energiahordozóknak jelenleg tapasztalható növekvő hasznosítása, várhatóan még hosszabb távon is fennmarad.

1.8.3. Elektronikus hírközlés.

Vezetékes elektronikus hírközlés.

A vezetékes elektronikus hírközlés két fő ágra (távközlés és kábeles műsorelosztás) bontható, az elmúlt két évtizedben szinte teljesen megszűnt. A vezetékes távközlést biztosító hálózat is alkalmas adatátvitel és műsorelosztás biztosítására, amely így a végponton telefon, kábeltévé és internet csatlakozást is lehetővé tesz. A hagyományos kábeltévé hálózat fejlesztésével és a végponti eszközökkel a kábeltévé hálózat látszólag analóg (valóságban VOIP) telefonszolgáltatást, kábeltévé és szélessávú internet csatlakozást biztosít. Minden esetben a szolgáltatók törekednek a kiépített vagy bérelt hálózat mind komplexebb kihasználására.

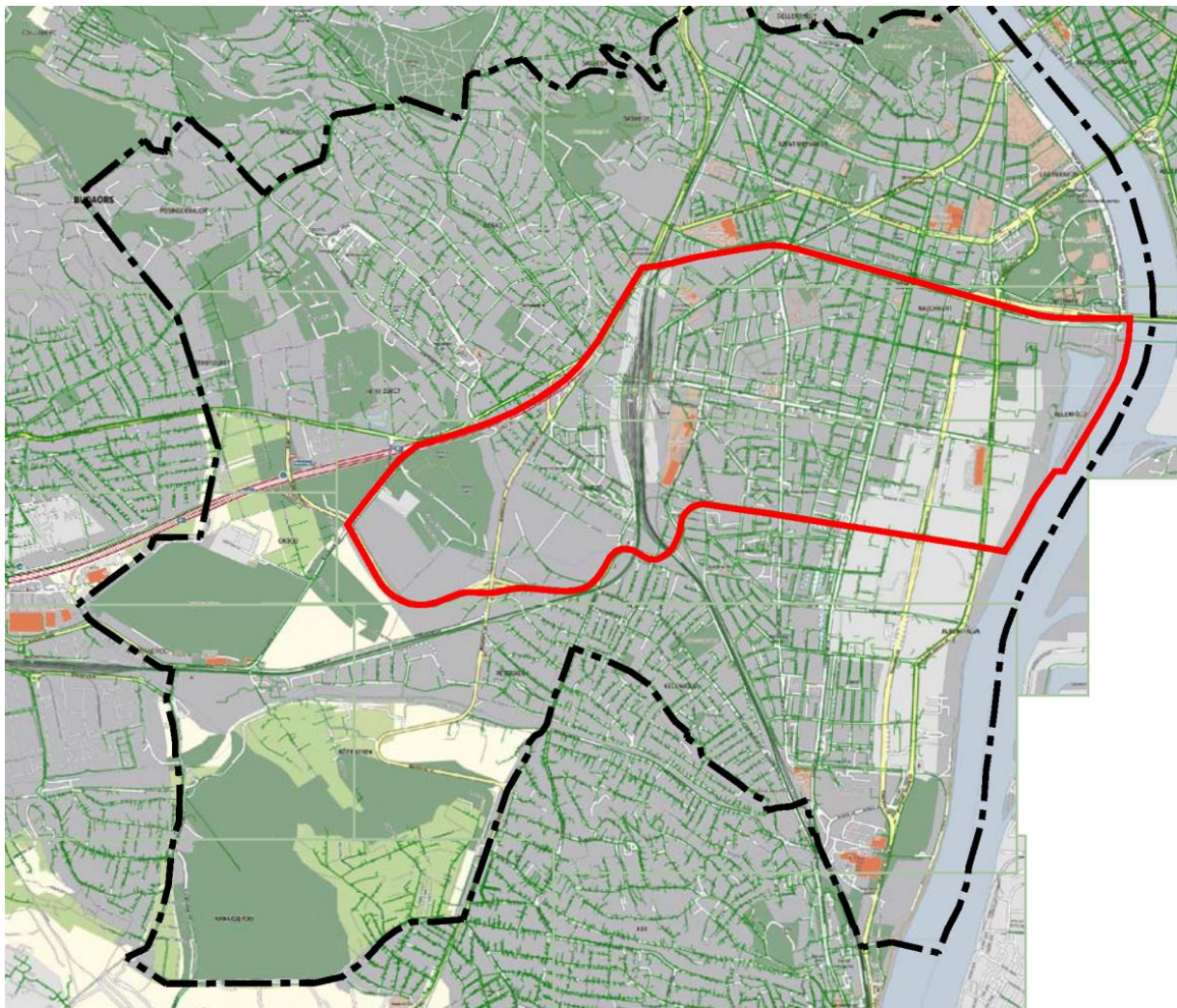
A vizsgált városrészben üzemelő vezetékes távközlési ellátás bázisa a Budapesti szekunderközpontba tartozó Budapest primer központ, amelyen keresztül a főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A vizsgált városrész vezetékes hírközlési ellátása több területen belül illetve területen kívül üzemelő központhoz csatlakozik.

A statisztikai adatok alapján csak kerületi szintű adatok érhetők el, amely szerint 2016. január 1.-én 65092 fővonal üzemelt (üzleti és lakásfővonal). A lakásokban 56083 analóg távbeszélő fővonal volt üzemben, amely alapján a kerület lakásállományának a 71,3 %-a rendelkezett vezetékes telefonvonallal. A kerületen belül a vizsgált városrészben feltételezhetően a városközponti és a lakótelepi beépítésre tekintettel az ellátottság ennél kedvezőbb lehet.

A XI. kerületben és benne a vizsgált városrész területén élők vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített. A mobil hírközlési szolgáltatás terjedésével a vezetékes hálózati csatlakozásról az évek során többen leváltak, így jelentős hálózati kapacitás szabadult fel, bár az utóbbi egy-két évben ismét növekedni kezdett a csatlakozást igénylők száma. A korábbihoz képest még mindig jelentős tartalékkal rendelkezésre álló kiépített hálózat további igényeknek a kielégítését is lehetővé teszi.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat részben földalatti elhelyezéssel épült, de a vizsgált városrész dél, délnyugati és nyugati szélén, ahol a villamosenergia elosztó hálózat is föld feletti fektetésű, a hírközlési hálózat is föld feletti elhelyezésű. A föld feletti elhelyezett hálózat részben önálló oszlopokra szerelten,

részen a kifeszültségű hálózat tartóoszlopaire szerelten épült ki, de előfordulnak az egyes épületeken átvezetések is.



... ábra: Vezetékes hírközlő hálózatok

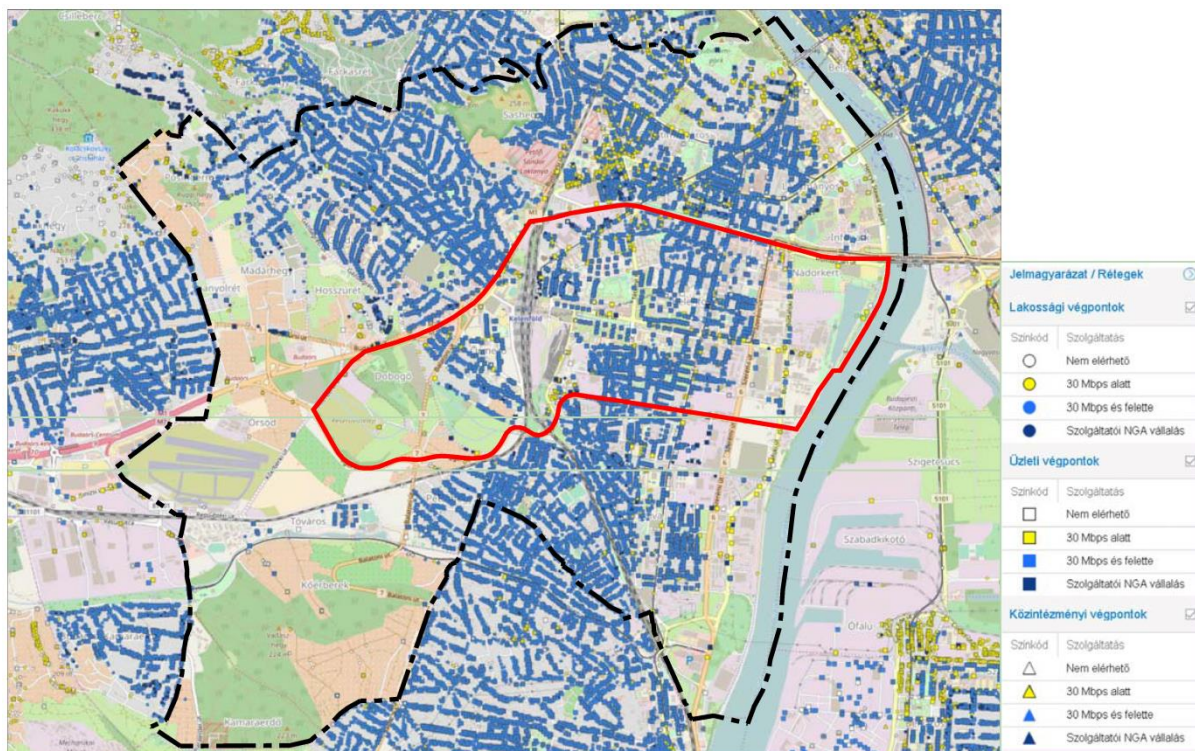
A városrészben a Magyar Telekom Nyrt az elsődleges hálózat-engedélyes a terület túlnyomó részén. Azóta létrehozott újabb szolgáltatók is létesítettek önálló hálózatokat illetve kisebb önálló szakaszokat. A piaci verseny azonban több szolgáltató számára is ad szolgáltatási lehetőséget, amelyek jellemzően vagy a kiépített hálózaton keresztül szolgáltatnak, vagy saját hálózat létesítésével tudják a szolgáltatást teljesíteni.

A kedvező vezetékes távközlési ellátottság és a nagyon széles körben elterjedt, mára már általánossá vált mobiltelefonok használata ellenére még üzemelnek nyilvános távbeszélő helyek, részben önálló szabadtéri létesítményként, részben és döntően kereskedelmi, vagy egyéb intézményi célú létesítmények területén belül elhelyezve.

A korszerű adatátvitel is egyelőre a vezetékes távközlési hálózaton keresztül oldható meg nagyobb biztonsággal, ez indokolja, hogy a mobiltelefon ellátottság ellenére az utóbbi évben újra nőtt a vezetékes vonal iránti érdeklődés.

A versenyképes hírközlési szolgáltatás igényli a sáv szélesség növelését. Ennek kielégítése a vezetékes hírközlés hálózatfejlesztésének a legjelentősebb feladata. XI. kerület esetében a központtól távolodva

megfigyelhető a végponton nyújtható adatátviteli sebességek csökkenése. Ahol csökken ott 30 Mbps alatti. A 30 Mbps alatti szolgáltatás jelenleg több helyen is előfordul a városrészben.

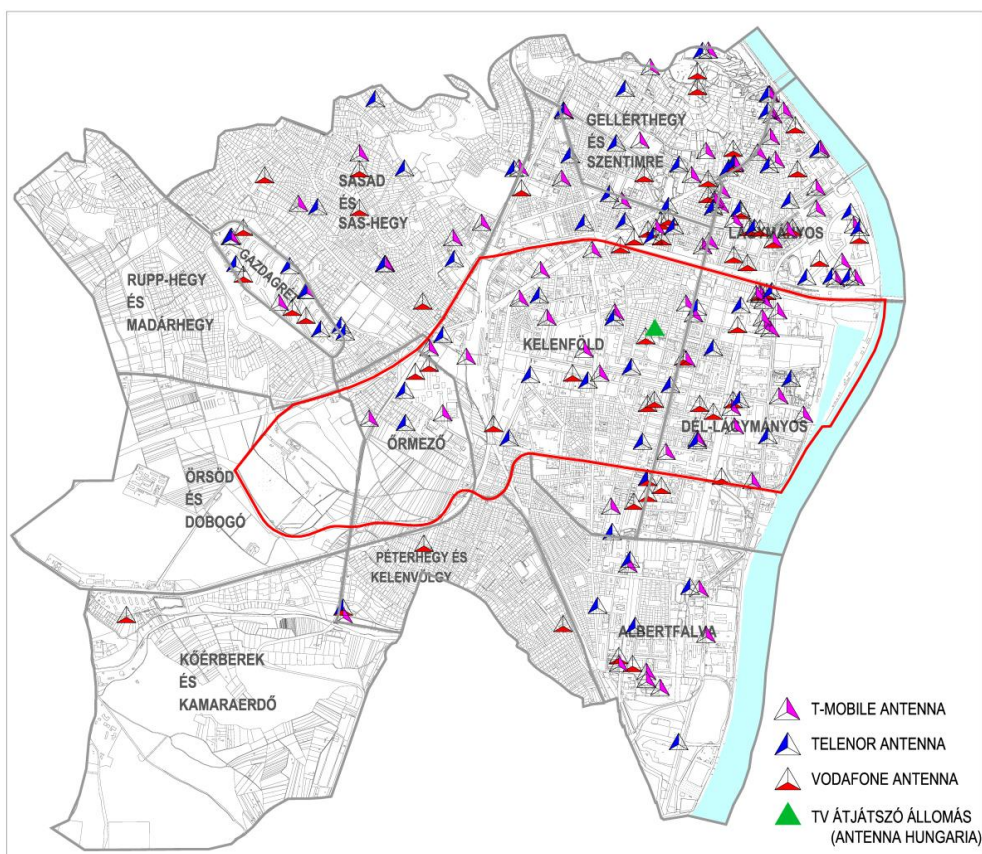


... ábra: Végponti sáv szélesség e-kozmu adatbázisa alapján

A kedvező műsorvétel érdekében kiépített műsorelosztó kábelhálózat áll rendelkezésre. Ezt a hálózatot a vezetékes távközlési hálózattal párhuzamosan részben föld alatt a járdába, vagy részben föld felett oszlopokra fektetve, egyes helyeken az épületekre szerelten helyezték el. A kerületben a legmeghatározóbb műsorelosztó szolgáltató a UPC Magyarország.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés.

A távközlési ellátottságot a vezetékes szolgáltatás mellett vezeték nélküli mobiltelefonok használata bővíti. A vizsgált városrészben is általánossá vált a mobiltelefonok használata. Bár a kerületben valamennyi építménnyel, antennával rendelkező vezeték nélküli hírközlési szolgáltató jelen van a kerületben, az egyes szolgáltatók által nyújtott vételi lehetőség mégsem egyenletes.



... ábra: Bázisállomások és OMK kapcsolatok

A megfelelő vételi viszonyokhoz szükséges antennák ugyan rendelkezésre állnak, de a vételi minőség javítása és a várható további igények kielégítésére és a modernebb műszaki berendezések megjelenésével további antennák telepítési igénye nem zárható ki. Az antenna elhelyezésének szabályozásával biztosítani lehet, hogy a városrész arculatát se befolyásolja hátrányosan, miközben minőségi szolgáltatás álljon rendelkezésre.

1.8.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, környezettudatos energiagazdálkodás, egyedi közműpótlók.

Az egyre növekvő energiaigények kielégítésére szolgáló hagyományos, vezetékes és nem vezetékes energiahordozók mellett egyre nagyobb szerepet kaphatnak azok az energiahordozók, amelyek a természetben előfordulnak és emberi beavatkozás nélkül folyamatosan -legfeljebb néhány éven belül-újratermelődnek. Ezek az energiaigények kielégítésére alkalmas megújuló energiaforrások, amelyek hasznosítását a hagyományos energiahordozók környezetszennyező hatása indította el és az a felismerés, hogy a megújuló energiahordozók különösebb ráfordítási igény nélkül rendelkezésre állnak, használatuk nem okoz halmozódó káros hatásokat, környezeti terhelést. Ezekkel az adottságokkal a fenntartható fejlődés lehetőségét szolgálják.

A helyzetfeltáró vizsgálatokban részletezésre került, hogy a vizsgált városrészben is elméletileg elérhető megújuló energiaforrás lenne a szélenergia, a napenergia, a vízenergia, a biomassza-biogáz és a geotermikus energia, de tényleges hasznosításra csak a napenergia és a föld energiája hasznosítható.

Energiagazdálkodási szintet is érintően, távlatilag reálisan a megújuló energiahordozók közül a nap energiája hasznosítható. A városrész természeti adottsága, hogy 1960 körüli, a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arculatrontóvá válni.

A napkollektorokkal a használati melegvíz termelésre és elő-, utófűtési szezonban temperáló fűtésre fordítandó közüzemi energiafelhasználás csökkenthető. A napelemekkel a villamosenergia felhasználás csökkenthető. A ma már elfogadott ad-vesz rendszer alkalmazásával a többlet termelt villamosenergia egyszerűen a közhálózatra terhelhető, hiány esetén ugyanazzal a hálózati rendszerrel a közhálózati vételezés megoldható.

A napenergia aktív hasznosításának alkalmazásával kapcsolatban azonban meg kell említeni az időjárástól való függőséget. Így az igények kielégíthetőségét a hagyományos energiahordozókkal is ki kell tudni elégíteni. A napenergia hasznosítása csak az éves energiafelhasználás csökkentésében játszik jelentős szerepet, amely a fenntartási költségek csökkentését eredményezi.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. Ezt nagyon jól lehet hasznosítani új épületek elhelyezésénél, az új épületek jól megtervezett telepítésével. Az épület kedvezőbb tájolásán kívül egyéb építészeti elemek alkalmazásával, tudatos növénytelepítéssel fokozni lehet a hasznosítható napenergia mennyiségét. Jelentős vezetékes energiafogyasztás takarítható meg, ha az új épületek tervei a passzív napenergia hasznosítására törekedve készülnek. Nagyon fontos a továbbtervezés során ennek a szemléletnek az alkalmazása

A napenergia mellett a föld belső hőjének hasznosítására van lehetőség a vizsgált városrészben. A földhőből hőszivattyúval kitermelt hőenergia közvetlenül fűtésre, használati melegvíz előállítására hasznosítható. A földhő hasznosításához szükséges villamosenergiát napelemekkel termelt villamosenergia ellátással kombinálva, mint megújuló energiahordozók hasznosításával jelentős hagyományos energia fogyasztás takarítható meg.

Irodák és lakóparkok építése esetén javasolt vizsgálni a beruházás által előidézendő hősziget-hatás nagyságát. Új beruházás csak akkor engedélyezhető, ha nem alakul ki hősziget a beruházás eredményeként.

Irodaházak és 100 lakást meghaladó lakóparkok építésénél gazdaságossági számításokkal meg kell határozni a távhőellátás kiépítésének lehetőségét. Ezen épületeknél egyedi gázfűtés csak akkor engedélyezhető, ha a távhőellátás kiépítése nagyon gazdaságtalanul valósítható meg, és az egyedi gáztüzelés hatásterületén a háttér-légszennyezettség a beruházás okozta háttér-légszennyezettség növekedéssel sem haladja meg az éves egészségügyi határértéket.

100 lakást meghaladó lakóparkok esetében vizsgálni kell a háttér-légszennyezettséget. Ha a háttér-légszennyezettség értéke bármely szennyező komponens esetében meghaladja az éves egészségügyi határértéket, akkor ezen a területen lakóingatlan építése nem engedélyezhető.

A 100 lakást meghaladó, egyedi gáztüzeléssel megvalósítandó lakóparkoknál modellezéssel vizsgálni kell a szennyező anyagok terjedési irányát, hatásterületét, az esetlegesen kialakuló szennyező gócpontokat (áramlástan vizsgálatok).

Új építésű irodaházak esetén az épületek energiaellátásának 25 %-át megújuló energiából kell fedezni.

1.9. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.

1.9.1. Talajállapot.

A szabályozási területen az eredeti talajok nagy részben átalakultak: egyfelől mesterséges feltöltések fedik el az eredeti talajokat, másrészt jelentős talajpusztulást okozott a beépítés és szilárd burkolatok jelentős felülete. A kerület földtani képződményei a tájkarakterben jól követhetően különülnek el, a földtani adottságok és terepviszonyok alapján a javaslatok is eltérőek.

A tervezési terület bármely részén a tervezett fejlesztések a talaj megbontásával, földmunkával járnak. A teljes szabályozási területre egységesen vonatkozik, ha a bontási-építési munka során szennyezett talaj, vagy bármilyen veszélyes hulladék kerül elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni az illetékes környezetvédelmi hatóságnak és a bontást-építést az intézkedésekig szüneteltetni kell. A szennyezett talaj vagy hulladék helyszíni kezelése, elszállítása csak a vonatkozó környezetvédelmi előírásoknak megfelelően történhet. A területek kármentesítését az építetőnek kell elvégeznie. A szabályozási területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.

A teljes szabályozási területen feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható. Kiemelten védendő a keserűvízforrások védőterülete, ahol a talaj kiemelten szennyezés érzékeny. A keserűvízforrások védőterületén belül végzett minden tereprendezés és töltőanyag beépítés engedélyköteles tevékenység.

A dél-budai területen az elmúlt években a természetes terepszint megváltoztatása történt több, egymást követő 1m alatti feltöltéssel, így az engedélykötelességet kikerülték. E folyamat megelőzése érdekében, amennyiben a terepszintek változása 1m alatti, de 10 év időtartamon belül megváltoztatott terepszint összesen eléri az 1m szintkülönbséget, akkor ez a tereprendezés engedélyköteles tevékenység.

Talajvédelem szempontjából kiemelten kezelendő az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által közrefogott terület. A talajvíz átlagos mélysége 1 m-nél kisebb és 1-3 m közötti, ezért erre a területre vonatkozóan az új lakóövezet megvalósításakor a talajvíznyomás elleni szigetelés beépítése szükséges. A területen a talajvíz szulfáttartalma alapján gyengén agresszív, amelyre az épületek alapozásánál tekintettel kell lenni. Az építés alkalmassági térkép szerint a felszínközeli közepes teherbírású területek találhatók, nagyobb, összefüggő foltokban 1,5 – 5,5 m vastagságú feltöltéssel. Amennyiben az építés 15°-nál meredekebb lejtő laza üledékekre esik, gyengíti a felszínközeli közepes teherbírású területek adottságait, e területeken különös gondot kell fordítani az építési térszín kialakítására. Az építési víztelenítések alkalmával kitermelt vizek minőségének ellenőrzése a környezetvédelmi határértékek alapján szükséges, mert egyes paraméterek helyenként túllépték a „B” szennyezettségi határértéket és a kitermelt víz ennek következtében változatlan minőségben sem a rétegbe nem táplálható vissza, sem pedig a csatornába nem engedhető be.

A nagyterületű kereskedelmi létesítmények területén, valamint az összefüggő közlekedési területeken, járműtelepeken meghatározó az inaktív felületek aránya, öntözéssel ellátott zöldfelületek telepítésével szükséges megbontani az összefüggő burkolat felületeket a talaj vízháztartás helyreállítása, a mikro- és mezoklíma javítása érdekében.

1.9.2. Vízminőségvédelem.

Felszíni vizek.

A szabályozási terület átmenet a Budai hegy- és dombvidék és a felszíni vízfolyások befogadója, a Duna között. A Duna mellékvízfolyásai közül itt torkollik a folyóba a Határ-árok, mely levezeti az Őrmezei árok, Beregszászi árok, Sasadi árok, Oltvány árok, Nagyszebeni árok által összegyűjtött vizeket.

A Határ-árok (Keserű-ér) vezet a Dunába, a lazább beépítésű területen még természetes növényzettel, a sűrűn beépített területeken már erősen mesterséges patakmederként „nyílt csatornaként”, sőt felszín alatt csatornában vezetve is. A patakok és parti sávok revitalizációja szükséges rekreációs funkciók biztosításával, az illegális bevezetések megszüntetésével együtt a patakok vízminőségének javítása érdekében. A patakok revitalizációja a Duna Stratégiához kapcsolva felértékelne jelentős területeket. A patakokról felmérési kataszter elkészült, a tulajdonviszonyok rendezendők.

Az új fejlesztések a szennyvíz és csapadékvíz biztonságos elvezetését lehetővé tevő csatornahálózat fejlesztésével készülnek, így a felszíni és felszín alatti vizek minősége nem veszélyeztetett. A felszíni vízelvezetési rendszerek csak a tereprendezésre, a felszíni vízelvezető rendszer és a szivárgó rendszerre vonatkozó vízjogi engedélyek és a befogadó üzemeltetőjének engedélyével/hozzájárulásával kivitelezhetők.

Felszín alatti vizek.

A kerület a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területbe tartozik.

A területhasználatot jelentősen befolyásolja a felszín alatti vízvagyon: a keserűvíz források és a termálvíz források, érzékeny területek, védendő, egyben potenciális fejlesztési lehetőségek.

Vízvédelem szempontjából kiemelten kezelendő a tradicionális keserűvíz- és ásványvíz kitermelés. A felszín közeli elhelyezkedésű keserűvizek (Örsöd, Őrmező), felszíni szennyezésekre kiemelten érzékenyek. A kitermelés szabályainak megállapítása, a védőterületek új kijelölése 2012-ben készült (KTVF külső-belső együttes védőzóna és védőidom, A és B hidrogeológiai védőövezet). A védőterületen belül minden idegen, zavaró tevékenység megszüntetendő. A védőterületek és védőidomok övezeteire vonatkozó korlátozások a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelmére vonatkozó többször módosított 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 5. számú mellékletben foglaltak, s a Dél-Budai Keserűvíztelepek Vízbázis védőterületének új lehatárolására vonatkozó KTVF: 15968-3/2012. sz. határozatban foglaltak alapján szigorúan betartandók. Ez különösen fontos az új lakóterületek beépítése esetén, ahol lakótelep jellegű beépítés esetén a vonatkozó kormányrendelet 5. melléklete értelmében „új vagy meglévő létesítménynél, tevékenységnél a környezeti hatásvizsgálat, illetve a környezetvédelmi felülvizsgálat, illetve az ezeknek megfelelő tartalmú egyedi vizsgálat eredményétől függően megengedhető.”

Mélyfekvésű területek, hidrogeológiai védőövezetek és egyéb építés-alkalmasság szempontjából veszélyes területek esetében 50 m²-t meghaladó alapterületű építményt az illetékes környezetvédelmi hatóság és geológiai szolgálat feltételeit figyelembe véve lehet építeni.

Kiemelkedő érték a termálvíz, gyógyvíz, forrás a Szt. Imre kórház területén található. A kórház helyén a korábbi Erzsébet keserűforrás és fürdő működött, gyógy-és üdülőközpontként. A termálvíz jelenleg

kihasználatlan, több terv készült a hasznosításra, de nem valósult meg. Újra és újra át kell gondolni a termálvíz, sósvíz hasznosítását, értékmentését.

Speciálisan helyi jelenség a felszín közeli talajvíz, az összefüggő vízréteg a Móricz Zsigmond körtértől a Fehérvári út vonalában, déli irányban csökkenően végig feltárható. Mivel a víztartó réteg felett alig van talajtakaró, szennyezésre érzékeny az itt tárolt víztömeg, földmunkáknál fokozottan kell a talajvíz tisztaságára ügyelni.

Kiemelten kezelendő az Egér út- Őrmezei út- Budaörsi út által közrefogott terület. A talajvíz átlagos mélysége 1 m-nél kisebb és 1-3 m közötti, ezért erre a területre vonatkozóan az új lakóövezet megvalósításakor a talajvíznyomás elleni szigetelés beépítése szükséges. A területen a talajvíz - szulfáttartalma alapján - gyengén agresszív, amelyre az épületek alapozásánál tekintettel kell lenni. Az építési víztelenítések alkalmával kitermelt vizek minőségének ellenőrzése a környezetvédelmi határértékek alapján szükséges, mert egyes paraméterek helyenként túllépték a „B” szennyezettségi határértéket és a kitermelt víz ennek következtében változatlan minőségben sem a rétegbe nem táplálható vissza, sem pedig a csatornába nem engedhető be.

Az épülő, mélygarázsokkal ellátott új épülettömbök létesítése során a mélyépítési műtárgyakat úgy kell kialakítani, hogy a rétegvizek akadálytalan mozgása drénrendszerek beépítésével biztonságosan megoldható legyen. 4 méternél mélyebben történő mélyalapozás, földalatti létesítmények elhelyezése csak talajmechanikai szakvélemény alapján, a rétegvizek szabad áramlásának biztosítása mellett megengedett.

A felszín alatti vizeket érintő tevékenységek közül leggyakoribb az üzemanyag-töltő állomások térszín alatti üzemanyag tárolása, általában duplafalú üzemanyagtartályokban. A Kelenföldi Hőerőmű területén lévő tartályok: sósav tartályok, gumizott acéltartály, szabadtéri transzformátorok, 2db földfeletti tüzelőanyag tartály. Az előírások betartásával környezeti terhelést nem jelentenek.

Új létesítmény szennyvizét közcsonnába kell bevezetni. Zárt szennyvíztároló nem létesíthető, a meglévő felszámolásáról a közcsonna hálózatra való rákapcsolódással egy időben a szennyvíz keletkeztetőjének gondoskodni kell. Új tevékenység megkezdésekor az illetékes környezetvédelmi hatóság előzetes állásfoglalása alapján előtisztító létesítését elő lehet írni. Az előtisztításról - szakhatósági ellenőrzés mellett - a keletkeztetőnek kell gondoskodni. Előtisztító az illetékes környezetvédelmi hatóság ellenőrzése mellett üzemeltethető. Az ezekben felfogott szennyezést, szennyvíziszapot a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.

1.9.3. Levegőminőségvédelem.

A XI. kerületi levegőminőségét a közlekedés, ipari és lakossági tüzelés, diffúz légszennyezés együttese határozza meg. A háttérszennyezés mért adatai szerint a legjelentősebb szennyező anyagokra vonatkozó mért értékek határérték alattiak. A 2005-től rendelkezésre álló monitoring adatok alapján 2014 volt az első olyan év, amikor egyetlen mért adat sem haladta meg az éves határértékeket.

Kiemelt szennyező a távlatban is a bevezető utak és a kerületen áthaladó utak (M1-M7 közös bevezető szakasza, Budaörsi út, Szerémi út és Budafoki út Andor utca, Fehérvári út) közúti jármű forgalmának kipufogógáz emissziója. A szennyezés csökkentésében a meglévő és telepítendő faállománynak, s az átszellőzés biztosításának nagy szerepe van.

A szabályozási terület átszellőzési helyzetét a vizsgálati munkarész tartalmazta. A Duna-völgy feletti légáramlatok és a hegy-völgyi légáramlatok tisztító hatása a tervezési területen kedvező levegőminőséget

eredményez. A Kopaszi-öböl tervezett fejlesztése következtében a magas házak, a jelentős épülettömeg megépítésével az átszellőzés romlik, a beruházás nyugati oldalán fekvő területeken a levegőminőség kedvezőtlenül változik.

A területen a lágymányosi iparterület reorganizációja során az ipari kibocsátás jelentősen csökkent. Legjelentősebb kibocsátó pontforrás a Kelenföldi Hőerőmű, melynek gázturbinás rekonstrukciója évekkel ezelőtt a kéndioxid terhelés kedvező csökkenését eredményezte. A Kelenföldi Hőerőmű E-PRTR jelentésre kötelezett alsó küszöbértékű üzem. A területen működő pontforrások esetében határérték túllépés nincs, a levegő minőségét növénytelepítéssel, zöldsávok létesítésével lehet javítani.

A terület levegőminőségét kis mértékben befolyásolja a háztartási fűtés. A lakások túlnyomó részének hőellátását távfűtés vagy egyedi, központi gázfűtés biztosítja. A szilárd fűtésből származó kibocsátások csak korlátozottan érintik és elsősorban a mélyebben fekvő, gyengén átszellőző, kertvárosias településrészekben okozhatnak helyi és időszakos levegőminőségi problémákat.

Felületi szennyezőforrás az üzemanyag-töltő állomások, járműtelepek, a P+R területek, Újbuda bevásárlóközpont parkolójának működése, a légszennyezés megkötésére az inaktív területek fásítását, növény-sávokkal tagolását kell biztosítani.

A szmogriadó terv alapján tilos a kerti zöldhulladék égetése, megoldandó a 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).

Hosszú távú országos célkitűzés, hogy az év minden napján 30 pollenszem/m³ alatt maradjon a levegőben a parlagfű pollenjének koncentrációja, a biológiai allergének okozta egészségi kockázat csökkentése, parlagfű elleni hatékony védelem biztosítása. Folyamatos a parlagfűvel borított területek felderítése, nyilvántartása, a parlagfű elleni védekezés elmulasztásához kapcsolódó hatósági intézkedések fogantatása.

A kerület általános levegőminőségének javítását a fővárosra egységesen kiterjedő gépjármű állomány korszerűsítéssel, a forgalomszervezéssel, tömegközlekedés használatával, fűtési rendszerek korszerűsítésével, a megújuló energiahasználatával, az átszellőző sávjainak szabadon hagyásával lehet elérni. 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 rendeletben foglaltakat kell betartani.

1.9.4. Zajhelyzet.

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

A határértékek túllépése továbbra is számottevő, a zajkonfliktus mértéke és az érintettség nem változik számottevően. A főútvonalak mellett jelentős a zajterhelés, ami több órás terhelést feltételezve nehezen tolerálható. A kivezető útvonalak környezetében a zajterhelési szint (egész napra vonatkozó, különböző napszakokra súlyozott zajsztint) 75-80 dB közötti. A főutak melletti épületek környezetében – kivéve az utóbbi években épült, zajárnyékoló fallal és korszerű útburkolattal ellátott utak (pl. Szerémi út, Egér út) mellett - mind nappal, mind éjjel 5-15 dB-lel nagyobb zajterhelés észlelhető.

Javasolt a mielőbbi beavatkozás, ahol a konfliktus 10 dB-nél nagyobb (pl. Budaörsi út mellett, Kelenföldi pályaudvar mellett, stb.), ill. ahol a legnagyobb a túllépés és az a legtöbb embert érinti. A forgalmi intézkedések és a nyílászárók kicserélése nagyobb hanggátlású szerkezetekre hozhat eredményt a közutak mentén. A tervezett új épületek homlokzatait oly módon kell kialakítani, hogy a beltéri területhasználatra vonatkozó határértékek teljesüljenek.

A főútvonalak zajterheltsége miatt a határérték túllépési sávokba eső területeken a lakó, az egészségügyi létesítmény és a gyermekintézmény funkciókat mellőzni kell. Az új beépítések kialakítása során a tájolás, az árnyékolás, az egyes épületek egymást levédő hatását kihasználva kell a végleges funkciókat elhelyezni és rögzíteni, figyelembe véve a külső elháríthatatlan zajforrásokat, megelőzve a zaj túlterhelés okozta ingatlanfejlesztési nehézségeket és károkat.

A vasútvonalaktól, Kelenföldi pályaudvartól származó zajterhelés megmarad. A vasútvonalak mellett néhány szakaszon épült zajvédő fal. A felújított elővárosi szakaszokon a vasúti pályák szigetelése miatt a zaj- és rezgéscsillapítás jobb, a forgalmi adatokban lényeges csökkenés nem várható, de összességében ez javulást eredményez. A Kelenföld – Martonvásár –Székesfehérvár vonalon megvalósuló fejlesztések során a pálya mentén szakaszosan zajvédő fal épül.

A Budaörsi repülőtér sportrepülőtér, zavaró zajterhelést nem okoz, zajvédelmi intézkedés nem szükséges.

Üzemi zajkibocsátás a termelési tevékenység leállásával gyakorlatilag megszűnt, a Hőerőmű működése a kerületben a legjelentősebb, de a tervezési területen lévő lakóépületek távolsága miatt nem okoz zajkonfliktust.

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. A közterületi rendezvények zajkibocsátására helyi rendelet vonatkozik.

1.9.5. Hulladékgazdálkodás.

A fővárosban a hulladékkezelési közszolgáltatás működtetése alapvetően fővárosi önkormányzati feladat. Az FKF Zrt. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. Az új fejlesztésű területek bekapcsolandók a hulladékelszállítási rendszerbe.

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 fejlesztés által több helyen visszavonhatóvá váltak a problémásan üzemelő szelektív hulladékgyűjtő szigetek, csökkentve ezzel a közterületek szennyezettségét, gazdaságosabbá téve az üzemeltetést. A megszüntetett szigetek helye egyben lehetőség közterület-zöldfelület fejlesztésre.

A kerületben a termelési hulladékok mennyisége jelentősen lecsökkent az elmúlt 25 évben, részben a lágymányosi iparterület funkcióváltása, részben termelési szerkezetváltással. A legjelentősebb hulladékgazdálkodó a Kelenföldi Hőerőmű Zrt., a létesítmény hulladékgazdálkodásra vonatkozó előírások megfelelően működik.

A lakossági hulladék mennyisége jelentősen növekedett a fogyasztási szokások átalakulásával. Lakossági hulladékudvar a Bánk bán utcában megszűnt, az új hulladékudvar kijelölése folyamatban van. Jelenleg a Nagytétényi úti hulladékudvar használható az újbudai lakosok számára. 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 keretosztás), kerületi lerakó építése nincs tervben. Az FKF Zrt. biztosítja zsákos gyűjtéssel a nem komposztált hulladék elszállítását a szabályozási terület jelentős részén. A tervezett lakóterület fejlesztés is bekapcsolandó a zöldhulladék elszállítási rendszerbe.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK
TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ
MELLÉKLETEI

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

1 számú. melléklet

AZ EGYEZTETÉSI ELJÁRÁS ÖSSZEFOGLALÁSA.

A tájékoztatási szakaszban beérkezett vélemények összefoglalása.

„A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről” szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet 37. §, valamint a Partnerségi Egyeztetés Szabályait meghatározó Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének határozata alapján lefolytatott **teljes eljárás előzetes tájékoztatási szakaszára** (a XVIII-68-3/2016 hivatkozási számon megküldött előzetes tájékoztatóra) beérkezett vélemények összefoglalása¹:

	ügyiratszám	címzett	válasz kelt	megjegyzés	állásfoglalás (a további eljárásban részt kíván venni) (IGEN/NEM)	adatszolgáltatás	KHV
ÁLLAMIGAZGATÁSI SZERVEK (a 314/2012 (XI.8.) Korm. rendelet 9. melléklete alapján az egyeztetési eljárásban résztvevők)							
01	BP/1002/00071-1/2016	Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztály 1056 Budapest, Váci u. 62-64. A.i.: Dr. Sersliné Kócsi Margit Építésügyi Osztályvezető – Állami Főépítész Üi.: Hajnóczi Krisztina Tel.: 06-1/485-69-16	2016.02.29.	Általánosan tájékoztatást ad az eljárás rendjéről és az építési szabályzat készítése során figyelembe veendő magasabb szintű jogszabályokról és tervekről. KHV: Az épített környezet védelme vonatkozásában az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005 (1.11.) Kormányrendeletben szabályozott vizsgálat szükségessége tekintetében a környezetvédelemmel kapcsolatos illetékes szervek véleményét tartja mérvadónak. A véleményezési szakaszban a véleménye kialakításához az elkészítésre kerülő teljes dokumentáció megküldését egy példány olvasható léptékű, az alátámasztó munkarészeket is maradéktalanul tartalmazó dokumentáció papíralapú formátumban, valamint egy példányban cd-n kéri.	IGEN (1 pl. papír +CD)	X	

¹ Az összefoglalás csak a tervezés során figyelembe veendő, az alkalmazandó jogszabályokon kívüli további észrevételeket rögzíti. A beérkezett eredeti véleményeket a CD melléklet „Terviratok” című mappája tartalmazza.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELNÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

02	PE/KTF/6024-2/2016.	<p>Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi és Természetvédelmi Főosztály 1072 Budapest, Nagy Diófa utca 10-12. A.i.: Papp Lajosné osztályvezető Út: Németh Orsolya, Kiss Enikő Tel: 061-478-44000</p>	<p>2016.03.02.</p> <p>KHV: Megállapítja, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálat elkészítésének szükségességét a mellékletben benyújtott előzetes tájékoztatás részletezettségéből nem állapítható meg.</p> <p>Táj- és természetvédelmi szempontból tájékoztat a betartandó jogszabályokról, illetve a kerületben található természetvédelmi területekről (Duna és ártere /HUDI20034/ Natura2000 terület; OTT országos ökológiai hálózat övezetbe eső területek; Kőérberki szikes rét, mint Budapest helyi jelentőségű védett természeti terület. Megállapítja, hogy a módosítással érintett terület egyedi jogszabály által kijelölt országos jelentőségű védett természeti területet és a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X.8.)KvVM rendelet által megállapított barlang felszíni övezetét sem érinti.</p> <p>Levegőtisztaság-védelmi, hulladékgazdálkodási, valamint zaj- és rezgésvédelmi szempontból a Hivatal előzetesen észrevételt nem tesz.</p> <p>Környezetvédelmi és természetvédelmi szempontból felsorolja a betartandó jogszabályokat és azok legfontosabb elemeiről.</p> <p>A tervek készítése során a Főosztály az őt érintő kérdésekben szívesen áll a tervezők rendelkezésére.</p> <p>Az eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, a dokumentációt digitális formátumban, valamint a rajzi munkarészeket nyomtatottan kéri benyújtani.</p>	IGEN (CD, rajzi munkarészek nyomtatva)	X	
03		Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	<p style="text-align: center;"><u>NEM ÉRKEZETT VÉLEMÉNY</u></p>			

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELLENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT– KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

<p style="text-align: center;">04</p> <p style="text-align: center;">00645-0018/2016</p>	<p>Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság 1088 Budapest, Rákóczi út 4. A.i.: Mészáros László műszaki igh., főmérnök E.a.: Nyárasdi Zita Tel: 061-477-3500</p>	<p style="text-align: center;">2016.03.17.</p> <p><u>Felszín alatti vízkészletek védelme és víziközművek vonatkozásában tájékoztató:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Budapest XI. kerülete a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny és kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település (219/2004. (VII.21.) Korm. rend. 2.sz. melléklete; 27/2004. (XII.25.) KvVM rend.) A tervezési terület a Dél-budai Keszérűvíz-telepek Vízbázisának KTVF:15968-3/2012. számú határozatában kijelölt belső, külső, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőövezetére esik, ahol határozat előírásain túl a „vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről” szóló 123/1997. (VII.19.) Korm. rendelet előírásait és a terület használatára vonatkozó korlátozásokat be kell tartani. A „Magyarország vízgazdálkodási tervéről” szóló 1042/2012. (II.23.) Korm. határozat melléklete alapján Budapest XI. kerület területe több felszín alatti víztestet is érint: <ul style="list-style-type: none"> sh.1.5 Dunántúli-középhegység – Duna-vízgyűjtő Budapest alatt, h.1.5 Dunántúli-középhegység – Duna-vízgyűjtő Budapest alatt, kt.1.3 Budapest környéki termálkarszt, k.1.3 Dunántúli-középhegység – Budai-források vízgyűjtője. <p>A jogszabályi előírások teljesülésének feltétele, hogy a szennyezőanyagok talajba és a felszín alatti vizekbe való bejutását meg kell akadályozni, a keletkező szennyvizeket és tisztított szennyvizeket ártalommentesen, nem szikkasztással kell elhelyezni. Ezzel kapcsolatban felhívja a figyelmet, hogy a jelenleg beépítésre szánt, jelenleg nem beépített területeken új épületek elhelyezését csak a terület közüzemi szennyvízelvezetésének biztosítása mellett tartja megengedhetőnek. Továbbá a már beépített területeken gondoskodni kell az ingatlanok ivóvíz és szennyvízcsatorna hálózatra való rákötéséről, s amennyiben ez még nem áll rendelkezésre törekedni kell a mihamarabbi kiépítésére.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy esetlegesen kialakításra kerülő P+R parkolók tekintetében a területen keletkezett, burkolt felületekről elfolyó alajali szennyezett csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők a befogadóba, s a tisztított csapadékvíz minőségének meg kell felelnie a 28/2004. (XII.25.) KvVM rendeletben foglaltaknak.</p> <p><u>Felszíni vízgazdálkodási és vízrendezési szempontból tájékoztató:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> A tervezési terület érinti a Duna-Budapest (AOC752) felszíni víztestet, ezért a tervezett beruházásoknak összhangban kell lenniük a „Magyarország vízgazdálkodási tervéről” szóló 1042/2012. (II.23.) Korm. határozatban foglaltakkal. Felhívja a figyelmet, hogy a Vízgyűjtő-gazdálkodási Terv felülvizsgálata elkészült, s a Korm. határozat tartalma is ennek megfelelően módosulni fog, ezért a változások figyelemmel követését kéri a www.vizeink.hu weboldalon. A tervezési terület az OTRT országos vízminőség-védelmi övezetbe tartozik, melynek lehatárolását a törvény 3/7 melléklete tartalmazza. Tájékoztató, hogy a fent kijelölt víztesten kívül a tervezési területet érinti a Keszérű-ér vízfolyás is, amely az FCSM Zrt. tulajdonában van. <p>„A vízgazdálkodásról” szóló 1995. évi LVII. tv. valamint „A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó szabályokról” szóló 147/2010. (IV.29.) Korm. rend. alapján az alábbi előírásokat teszi:</p> <ul style="list-style-type: none"> El kell készíteni a felszíni vízrendezési tervet, A felszíni vizeket a befogadóig el kell vezetni. <p><u>Felszíni vízgazdálkodási és vízrendezési szempontból tájékoztató:</u></p> <p>Megállapítja, hogy a XI. kerület és a tervezési terület is a Duna folyam mentén helyezkedik el az adott szakaszon ezért a folyó árvízvédelmi szakaszai érintik. Tájékoztató az érintett terület Kerületi Építési Szabályzatának megalkotásakor a Duna folyam közép- és nagyvízi medrét érintő területek és létesítményeik vonatkozásában betartandó jogszabályokról.</p> <p>Ezen felül tájékoztató, hogy a 83.2014. (III.14.) Korm. rend. alapján előírt nagyvízi mederkezelési terv (NMT) elkészült munkarészeinek jogi előkészítése továbbra is folyamatban van. A tervek elérhetőek a: http://kdvizig.hu/index.php/kozerdeku/letoltesek/category/17-budapest weboldalon.</p> <p>Felhívja a figyelmet, hogy a nagyvízmeder határának a kijelölése és a határvonal pontosítása jelenleg folyamatban van, így a véleményezési állományok csak előzetes tájékoztatásul szolgálnak</p> <p>A KÉSZ készítése során az NMT jogerőre emelkedéséig kéri a vonatkozó Kormányrendeletben (külön kiemelve az 5. §-ban) foglaltak figyelembe vételét.</p> <p>Tájékoztatót ad továbbá a jelenleg aktuális mértékadó árvízszintekről, valamint egyéb betartandó jogszabályokról.</p> <p>A rendezési terv további szakaszában is részt kíván venni.</p>	<p style="text-align: center;">IGEN (CD)</p>	
--	--	---	--	--

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

05	35100/4296-162016.ált.	Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 1081 Budapest, Dologház utca 1. A.i.: Varga Ferenc tű. dandártábornok – igazgató; Palotai Zsolt Gábor tű. ezredes – ig.-helyettes Üi: Fehér György tű. százados Tel.:...	2016.03.16.	Általánosan tájékoztatást ad építési szabályzat és a szabályozási terv készítése során figyelembe veendő szabályról. Ezen felül az övezeti besorolásoknál az alábbiak figyelembe vételét javasolja: <ul style="list-style-type: none">A Duna folyam parti sávját szabadon kell hagyni, a parti sávban a mederfenntartási munkákat akadályozó állapot nem tartható fenn. A parti sávot a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosítás áról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Karm. rendelet szabályozza.A parti sávot célszerű vízgazdálkodási övezetbe sorolni.Vízgazdálkodási övezet nem lehet a jogszabályban meghatározott parti sávnál kisebb. Az egyeztetés további szakaszában a katasztrófavédelemmel kapcsolatos jogszabályokban foglalt követelmények érvényesülésének érdekében részt kívánunk venni . A megküldendő dokumentációt a továbbiakban papír alapon, nyomtatott formában kéri megküldeni.	IGEN (1 pl. papír +CD)	X	
06	BP/FNEF-KSO/01761-2/2016	Budapest Főváros Kormányhivatala Népegészségügyi Főosztály 1139 Budapest, Teve u. 1/a-c. A.i.: Dr. Vass Csaba helyettes fővárosi és megyei tisztifőorvos Üi: Takács Etelka, Bodnár Emőke Tel: 061-465-3866	2016.02.18.	KHV: A tervezési területre vonatkozó KÉSZ elkészítéséhez az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm rendelet alapján a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek . Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánnak venni.	IGEN (CD)	X	
07	UVH/UH/169/4/2016.	Nemzeti Közlekedési Hatóság Útügyi, Vasúti és Hajózási Hivatal Út- és Hídügyi Főosztály Engedélyezési és Forgalomszabályozási Osztály 1066 Budapest, Teréz krt. 62. A.i.: Szalai György osztályvezető Ü.i.: Koszék Adél Tel.: 061-474-1749	2016.02.29.	Általánosan tájékoztatást ad építési szabályzat és a szabályozási terv készítése során figyelembe veendő magasabb szintű jogszabályokról, ügyi jogszabályokról és előírásokról. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni, a dokumentációt elektronikus formában kéri megküldeni, vagy online felületen elérhetővé tenni.	IGEN (CD)	X	
08	FD/RR/NS/A/457/1/2016	Nemzeti Közlekedési Hatóság Légügyi Hivatal Felügyeleti Főosztály – Repülőtéri és Repülésvédelmi Osztály 2220 Vecsés, Lincoln út 1. a.i.: Bodrogházi Gergő építésügyi szakhatósági előadó ü.i.: Tresó Gergely Tel: 061-273-5524	2016. 02. 17.	A Hatóság a szabályozási terv módosításához hozzájárul, a további egyeztetési eljárásban nem kíván részt venni .	NEM	X	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

09	Budapest Főváros Kormányhivatala Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Ütügyi Osztály 1033 Budapest, Mozaik u. 5. A.i.: Balassa Bálint osztályvezető Üi.: Kovácsné Vágó Harmat Tel.: 061-473-3522	2016.03.08.	Általánosan felhívja a figyelmet a magasabb szintű jogszabályok, tervek és műszaki előírások betartására. Továbbá felhívja a figyelmet, hogy a tervezettekkel kapcsolatosan a BKK Budapesti Közlekedési Központ Zrt-vel, a MÁV Zrt. Vezérigazgatósággal, a BKV Zrt. Vasúti, ill. Autóbusz és Trolibusz Igazgatóságával és a Magyar Közút Nonprofit Zrt-vel, valamint a területet érintő iparvágányok miatt a MÁV Vezérigazgatósággal szükséges egyeztetni. Iparvágány bontásához, átalakításához, fejlesztéséhez a Nemzeti Közlekedési Hatóság Ütügyi, Vasúti és Hajózási Hivatala engedélye szükséges. Az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kívánnak venni .	IGEN (SZT, KÉSZ, közlek. alátám. papíron+CD)	X	
10	Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ		<u>NEM ÉRKEZETT VÉLEMÉNY</u>			
11	Budapest Főváros Kormányhivatala, I. Kerületi Hivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály 1012 Budapest, Logodi utca 38-40. A.i.: Dr. Brezoczki Erika Erzsébet hivatalvezető Ü.i.: Hernyák Emese Tel: 061-896-0306	2016.03.08.	Megküldi a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ tudományos adatbázisa alapján az örökségvédelmi nyilvántartás releváns adatait a kerület teljes közigazgatási területre vonatkozóan, melyeket kér a településrendezési eszközökben tájékoztató adatként szerepeltetni. Az eljárás további szakaszában részt kíván venni.	IGEN (papír+ CD)	✓	
12	Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály 1051 Budapest, Sas u. 19 A.i.: Borsay Tamás főosztályvezető Ü.i.: Cseri Zoltán Tel: 061/354-2950/262	2016. 02. 23.	A véleményezendő Budapest XI. kerület Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca – Galvani út – Duna folyam által határolt területre szánt földterület fekvésű mezőgazdasági művelés alatt álló földrészek, termőföldek nincsenek. A Kerületi Építési Szabályzat kidolgozása földvédelmi szakterületet érintő kérdéseket, földvédelmi jogszabályon alapuló követelményeket nem érint. A Főosztály, mint a termőföld mennyiségi védelme szakkérdésében határákörrel és illetékességgel rendelkező államigazgatási szerv, termőföld érintettség hiányában az eljárás további szakaszában nem kíván részt venni .	NEM	X	
13	Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdőgazdálkodási Főosztály		<u>NEM ÉRKEZETT VÉLEMÉNY</u>			
14	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Hivatal 1135 Budapest, Lehel utca 35-37. A.i.: Dr. Gulyás András ezredes főigazgató Üi: Ott Gábor alezredes Tel: 06-1-236-5192	2016.02.24.	A tervezési terület vonatkozásában a honvédelem érdekei nem érintettek, a Magyar Honvédség nemzeti és szövetségi védelmi feladatai végrehajtása biztosított, ezért külön észrevételt nem tesz. A további véleményezési eljárásban részt kívánnak venni.	IGEN (CD)		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

15	01110/1930-1/2016.ált.	Budapesti Rendőr-főkapitányság XI. Kerületi Rendőrkapitányság Rendészeti Osztály 1113 Budapest Bocskai út 90. A.i.: Orsz Balázs r. őrnagy osztályvezető E.a.: Vágvölgyi Tamás r.szds Tel: 06-1-381-4320	2016.03.21.	Észrevételt nem tesz.	IGEN (CD)		
16	BBK/407-2-2016.	Pest Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Bányászati Osztály 1145 Budapest, Columbus u. 17-23. A.i.: Pályi György bányakapitány Ü.i.: Kovácsné Szatmári Tünde Tel: 06-1-373-1812	2016.03.21.	A Bányafelügyelet a véleményezési eljárás további szakaszaiban nem kíván részt venni , mivel a területen nyilvántartott ásványvagyon nincs, valamint a terület nem felszínmozgás-veszélyes és nem alábányászott.	NEM	X	
17	EE/4883-2/2013	Nemzeti Média- és Hírközlési Hatóság, Építmény Engedélyezési Osztály 1015 Budapest, Ostrom utca 23-25. A.i.: dr Rajnai Judit osztályvezető Ü.i.: Karóczkainé Auer Ágnes Tel: 061-468-0757	2016.02.29.	Általánosan tájékoztatást ad a hírközléssel kapcsolatos betartandó jogszabályokról és előírásokról. Mivel a távközlés és a távközlési infrastruktúra fejlődése településrendezési eszközökkel befolyásolható, támogatható vagy korlátozható, ezért indokoltnak tartja az érintett hírközlési szolgáltatók részvételét a tervek előkészítésében, a terveik és beruházásaik ismertetését és azok várható lefolyásának egyeztetését. Ezzel kapcsolatban tájékoztat, hogy a hesz@telekom.hu , hesz@telenor.hu , hesz@invitel.co.hu e-mailre küldött megkeresés esetén a szolgáltatók tájékoztatást adnak a fejlesztési terveikről. A Hatóság felhívja a figyelmet, hogy folyamatban van a „Digitális Nemzet Fejlesztési Program” megvalósítása, melyhez kapcsolódó beruházások, fejlesztések megvalósításának biztosítása befolyásolhatja településrendezési eszközök készítését, módosításait is.	IGEN (hírközlés papír v. CD)	X	
18	PE/TV/205-2/2016.	Pest Megyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály Növény- és Talajvédelmi Osztály 1135 Budapest, Lehel utca 43-47. A.i.: Tóth Ágoston osztályvezető Üi: dr. Kónya Katalin, Iváncsics József Tel: 061-329-7017	2016.02.19.	A hatáskörények hiányát állapítja meg , mivel az eljárásban a 314/2012. (XII. 8.) Kormányrendelet 9. melléklete értelmében a talajvédelmi hatóság nem vesz részt. A végzés értelmében tehát a további eljárásban nem vesz részt .	NEM		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

TERÜLETI ÉS TELEPÜLÉSI ÖNKORMÁNYZATOK					
FPH059/420-7/2016	Budapest Főváros Önkormányzata 1052 Budapest, Városház utca 9-11. A.i.: Szenczey Balázs dr. főpolgármester helyettes, Riz Levente Fővárosi Önkormányzat Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottságának elnöke Üi.: Bátovszki Ágnes Tel.: 06-1-327-16-07	2016.03.18.	<p>Az előzetes véleményt a Fővárosi Önkormányzat Városfejlesztési, Közlekedési és Környezetvédelmi Bizottságának vonatkozó határozatán keresztül adja meg, melyet mellékletként megküld.</p> <p>A határozat alapján az alábbi tájékoztatást adja:</p> <ul style="list-style-type: none">A terv készítése során figyelembe kell venni Budapest Főváros Közgyűlésének 5/2015. (02.16.) Főv. Kgy. rendelettel megalkotott Budapest Főváros Rendezési Szabályzatát (FRSZ) és az 50/2015. (01.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Tervet (TSZT 2015).Szem előtt kell tartani, hogy a tervezési terület keleti része a készülő Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) területi hatálya alá esik, amely területen építési szabályzat készítésére az Étv. alábbi rendelkezései értelmében a Fővárosi Önkormányzat kapott felhatalmazást, így ezen területre a kerületi önkormányzat nem alkothat rendeletet.Tekintettel kell lenni Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 7. 12. pontjára, amely a tervezési területen található Kőérberki szikes rét helyi jelentőségű természetvédelmi területté nyilvánította. Az ettől keletre fekvő terület a TSZT 2015 Zöldfelület, táj- és természetvédelem tervlapján védelemre érdemes természeti terület.A kiemelt közcélú zöldterületekről szóló 14/1993. (IV. 30.) Főv. Kgy. rendelet alapján kiemelt zöldterületeket érint a tervezési terület, ezért a fahelyek megtartasara, valamint a zöldterületek fenntartására a tervezés során gondot kell fordítani.Tervezéskor figyelembe kell venni a környezeti zaj értekeléséről és kezeléséről szóló 280/2004. (X. 20.) Korm. rendelet alapján készült, a Fővárosi Közgyűlés 1211/2007. (VI. 28.) számú határozatával elfogadott Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép számításon alapuló zajterhelésre vonatkozó értékeit. A jelenleg is zajkonfliktus által érintett területek mellett lakossági érintettséget növelő lakóterület fejlesztés, valamint zaj terhelés szempontjából védendő terület illetve épület (pl. oktatasi, eszgeszegugyi intezmeny, stb.) létesítése az utak mellett nem támogatható.A kerékpáros forgalom főhálózati és helyi elemeit biztosítani kell a szabályozas során. A közlekedéshálózati kapcsolatok és az autópálya védőtávolságok meghatározása miatt a BKK Zrt.-vel tervezői egyeztetest kell lefolytatni.Figyelemmel kell lenni a 6/2016. (I. 27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Olimpia 2024 Budapest - Helyszínekiválasztási javaslatra, ugyanis ez érinti a tervezési területet.Megfontolásra javasolt a Budafoki út és a vasúti híd közötti szakasz (Dombóvári út) zaj védő műtárggyal történő ellátása, ugyanis a terület jelenlegi zajszennyezettsege a tervezett funkciókkal ellentétes lehet. <p>A Fővárosi önkormányzat az egyeztetési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni, a véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón és papír formában is kéri megküldeni.</p>	IGEN (papír+ CD)	
	Budapest Főváros I. Kerület		<u>NEM ÉRKEZETT VÉLEMÉNY</u>		
	Budapest Főváros IX. Kerület		<u>NEM ÉRKEZETT VÉLEMÉNY</u>		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

	62623/2/2016	Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidék Önkormányzat, Alpolgármester 1126 Budapest, Böszörményi út 23-25. A.i.: Dr. Vácsi János alpolgármester Ü.i.: Kara Sándor Tel.: 061-224-5960	2016.02.23.	Megjegyzí a kelenföldi intermodális csomóponttal kapcsolatban (melyet a készülő KÉSZ első ütemének lehatárolása magában foglal), hogy kiemelten fontosnak tartja a megfelelő számú P+R parkoló biztosítását. A véleményezési eljárás további szakaszaiban részt kíván venni.	IGEN (CD)	
17		Budapest Főváros XXI. Kerület Csepeli Polgármesteri Hivatal 1211 Budapest, Kossuth Lajos utca 65. A.i.: Dr. Polinszky Tibor mb. főépítész Ü.i.: Majoros Ágnes Tel.: 06-1-427-6146	2016.03.04.	Tájékoztatást ad, hogy Csepel településfejlesztésével és településrendezésével összefüggő hatályosdokumentumok Csepel hivatalos honlapján a: www.csepel.hu > Hivatal, ügyintézés > Tájékoztatatók és nyomtatványok > Településfejlesztés és rendezés hozzáférési útvonalon, vagy közvetlenül a http://dokumentumtar.csepel.hu/?f=572 helyen érhetőek el. Az eljárás további szakaszában részt kívánnak venni.	IGEN (CD)	
18	3437-2/2016./IX	BudafoK-Tétény Budapest XXII. Kerületi Polgármesteri Hivatal, Főépítész és Városrendezési Iroda 1221 Budapest, Városház tér 11.. A.i.: Rumi Imre mb. Főépítész Ü.i.: Sipos Katalin Tel.: 06-1-229-2639	2016.02.25.	A tervjavaslattal kapcsolatban észrevételt nem kívánnak tenni. Az eljárás további szakaszában nem kívánunk részt venni.	NEM	
19	XI/140-2/2015.	Budaörs Város Önkormányzata, Műszaki Ügyosztály, Főépítész Iroda 2040 Budaörs, Szabadság út 134. a.i.: Csik Edina főépítész ü.i.: Junghausz Tímea.	2016. 02. 18.	A tervezés során a tervezett közlekedés-hálózat szintjén kéri figyelembe venni a budaörsi „szervízút” Egér útba való bekötésének nyomvonalát, amelyet a Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozatával elfogadott Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, „településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút”-ként tartalmaz.	IGEN (CD)	

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL – BUDAÖRSI ÚT- KŐÉRBERKI ÚT – EGÉR ÚT – ANDOR UTCA – GALVANI
ÚT –DUNA FOLYAM ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK – VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ

EGYÉB CÍMZETTEK (partnerek)						
19	24/2016	Levegő Munkacsoport 1465 Budapest, Pf. 1676 A.i.: Schnier Mária tematikus projektvezető Tel.: 06-1/411-0509	2016. 02. 17.	A véleményezési dokumentációt elektronikus adathordozón kérjük szíveskedjenek részünkre megküldeni.	IGEN (CD)	X
20	464/7/2016/1228-1	Budapest Közút Zrt. Pf. 86.1518 A.i.: Pusztai Gábor műszaki nyilvántartási és projektvezetési osztályvezető Dégen Zsolt műszaki nyilvántartási szakértő Tel.: 06-1-459-6857	2016.02.18.	<p>Megállapítja, hogy a XI. kerület közigazgatási területén számos közterület, illetve szűkebb értelemben vett KÖU terület felhasználási egységbe sorolt ingatlan rendezése sürgető feladat a Fővárosi Önkormányzata számára, s egy részük rendezése már előkészítésre került.</p> <p>A tájékoztatás alapján ilyen terület:</p> <ul style="list-style-type: none">- a Fővárosi Önkormányzat beruházásában megvalósult Dél-budai tehermentesítő út (Egér út) Budaörsi út és Kőérberki út közötti szakasza, melyre BFFH Városüzemeltetési Főosztálya szándékában állt a BFVT megbízásával szabályozási terv előkészítését kezdeményezni, hiszen a korábbi zártkertek ingatlanrendezését a szabályozási terv hiánya nem tette lehetővé (néhány telektest kivételével).- a hatályos 67-es jelű 32/2006. (IX.29.) Újbuda ÖR., ami beépült a 34/2003. (X.21.) Budapest XI. kerületi Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló ÖR-be, érinti a Budaörsi út 2855/7 helyrajzi számú FV Zrt tulajdonában lévő 1083 m² nagyságú földrészletet (FV üzemi terület), melyből mintegy 133 m² nagyságú részterület közútként használt, természetben a Budaörsi út úttestére és járdájára esik. (nem esik a tervezési területbe) <p>Ez alapján javasolja a fentiekben jelzett szabályozási hiányosságok feloldását, a kerületi és a fővárosi önkormányzatok ágazati szakmai érdekeinek érvényesítése érdekében a meglevő szabályozási terveket felülvizsgálatát és a készülő új szabályozás kialakításánál a fenti észrevételeiket figyelembe vételét, valamint szükség szerint a BFVT Kft. képviselőivel egyeztetés lefolytatását.</p>	IGEN (CD)	
21	-	Szentimrevárosi Egyesület A.i.: Meszéna Zsolt ügyvezető	2016.02.18.	Részt kívánnak venni a Bp XI ker. KÉSZ megalkotása első ütemének eljárásában.	IGEN (CD)	
		Nemzeti Infrastruktúra Fejlesztő Zrt. 1134 Budapest, Váci út 45. A.i.: Pántya József – útfejlesztési igazgató; Kérszigei Alex – projektiroda-vezető Ü.i.: Bartók Gábor – projektvezető Tel.: 06-20/2603230	2016.03.18.	<p>Tájékoztat, hogy az első ütemben készülő KÉSZ (Ferencváros - Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út- Kőérberki út- Egér út- Andor utca - Galvani út- Duna folyam által határolt terület), az alábbi előkészítési projektüket érinti:</p> <ul style="list-style-type: none">• Kelenföld(kiz.)-Százhalombatta(bez.)vasútvonalkorszerűsítése <p>Az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak venni, a településfejlesztési dokumentációkat pedig postai úton, elektronikus adathordozón kéri részükre megküldeni.</p>	IGEN (CD)	

TERVI ALÁTÁMASZTÓ TÉRKÉPI MELLÉKLETEK