

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT KÉSZÍTÉSE VÉLEMÉNYEZÉSI SZAKASZ



**BUDAÖRSI ÚT - KŐÉRBERKI ÚT - REPÜLŐTÉRI ÚT - BUDAÖRS HATÁRA
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**

Megbízó

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata
Dr. Hoffmann Tamás polgármester
1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Tervező

Völgyzugoly Műhely Kft
2083 Solymár, Bimbó utca 20.
Levelezési cím: 1024 Budapest, Káplár u. 7.
Tel: 06-1-439-0490, 06/70-938-3221, 06/20-913-8575
www.vzm.hu, vzm@vzm.hu

2017. december
VZM1426/17
xi_ker_váv_171211



Aláírólap

Településrendezés	Ferik Tünde vezető településrendező tervező TT/1 13-1259	
	Bérczi Szabolcs okl. településmérnök TT 13-1411 okl. környezetgazdálkodási agrármérnök	
	Oláh Péter Ciprián okl. településmérnök	
Tájrendezés, környezetvédelem	Kéthelyi Márton okl. tájépítésmérnök TK 01-5282 tájvédelmi szakértő	
	Ronyecz Zsófia okl. tájépítésmérnök	
Közlekedés	Tóth Attila okl. építőmérnök, településmérnök közlekedéstervező K1d-1 01-10559 (TP-Terv Mérnöki Iroda Kft.)	
Vízi közművek	Bíró Attila okl. építőmérnök (MK 01-2456) (InfraPlan Kft.)	
Energiaközművek, távközlés	Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök (MK: 01-2418) okl. városépítési-városüzemeltetési szakmérnök (KÉSZ Tervező Kft.)	
Munkatárs	Fóthi Annamária okl. településmérnök	

TARTALOMJEGYZÉK

1.	ELŐZMÉNYEK	6
2.	TERVEZÉSI TERÜLET	6
3.	A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE	7
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK		9
4.	A TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK ..	11
5.	FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET	11
5.1.	A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata	11
5.2.	Hatályos fővárosi településfejlesztési döntések	15
5.3.	Hatályos kerületfejlesztési döntések	18
5.4.	A terület- és településrendezési eszközök	21
6.	AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	36
6.1.	Területhasználat, funkciók	36
6.2.	Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód	37
6.3.	Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás.....	38
6.4.	Épületmagasság, szintszámok	39
6.5.	Állagvizsgálat	39
6.6.	Tulajdonviszony vizsgálat.....	40
6.7.	Épített környezet értékei, örökségvédelem	40
6.8.	Természeti értékek	40
7.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	41
8.	KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT	43
8.1.	Közlekedési hálózat.....	43
8.2.	Parkolás.....	45
8.3.	Gyalogos és kerékpáros közlekedés	45
9.	KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA	45
9.1.	Víziközművek	45
9.2.	Energiaellátás.....	46
9.3.	Vezetékes hírközlési létesítmények.....	46
9.4.	Vezeték nélküli létesítmények.....	47
10.	KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE	47
10.1.	Levegőminőség	47
10.2.	Zajterhelés.....	47
10.3.	Talaj és talajvízviszonyok	49
10.4.	Hulladékkezelés	49
10.5.	Környezeti állapot értékelése.....	49
ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT		51
11.	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT	53
11.1.	Szabályozási koncepció	53
11.2.	Övezeti rendszer, építési övezetek bemutatása	54

11.3.	Építési övezet paraméterek megfeleltetése az OTÉK illetve az FRSZ előírásainak.....	55
11.4.	Beépítési javaslat	58
12.	ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE	59
13.	KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT.....	60
13.1.	Úthálózatfejlesztési javaslat.....	60
13.2.	Közösségi közlekedéshálózat-fejlesztési javaslat.....	60
13.3.	Parkolási javaslat	60
13.4.	Gyalogos és kerékpáros közlekedés javaslata	61
14.	KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT	61
14.1.	Víziközművek	61
14.2.	Energiaellátás.....	62
15.	KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK.....	62
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT		63
MELLÉKLETEK		78

TERVLAPJEGYZÉK

- V1 - Reambulált alaptérkép
- V2 - Területhasználat vizsgálat
- V3 - Funkció vizsgálat
- V4 - Beépítettség vizsgálat
- V5 - Jelenlegi szintterületi mutató
- V6 - Tulajdonviszonyok
- V7 - Szintszám vizsgálat
- V8 - Állapot vizsgálat

Közlekedés

- K-1 - Közlekedési hálózat átnézeti térkép
- K-2 - Közösségi közlekedés átnézeti térkép

Közmű- és elektronikus hírközlés ellátás

- KE-Víz - Vízellátás
- KE-Csát - Vízvezetés
- KE-Gáz - Földgázellátás
- KE-Vill - Villamosenergia ellátás

MELLÉKLETEK

- A. melléklet - A tervezési terület ortofotója, 2017.
- B. melléklet - Tulajdoni lapok
- C. melléklet - Örsöd Park társas irodaház (VÁV Union) alaptérképe
- D. melléklet - Budaörsi út - Alsóhatár utca csomópontba tervezett körforgalom közlekedési engedélyezési tervének helyszínrajza

A dokumentumban szereplő fényképeket a Völgyzugoly Műhely Kft. munkatársai (Fóthi Annamária és Oláh Péter Ciprián) készítették.

1. ELŐZMÉNYEK

2013 óta az építésügyi és településrendezési jogszabályi környezetben jelentős változások léptek életbe, többek között módosították az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.23.) Kormányrendeletet (OTÉK), továbbá hatályba lépett a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet (Eljr.)

A megváltozott jogszabályi környezet okán a korábbi fővárosi rendezési eszközök, a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), valamint a településszerkezeti terv (TSZT 2005) hatályát veszítette, s új - ma hatályos - rendezési eszközök készültek (TSZT 2015, FRSZ).

Budapest XI. kerület, Újbuda Önkormányzata hatályos építési szabályzata, a kerületi városrendezési és építési szabályzat (KVSZ) a korábbi jogszabályon alapuló terv, így az Eljr. 46.§ (1) bekezdése alapján csupán 2018. december 31-ig alkalmazható. Ennek megfelelően az új jogszabályi környezetnek és az új fővárosi rendezési eszközöknek megfelelő kerületi építési szabályzat (KÉSZ) készítése vált szükségessé. A kerület egy részére az önkormányzat elkészítette az új KÉSZ-t, azonban a tervezési területre vonatkozóan még a korábbi KVSZ a hatályos.

A tervezési területen elhelyezkedő VÁV Union Kft. ezzel együtt kérelmet nyújtott be a területére vonatkozó szabályozás módosítására. A VÁV Union Kft. területére 2000-ben önálló kerületi szabályozási terv (KSZT) készült, az azóta eltelt időszak változásai következtében azonban a KSZT előírásai idejét múlttá váltak. Ennek megfelelően a vállalkozás - a telephelyén történő várható fejlesztések végrehajtása érdekében - a KSZT módosítását kérvényezte.

A kerület önkormányzata a módosítási igényt támogatja, s új KÉSZ elkészítése mellett döntött. A készülő KÉSZ területi hatályát a szomszédos területekkel kibővítette, így a tervezési terület a vállalkozás tágabb térségét öleli fel.

2. TERVEZÉSI TERÜLET

A tervezési terület a XI. kerület határán, Örsöd településrészén helyezkedik el, a Budaörsi út és a Budaörsi repülőtér közelében. A módosítás területét a **Budaörsi út, a Kőérberki út, a Repülőtéri út és Budaörs közigazgatási területe határolja**. A tervezési terület nagysága **205,8 ha**.



Tervezési terület

3. A TERVEZÉSI FOLYAMAT - AZ EGYEZTETÉS ÉS ELFOGADÁS RENDJE

A munkával az önkormányzat a Völgyzugoly Műhely Kft.-t bízta meg 2017. szeptemberben. A tervezési munka 2017. szeptemberben kezdődött. A megalapozó vizsgálat, az alátámasztó javaslatok, valamint a KÉSZ tervezet bemutatása egy kötetben történik.

A vizsgálatok elvégzését követően a fejlesztési javaslat és a KÉSZ tervezete készült el. A munkaközi anyagot az önkormányzat véleményezi, melyet követően a KÉSZ tervezete államigazgatási egyeztetésre bocsátható.

Az Eljr. 32.§ (4) bekezdés alapján a KÉSZ készítése teljes eljárás keretein belül folytatható le, így az eljárás az Eljr. 36-40.§ alapján történik.

A KÉSZ-t a polgármester egyezteti az államigazgatási szervekkel, az érintett fővárosi és kerületi önkormányzatokkal, valamint a partnerségi egyeztetés szerinti érintettekkel. A kerület önkormányzatának képviselő-testülete a 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletében határozta meg a partnerségi egyeztetés szabályait:

- az egyeztetésben résztvevők (a partnerek) tájékoztatásának módját és eszközeit,
- a javaslatok, vélemények dokumentálásának, nyilvántartásának módját,
- az el nem fogadott javaslatok, vélemények indokolásának módját, a dokumentálásuk, nyilvántartásuk rendjét,
- az elfogadott hatályba lépő településrendezési eszközök nyilvánosságát, lakossági közzétételét biztosító intézkedéseket.

A polgármester a készülő településrendezési eszközökről **előzetes tájékoztatót küldött** az érintett államigazgatási szerveknek, fővárosi, kerületi önkormányzatoknak. Az előzetes tájékoztatót ismertette a partnerségi egyeztetés szabályai szerint az eljárásban érintett résztvevőkkel.

Az előzetes tájékoztató átvételétől számított 30 napon belül, az abban foglalt önkormányzati szándékokkal kapcsolatban az érintett fővárosi, kerületi önkormányzat tájékoztatást adott a településrendezési eszközök készítését befolyásoló terveiről, észrevételeket tesz, az államigazgatási szervek pedig

- ismertették – a hatáskörükbe tartozó kérdésekben – a településre vonatkozó jogszabályon alapuló követelményeit és a tartalmi követelményekkel kapcsolatos elvárásaikat, a települést érintő ágazati elhatározásokat,
- nyilatkoztak arról, hogy az eljárás további szakaszaiban részt kívánnak-e venni,
- teljesítették adatszolgáltatási kötelezettségüket, és
- felhasználásra biztosították a kerületi építési szabályzat készítéséhez szükséges adatokat.

A KÉSZ elkészült tervezete az elfogadás előtt véleményeztetésre kerül, a tervezetet a polgármester megküldi a résztvevőknek, ezzel megindítja az eljárás véleményezési szakaszát. A véleményezők a tervezet átvételétől számított 30 napon belül adhatnak írásos véleményt. A vélemény kifogást emelő megállapításait jogszabályi hivatkozással vagy részletes szakmai indokolással kell igazolni.

Véleményeltérés esetén a polgármester egyeztetést kezdeményezhet, amelyről jegyzőkönyv készül. A beérkezett vélemények – egyeztetés esetén a jegyzőkönyv is – ismertetésre kerülnek a képviselő-testület előtt, az elfogadásukról vagy el nem fogadásukról a testület dönt. A vélemény, észrevétel el nem fogadása esetén a döntést indokolnia kell. A véleményezési szakasz lezárul a döntés dokumentálásával és közzétételével.

A polgármester a településrendezési eszköz tervezetét, az eljárás során beérkezett valamennyi vélemény és keletkezett egyéb dokumentum egy példányát, továbbá azok másolati példányát elektronikus adathordozón megküldi végső szakmai véleményezésre az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatalnak. A fővárosi kormányhivatal a beérkezett dokumentumokat áttanulmányozza, és a beérkezésétől számított

- 21 napon belül megküldi a polgármesternek a településrendezési eszközzel kapcsolatos záró szakmai véleményét a településrendezési eszköz elfogadásához, vagy
- 15 napon belül egyeztető tárgyalást kezdeményez az ágazati és az érintett területi, települési önkormányzati vélemények még fennmaradt kérdéseinek tisztázására.

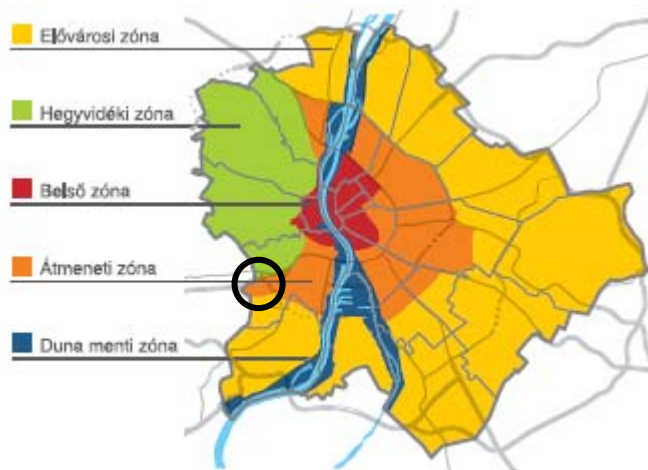
Az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi kormányhivatal az esetleges egyeztető tárgyalás jegyzőkönyvét és a záró szakmai véleményét az egyeztetést követően 8 napon belül megküldi a polgármesternek, a kerületi építési szabályzat elfogadásához.

Jelen dokumentum a KÉSZ véleményezési szakaszának anyaga, melyet a kerület Önkormányzata előzetesen véleményezett.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATOK

4. A TELEPÜLÉSHÁLÓZATI ÖSSZEFÜGGÉSEK, A TERÜLET HELYE A TELEPÜLÉSHÁLÓZATBAN, TÉRSÉGI KAPCSOLATOK

A tervezési terület **Budapest XI. kerületének** nyugati szélén, **Örsöd** területén helyezkedik el. A területtel szomszédos Budaörs - a közigazgatási határ vonaláig beépült - északi részén lakó, délen gazdasági területekkel. A terület **déli része az átmeneti zónában, északi fele a hegyvidéki zónában** fekszik, így megfigyelhetők a területen mindkét zóna jellegzetességei. A kerület ezen részét átalakulóban lévő területek jellemzik. Amellett, hogy a déli részén gazdasági tevékenység jellemző, a terület északi része évszázadok óta gyümölcsösökkel borított, de mára helyenként megkezdődött a lakóterületté való átalakulása.



A területen igen magas a közlekedési területek aránya: déli részén az 1937-ben átadott repülőtér üzemel, és a területen húzódik keresztül a M1-M7 bevezető szakasza, mely 1964-ben épült ki, s azóta az ország egyik legnagyobb jelentőségű útvonala. A területen keresztül halad az 1. és a 7. sz. főutakat és az M1-M7 autópályát összekötő Egér út, mely az említett utak dél budai bekötését szolgálja. A Budaörs határában fekvő terület jellegét a közlekedési útvonalak meghatározó szerepe alakítja, emellett folyamatos a két település határterületeinek fokozatos összenövése.

A terület északkeleti részén elhelyezkedő virágpiac helyén távlatban a 4-es metró meghosszabbított végállomását és az ehhez kapcsolódó P+R parkolót tervezik.

5. FEJLESZTÉSI ÉS RENDEZÉSI KÖRNYEZET

5.1. A területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések vizsgálata

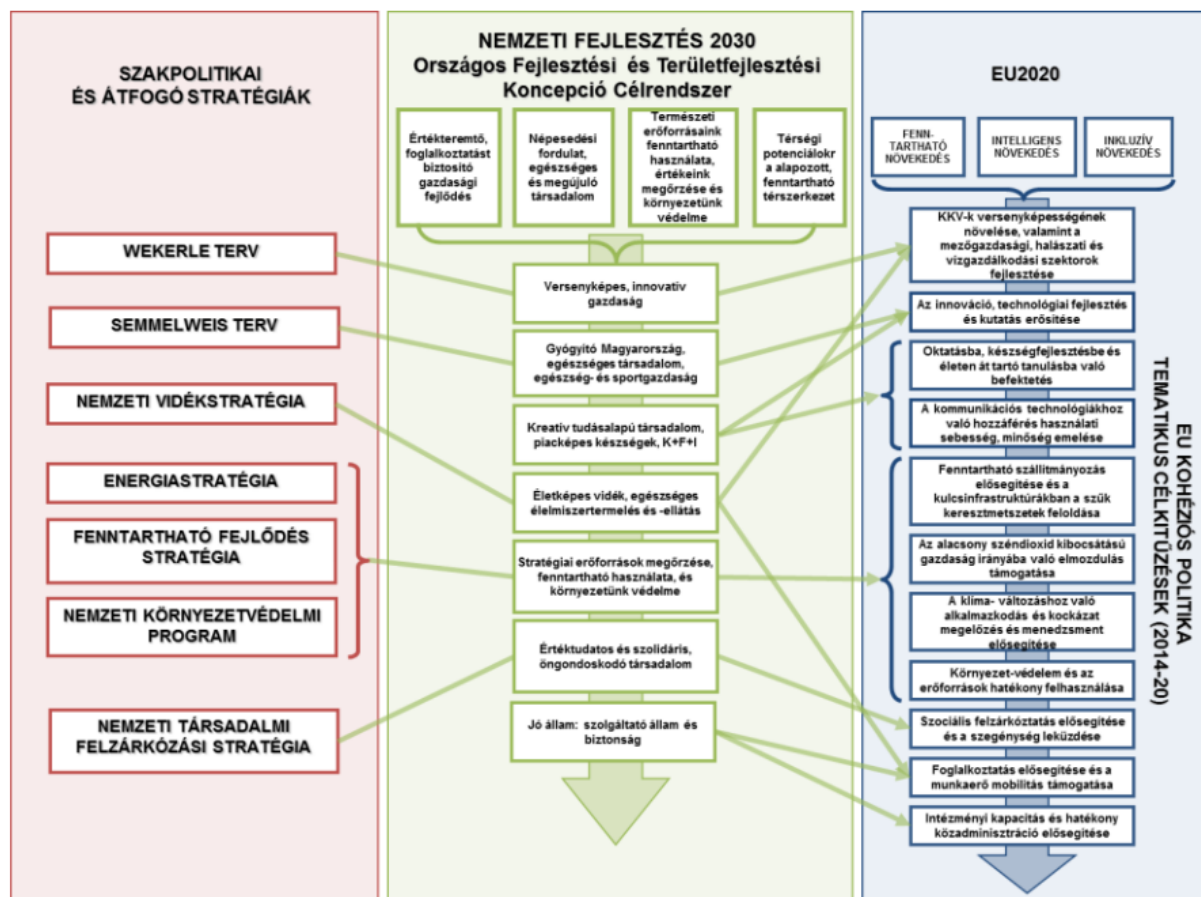
5.1.1. Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió (OFTK)¹

Az OFTK értelmében a nemzeti jövőkép az alábbiak szerint kerül megfogalmazásra: „Magyarország 2030-ban Kelet-Közép-Európa egyik vezető gazdasági és szellemi központja lesz, lakosságának biztonságos megélhetést biztosító, az erőforrások fenntartható használatára épülő versenyképes gazdasággal, azzal összefüggésben gyarapodó népességgel, megerősödött közösségekkel, javuló életminőséggel és környezeti állapottal.”

A nemzeti jövőkép elérése érdekében négy hosszú távú fejlesztési cél, továbbá tizenhárom specifikus cél (hét szakpolitikai jellegű és hat területi cél) kerül megfogalmazásra, melyek az alábbiak:

- Átfogó fejlesztési célok:
 1. Értéktերemtő, foglalkoztatást biztosító gazdasági fejlődés
 2. Népesedési fordulat, egészséges és megújuló társadalom
 3. Természeti erőforrásaink fenntartható használata, értékeink megőrzése és környezetünk védelme
 4. Térségi potenciálokra alapozott, fenntartható térszerkezet

¹Az OFTK a Nemzeti Fejlesztés 2030 - Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptióról szóló 1/2014. (I.3.) OGY határozat által (mellékletként) került elfogadásra.



Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió célrendszere és kapcsolódása az uniós programokhoz

Forrás: OFTK

- Szakpolitikában érvényesítendő specifikus cél:
 1. Versenyképes, innovatív gazdaság
 2. Gyógyító Magyarország, egészséges társadalom, egészség- és sportgazdaság
 3. Életképes vidék, egészséges élelmiszertermelés és -ellátás
 4. Kreatív, tudásalapú társadalom, piacképes készségek, K+F+I
 5. Értéktudatos és szolidáris, öngondoskodó társadalom
 6. Jó állam: szolgáltató állam és biztonság
 7. Stratégiai erőforrások megőrzése, fenntartható használata, és környezetünk védelme
- Területi specifikus célok:
 1. Az ország makroregionális szerepének erősítése
 2. A többközpontú térszerkezetet biztosító városhálózat
 3. Vidéki térségek népességtartó képességének növelése
 4. Kiemelkedő táji értékű térségek fejlesztése
 5. Területi különbségek csökkentése, térségi felzárkóztatás és gazdaságösztönzés
 6. Összekapcsolt terek: az elérhetőség és a mobilitás biztosítása

A hosszú távú célok mellett az OFTK középtávon (2014-2020) kijelöli azokat a fejlesztési prioritásokat, melyek az OFTK hosszú távú céljainak elérést szolgálják:

- Patrióta gazdaság, kis- és középvállalati bázison, nagyvállalati partnerségben,
- Fordulat a teljes foglalkoztatottság és a tudásalapú társadalom felé,
- Útban az erőforrás- és energiahatékonyság, illetve az energiafüggetlenség felé,
- Népesedési és közösségi fordulat,
- Területi integráció, térségi és helyi fejlesztések a helyi gazdaság bázisán.

Az Országos Fejlesztési és Területfejlesztési Konceptió Budapestre a következő célkitűzéseket fogalmazza meg:²

„Város- és várostérség fejlesztési prioritásai és szempontjai, különös tekintettel a tervezési terület szempontjából hangsúlyos szempontokra:




- *Fenntartható és harmonikus város-vidék kapcsolat*
 - *A város és vonzáskörzetének szereplői közötti együttműködés ösztönzése.*
 - *A város szétterülésének megakadályozása, a kontrollálatlan városnövekedés, illetve a városkörnyéki települések egyfunkciós lakóövezetté vagy perifériává alakulásának megelőzése a városkörnyék integrált és tudatos térségi fejlesztésével.*
 - *A beépített területek összenövésének megakadályozása.*
 - *Az ökológiai funkciójú területek további visszaszorulásának elkerülése.*
 - *Zöldfelületek hálózatba szervezése (zöld gyűrű) és minőségi bővítése.*
- *Fenntartható és kompakt városszerkezet kialakítása*
 - *A barnamezős területek (használaton kívüli ipari területek) előnyben részesítése a zöldmezős beruházásokkal szemben.*
- *Stratégiai szemlélet a várostérségek tervezésében*
- *Helyi és térségi gazdaságfejlesztés*
- *Stratégiai várostérség-fejlesztés*

Budapest és a metropolis térség fejlesztése szerint a tervezési területtel kapcsolatos fejlesztéspolitikai feladatok:

- *Egységes budapesti gazdasági régióként együttműködni a térség önkormányzataival (megyei, fővárosi, kerületi, települési) és a kormányzattal a többszintű kormányzás (multi-level governance) elvei szerint)*
- *Budapest nemzetközi gazdaságsszervező szerepének erősítése (pénzügyi szolgáltatások, K+F, tudás-ipar és high-tech iparágak megtelepedésének, jelenlétének ösztönzése).*
- *Nemzetközi piaci folyosók csomóponti helyzetéből származó földrajzi előnyök kihasználása (pl. makroregionális logisztikai funkció kiépítése).*
- *Nagyterületi léptékben is kiegyensúlyozott zöldfelületi rendszer, ökológiai és rekreációs szereppel rendelkező „zöld gyűrű” kialakítása (Budai-hegység, Pilis, Visegrádi-hegység, Gödöllői-dombság, Ócsai TVK, Duna-mente, Tétényi-fennsík stb.), az agglomerációs települések fizikai összenövésének megakadályozása.*
- *A „Budapest Üzleti Régió” közúti, vasúti infrastruktúrájának és közösségi közlekedési kapcsolatainak, összehangolt menetrendi megoldásokkal és egységes tarifarendszerrel rendelkező közlekedési rendszerének fejlesztése. Intelligens közlekedési rendszer kialakítása. A közlekedéshálózat törekedjen a városszerkezet hatékony támogatására és kiszolgálására.*

5.1.2. Budapest Területfejlesztési Konceptiója (BTFK)³

A BTFK megfogalmazza a térség 2030-ra elérni kívánt jövőképét, térstruktúráját, valamint a 2020-ra szóló átfogó és stratégiai célokban előirányzott célállapotot. A fejlesztési dokumentum a következő jövőképet állapítja meg a fővárosra vonatkozóan: **Budapest élhető és vonzó, egyedi karakterű főváros, az ország és a várostérség innovatív gazdasági és kulturális központjaként az európai városhálózat megbecsült tagja.**

Budapest területfejlesztésének stratégiai céljai	
a tervezési terület szoros kapcsolódása	
→ Kezdeményező, együttműködő terület-, város és térségfejlesztés;	
→ Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság	
→ Partnerség - A jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben	
→ Nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával	
→ Hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város	
→ Környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és a táji örökség megőrzése	
→ Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése	
→ Befogadó, támogató aktív társadalom	
→ Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása	

²A célok közül csak a tervezési területen releváns célokat ismerteti a fejezet.

³Elfogadta a Budapest Önkormányzat Közgyűlése a 1213/2014. (VI.30.) Főv. Kgy. határozatával. A dokumentáció az OFTK-val összhangban készült.

A főváros különleges helyzetéből adódóan a területfejlesztési- és a településfejlesztési koncepció azonos területre (a főváros egészére) vonatkozik, tehát a két dokumentum által megfogalmazott, elérni kívánt jövőkép és célok azonosak egymással.⁴

5.1.3. Fővárosi Területfejlesztési Program (FŐTEP) 5

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény (Tftv.) 5. § n) pontja szerint a területfejlesztési program a „területfejlesztési koncepció alapján kidolgozott középtávú cselekvési terv”.

Budapest területfejlesztési programja két részből áll: a stratégiai és operatív programból. A stratégiai programrészben a középtávú területfejlesztési program került meghatározásra. Ez alapján került meghatározásra a területfejlesztési koncepcióban leírt jövőkép, valamint az átfogó stratégiai, illetve horizontális célok megvalósítása érdekében szükséges beavatkozási területek. Az operatív programrészben meghatározásra kerültek az intézkedések, a stratégiai munkarészben foglalt prioritások, beavatkozási területek alapján.

A FŐTEP-ben leírt jövőkép megegyezik a BTFK-ban megfogalmazott jövőképpel, ennek eléréséhez 5 prioritás-tengelyt határoz meg. A BTFK-ban meghatározott stratégiai célok és a FŐTEP prioritásai közötti kapcsolatot a következő ábra szemlélteti⁶:

Stratégiai cél	Prioritás					
	1. prioritás- Gazdaságfejlesztés a versenyképes, innovatív és „zöld” Budapestért	2. prioritás- Településfejlesztési beavatkozások a hatékony városszerkezetért	3. prioritás- Környezeti fejlesztések Budapest fenntartható fejlődéséért	4. prioritás- Közlekedés- fejlesztés Budapest komplex szerepkörének szolgálatában	5. prioritás- Társadalmi beavatkozások a befogadó, támogató és aktív Budapestért	A prioritásokhoz közvetlenül nem illeszkedő, horizontálisan érvényesülő célok
1. Kezdeményező, együttműködő terület-, város- és térségfejlesztés	✓					✓
2. Tudásalapú, versenyképes, innovatív és „zöld” gazdaság	✓					
3. Partnerség - a jövő közös tervezése, összehangolt fejlesztések Budapesten és a várostérségben					✓	✓

⁴A településfejlesztési koncepció bemutatását, a tervezési terület szempontjából releváns részeit lásd. 2.2.1. fejezetben.

⁵Jóváhagyva: 215/2015.(02.25.) Föv. Kgy. határozattal

⁶A nagyobb pipával jelzett kapcsolatok, a szoros, erős kapcsolódást jelzik a stratégiai célok és a prioritások között, a kisebb pipával jelzett kapcsolatok a kevésbé szoros kapcsolódást.

Prioritás Stratégiai cél	1. prioritás- Gazdaságfejlesztés a versenyképes, innovatív és "zöld" Budapestért	2. prioritás- Településfejlesztési beavatkozások a hatékony városszerkezetért	3. prioritás- Környezeti fejlesztések Budapest fenntartható fejlődéséért	4. prioritás- Közlekedés- fejlesztés Budapest komplex szerepkörének szolgálatában	5. prioritás- Társadalmi beavatkozások a befogadó, támogató és aktív Budapestért	A prioritásokhoz közvetlenül nem illeszkedő, horizontálisan érvényesülő célok
4. Nemzetközi szerepkör erősítése a térségi pozíció kihasználásával	✓					✓
5. Hatékony városszerkezet kialakítása - kompakt város		✓	✓	✓		
6. A környezeti erőforrások védelme és fenntartható használata, a természeti értékek és táji adottságok megőrzése	✓	✓	✓	✓		
7. Budapest komplex szerepkörének megfelelő közlekedési rendszer megteremtése		✓	✓	✓		
8. Befogadó, támogató, aktív társadalom					✓	✓
9. Rugalmas és korszerű lakásstruktúra kialakítása		✓				

Forrás: Fővárosi Területfejlesztési Program

A tervezési területet az 1. és 4. prioritás érinti kiemelten az adottságai alapján.

1. Gazdaságfejlesztés a versenyképes, innovatív és "zöld" Budapestért

„Budapest versenyképes fejlődéséért az alábbi fejlesztésekre van szükség: a szolgáltató szektor magas hozzáadott érték arányának növelésére (magas szintű üzleti szolgáltatások), a tudás-alapú termelés fejlesztésére (csúcstechnológiák fejlesztése), innovációs képesség fejlesztésére (K+F+I szektor), a fenntarthatóság és zöld technológiák fejlesztésére (fenntartható termelés), turizmusfejlesztésre (turisztikai attrakciók, természeti- kulturális vonzerő fejlesztés, szolgáltatásbővítés).”⁷

4. Közlekedés- fejlesztés Budapest komplex szerepkörének szolgálatában

„A Budapestet elkerülő utak és a belső kör irányú közúti elemek kiépítése a sugár irányú szakaszokon csökkenti a környezeti terhelést és a balesetek számát. Az általánosan rövidülő eljutási idő hozzájárul a versenyképesség javulásához és a foglalkoztatottság növekedéséhez, javítja a tranzitengelyek működését. A kerékpáros közlekedés a hajózás fejlesztése, valamint a vasúti pályák igénybevétele a városi közlekedés számára a környezeti szempontból fenntartható közlekedési rendszer létrejöttét segíti elő.”

5.2. Hatályos fővárosi településfejlesztési döntések

5.2.1. Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió (BP 2030)⁸

Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési Konceptiója helyzetelemző munkarésszel kezdődik. A helyzetelemző munkarész alapján, a feltárt problémákra reagálva és az értékekre támaszkodva kerülnek megfogalmazásra a városfejlesztés főbb céljai. A célkitűzések a jövőkép alapján kijelölik a város fejlődésének legfontosabb irányait, valamint meghatározzák, hogy Budapest a jövőben milyen elvek, preferenciák szerint fejlődjön.

Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési Konceptió szolgál alapul a főváros integrált településfejlesztési stratégiájának (ITS), ami a település középtávú fejlesztési programja.

⁷Forrás: FŐTEP

⁸Jóváhagyva: 767/2013. (IV.24.) Főv. Kgy. határozattal.

A koncepció alapjául szolgáló jövőkép „az adott helyzet, valamint a külső és belső tényezők által meghatározott lehetséges és megvalósítható törekvések együtteséből eredő, hosszú távon elérni kívánt településfejlődési pálya és cél”. A jövőképben megfogalmazott célok:

- Budapest az európai nagyvárosok meghatározó tagja, a Kelet-Közép-Európai térség gazdasági vezető ereje, innovációs és kulturális központja
- Aktív szerepet vállal az ország fejlődése érdekében
- Híd szerepet tölt be a környező tájak és civilizációk között.
- A környezet fejlesztését megfontoltan, az értékeket és az érintettek érdekeit messzemenően figyelembe veszi.
- Magas életminőséget és esélyegyenlőséget biztosít lakóinak.

A koncepcióban megfogalmazott átfogó célok nem képeznek élesen elváló témaköröket. A meghatározott átfogó célok Budapest meglévő értékeire és sokszínűségére alapoznak, kijelölve azokat az irányokat, melyek az integrált fejlesztési elvek érvényesülése mellett Budapest jövőjének fejlesztési alapjait képezik, és amelyekre az integrált városfejlesztési stratégiát alapozni lehet. Ezek alapján négy átfogó célt fogalmaztak meg:

- Budapest az Európai városhálózat erős tagja,
- Érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság,
- Harmonikus, sokszínű városi környezet,
- Javuló életminőség, harmonikus együttélés.

A városfejlesztési koncepcióban 17 célt határoztak meg, a szemléleti alapvetések és az átfogó célok alapján. A célok és az átfogó célok viszonyát a következő ábra mutatja:

Célok	Élhetőség, fenntarthatóság, esélyegyenlőség erősítése a népességmegtartás érdekében			
	Budapest az európai városhálózat erős tagja	Érték- és tudásalapú, fenntartható gazdaság	Harmonikus, sokszínű városi környezet	Javuló életminőség, harmonikus együttélés
1. Kezdeményező városfejlesztés	■	■	■	■
2. Partnerség – a jövő tervezése a térségben és az országban	■	■	■	■
3. Egységes Budapest	■	■	■	■
4. Budapest nemzetközi és európai szerepkörének erősítése	■	■	■	■
5. Egészséges környezeti feltételek megteremtése	■	■	■	■
6. Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás	■	■	■	■
7. Egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
8. A Dunával együtt élő város	■	■	■	■
9. Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város	■	■	■	■
10. A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei	■	■	■	■
11. Intelligens mobilitás	■	■	■	■
12. Tudás-, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés	■	■	■	■
13. Önfenntartó városgazdálkodási rendszer	■	■	■	■
14. A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése	■	■	■	■
15. Humán szolgáltatások optimalizálása	■	■	■	■
16. Az igényekhez igazodó, rugalmas lakásstruktúra megteremtése	■	■	■	■
17. Befogadó, támogató és aktív társadalom	■	■	■	■

A tervezési területet a 2., 11. és 12. prioritás érinti kiemelten az adottságai alapján.

2. Partnerség - a jövő közös tervezése a térségben és országosan

„az erős, többközpontú kapcsolati térben város és vidék, illetve Budapest és Pest megye nem elszigetelten, hanem munkamegosztásban kell, hogy működjenek, létrehozva az értékteremtő képesség és gazdasági aktivitás agglomerációját, klastereit, kiemelten a tudásgazdaság, a K+F és innováció, a csúcstechnológiát képező feldolgozóipar, a kreatív iparágak, valamint általában a szolgáltatások területén”

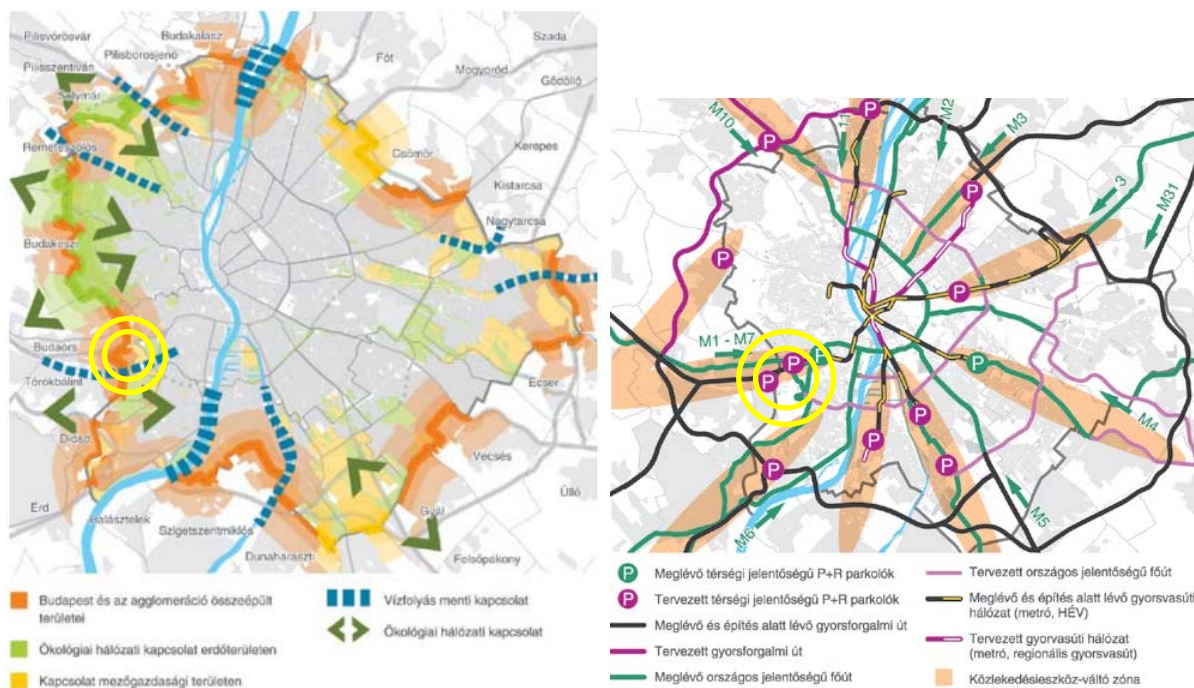
11. Intelligens mobilitás

„A közlekedés - a műszaki infrastruktúra és annak felhasználásával nyújtott szolgáltatások együttese - akkor lehet hosszú távon is eredményes, ha az gazdaságosan üzemeltethető és a fenntarthatóság szempontjainak megfelelően fejlesztendő.”

„a főváros külső területein keletkező (valamint a városhatáron átlépő) jelentős nagyságú, személygépjármű-forgalom csökkentésére szükséges létrehozni a közlekedésszükség-váltást biztosító pontok hálózatát elsősorban a nagy kapacitású kötöttpályás hálózatokhoz kapcsolódva.”

12. Tudás, készség- és zöldalapú gazdaságfejlesztés

„A gazdaságfejlesztés célja a stabil, erős helyi gazdaság megalapozása, amely a meglévő munkahelyeket képes megtartani és új munkahelyeket létrehozni. Olyan munkahelyeket, amelyek a város lakói számára képzettségüknek és készségeiknek megfelelő, vonzó lehetőséget kínálnak, és olyan jövedelmet biztosítanak, amely megalapozza a jólétüket. Budapest gazdaságfejlesztésének célja, hogy az exportorientált gazdasági ágazatai fejlődjenek, illetve minél kisebb mértékű importra szoruljon. Ez jórészt a termelékenység (hatékonyság, versenyképesség) javításával érhető el, és összefügg a fenntarthatóság elvével.”⁹



Budapest és a szomszédos területei közötti kapcsolópontok

Közlekedési eszközváltás tervezett rendszere

Forrás: BP 2030

5.2.2. Fővárosi Integrált Településfejlesztési Stratégia¹⁰

Budapest Integrált Településfejlesztési Stratégiája a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióra épül. Az Integrált Településfejlesztési Stratégiában (ITS) a hosszú távú fejlesztési koncepcióval összhangban, Budapest fejlesztésének középtávú feladatait, programját, illetve ennek keretein belül a megvalósítást biztosító kulcsprojekteket, akcióterületi beavatkozásokat és keretfeltételeket határozták meg.

A BP 2030-ban megfogalmazott átfogó célok elérését az ITS-ben középtávon két specifikus cél szolgálja

⁹Forrás: BP 2030

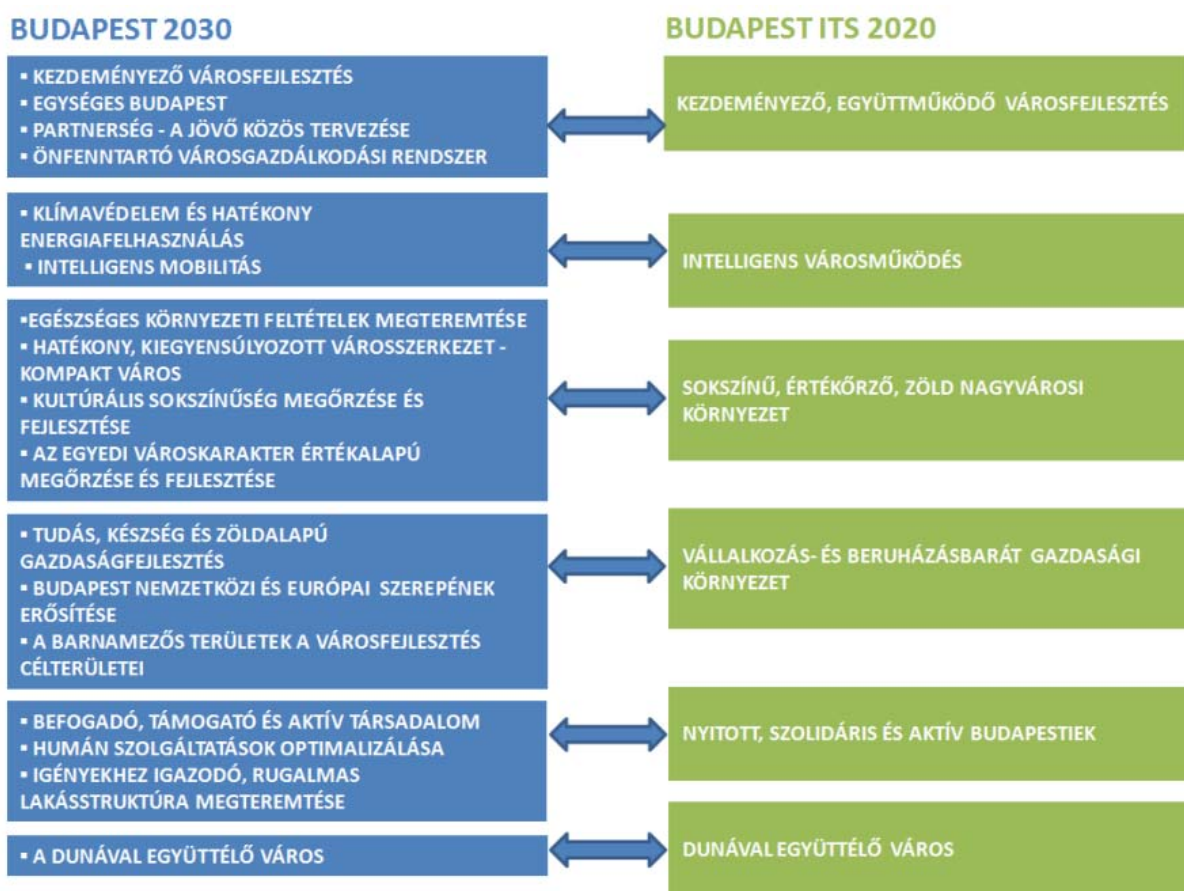
¹⁰Jóváhagyva: 160/2016. (II.17.) Főv. Kgy. határozattal.

- Gazdasági teljesítmény növelése,
- Életminőség feltételeinek javítása.

A specifikus célok elérését középtávon öt stratégiai és egy kiemelt területi cél mentén kívánja Budapest Főváros Önkormányzata megvalósítani:

- Kezdeményező, együttműködő városfejlesztés (stratégiai cél),
- Vállalkozás- és beruházás gazdasági környezet (stratégiai cél),
- Intelligens városműködés (stratégiai cél),
- Sokszínű, értékőrző, zöld nagyvárosi környezet (stratégiai cél),
- Nyitott, szolidáris, és aktív budapestiek (stratégiai cél),
- Dunával együtt élő város (kiemelt területi cél).

Az ITS-ben megfogalmazott célok és a Budapest 2030-ban leírt célok között domináns összefüggés van, melyet a következő ábra szemléltet:



A tervezési terület fejlesztése a gazdasági teljesítmény növeléséhez jelentős mértékben hozzájárul.

5.3. Hatályos kerületfejlesztési döntések

A kerület 2005-ben fogadta el Újbuda városfejlesztési koncepcióját, 2015-ben az integrált településfejlesztési stratégiát (kerületi ITS).

Újbuda hatályos városfejlesztési koncepciója az 504/2005. (XII.15.) XI.ÖK. határozattal elfogadott dokumentum. A koncepció a fejlesztési célokat és feladatokat szakági bontásban, 6 részterületre (társadalom, épített környezet - városrendezés, zöldterületek - ökológia, gazdaság, közlekedés, közművek - energiaellátás) vonatkozóan határozza meg.

A zöldterületek ökológia témaköréről a II.3. fejezet rendelkezik, az itt felsorolt célok közül a területre a következők vonatkoznak kiemelten:

- a biológiailag aktív felületarány megőrzése, a zöldfelületek minőségi és mennyiségi fejlesztése,

- Potenciális zöldfelület fejlesztési területek kijelölése, kerületi érdekeltségének erősítése,
- Védett és védelemre tervezett területek megóvása, jogszabályi háttérének összehangolása,
- Zajhelyzet javítása, zajvédelmi program végrehajtása.

A gazdaságról a II.4. fejezet rendelkezik, az itt felsorolt célok közül a területre a következők vonatkoznak kiemelten:

- A tudásipar fejlesztése,
- Értékelvű marketing-tevékenység.

A közlekedésről a II.5. fejezet rendelkezik, az itt felsorolt célok közül a területre a következők vonatkoznak kiemelten:

- A kerület külső közúti kapcsolatainak fejlesztése,
- A kerület külső közúti kapcsolatainak fejlesztése,
- Közterületi parkolási problémák megoldása. A lakossági, a célforgalmi parkolás és a kombinált utazási formák kialakításához a P+R rendszer differenciált kezelése.

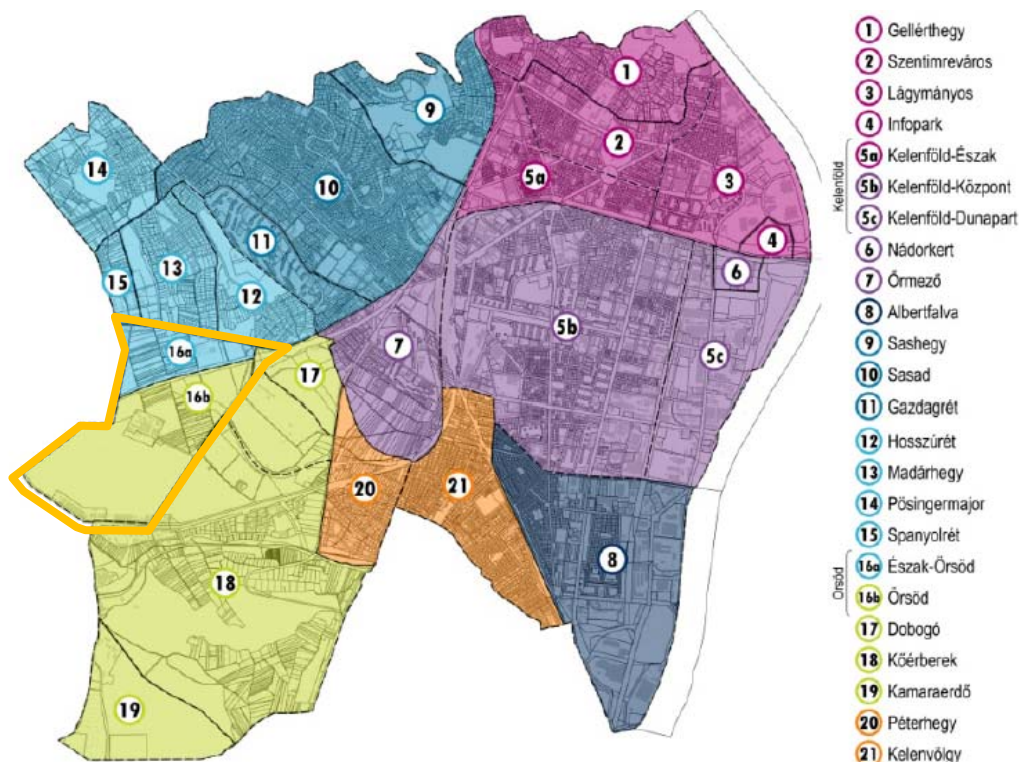
A közművek, energiaellátás tekintetében a II.6. fejezet rendelkezik, az itt felsorolt célok közül a területre a következők vonatkoznak kiemelten:

- Patakok rendezése

A szakági célok és feladatok meghatározását követően a koncepció rendelkezik az egyes városrészek fejlesztéséről is. A tervezési terület a koncepció lehatárolása alapján Órsód városrész nyugati felét teszi ki. Órsód városrész fejlesztésének feladatait a III.12. fejezet tartalmazza, a városrész fejlesztési irányára vonatkozóan a koncepció a jelenlegi és várható igényekre vonatkozó komplex feltárás és koncepció készítését látja szükségesnek.

A kerületi ITS-t a 192/2015. (IX.17.) XI. ÖK határozattal fogadta el az önkormányzat képviselő-testülete. A kerületi ITS a városfejlesztési koncepcióval összhangban került kidolgozásra, az abban foglalt célok részletes intézkedéseinek meghatározásával.

A kerületi ITS városrészi felosztása szerint a tervezési terület Észak-Órsód és Dél-Órsód városrészekben, a kerület nyugati peremén, Budaörs szomszédságában terül el.



5.4. A terület- és településrendezési eszközök

5.4.1. Területrendezési tervekkel való összefüggések

Budapest XI. kerület Újbudára vonatkozó területrendezési tervek:

- az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTrT), valamint
- a 2005. évi LXIV. törvény a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervéről (BATrT).

Az OTrT 2013-ban került átfogó felülvizsgálat alá, amelynek során a törvény jelentősen módosult. A BATrT az OTrT előírásaival történő összhangba hozataláig a településrendezési eszközök készítésénél, módosításánál az OTrT átmeneti rendelkezéseit is alkalmazni kell.

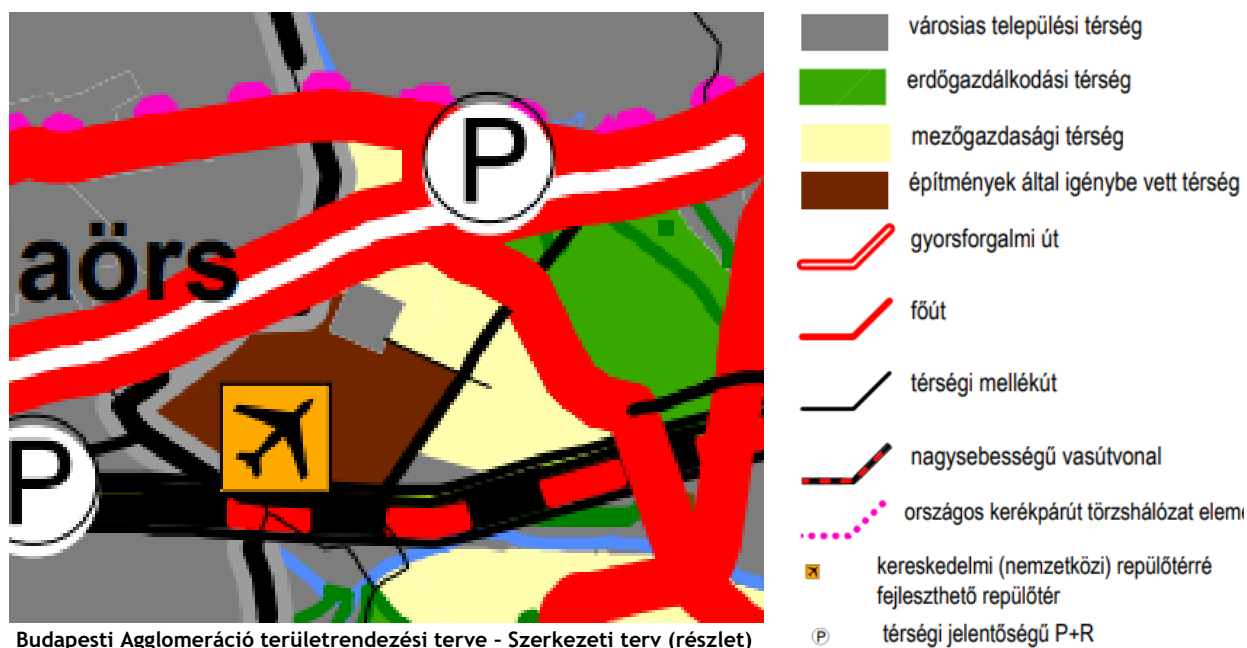
A tervezési terület a BATrT alapján városias települési, erdőgazdálkodási, mezőgazdasági, illetve építmények által igénybevett térségként van ábrázolva. Az OTrT felülvizsgálata során a városias és a hagyományosan vidéki települési térség helyett egységesen települési térség került meghatározásra, ennek megfelelően az arra vonatkozó előírások vonatkoznak a területre.

„Az erdőgazdálkodási térséget legalább 75%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni;

A mezőgazdasági térséget legalább 85%-ban mezőgazdasági terület, beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, beépítésre nem szánt különleges honvédelmi terület vagy természetközeli terület területfelhasználási egységbe kell sorolni, a térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes terület területfelhasználási egység nem jelölhető ki”

„A települési térség bármely települési területfelhasználási egységbe sorolható.

Az építmények által igénybe vett térséget az adott építmény jellege szerinti települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.¹¹



A területrendezési tervek a település területfelhasználás rendszerére vonatkozó előírásokat tartalmaznak, így a területrendezési tervek előírásai a fővárosi településszerkezeti tervén keresztül érvényesülnek. A főváros hatályos szerkezeti terve 2015-ben került jóváhagyásra, mely a már felülvizsgált OTrT állandó és átmeneti rendelkezéseinek is megfelel.

5.4.2. A fővárosi településrendezési eszközök megállapításai

Az Étv. 14/A. § (2) bekezdés határozza meg az új fővárosi településrendezési eszközöket, ennek megfelelően a tervezési területet az alábbiak érintik:

- Budapest fővárosi településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT 2015)¹², valamint
- Fővárosi rendezési szabályzat (továbbiakban: FRSZ)¹³.

¹¹Forrás: OTrT

¹²az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra

Az Étv. 2. § alapján a TSZT 2015 „a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv”.

Az FRSZ pedig „a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz”.

A fővárosi rendezési eszközökön túl a kerületi rendezési eszközök vonatkoznak Újbuda területére, melyek az építésjogi előírásokat tartalmazzák. A jelenlegi jogszabályi környezetben a **kerületi építési szabályzat (KÉSZ)** a „fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet”, mely a **TSZT 2015-nek és az FRSZ-nek megfelelően készülhet**.

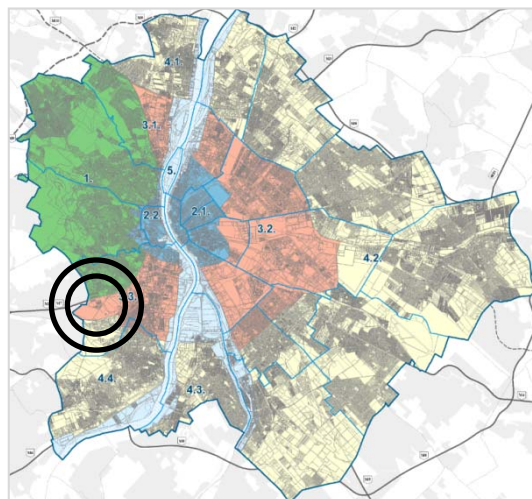
A kerület területére vonatkozó hatályos kerületi rendezési eszköz az új jogszabályi rendszerhez még nem igazodott, a TSZT 2015 és az FRSZ előtti terveken, valamint a korábbi jogszabályi környezeten alapul. A **hatályos kerületi rendezési eszköz** a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 46. § (1) bekezdése alapján csupán **2018. december 31-ig alkalmazhatók**.

A TSZT 2015 az FRSZ-szel együtt a főváros teljes közigazgatási területére terjed ki, magába foglalva a tervezési területet is, mely Budapest zónarendszerében az átmeneti és a hegyvidéki zónákba esik.

Az átmeneti zóna a főváros legheterogénebb térsége. Meghatározó a gazdasági területek jelenléte, azonban, lakó- és intézményi területek is nagy számban előfordulnak a területen.

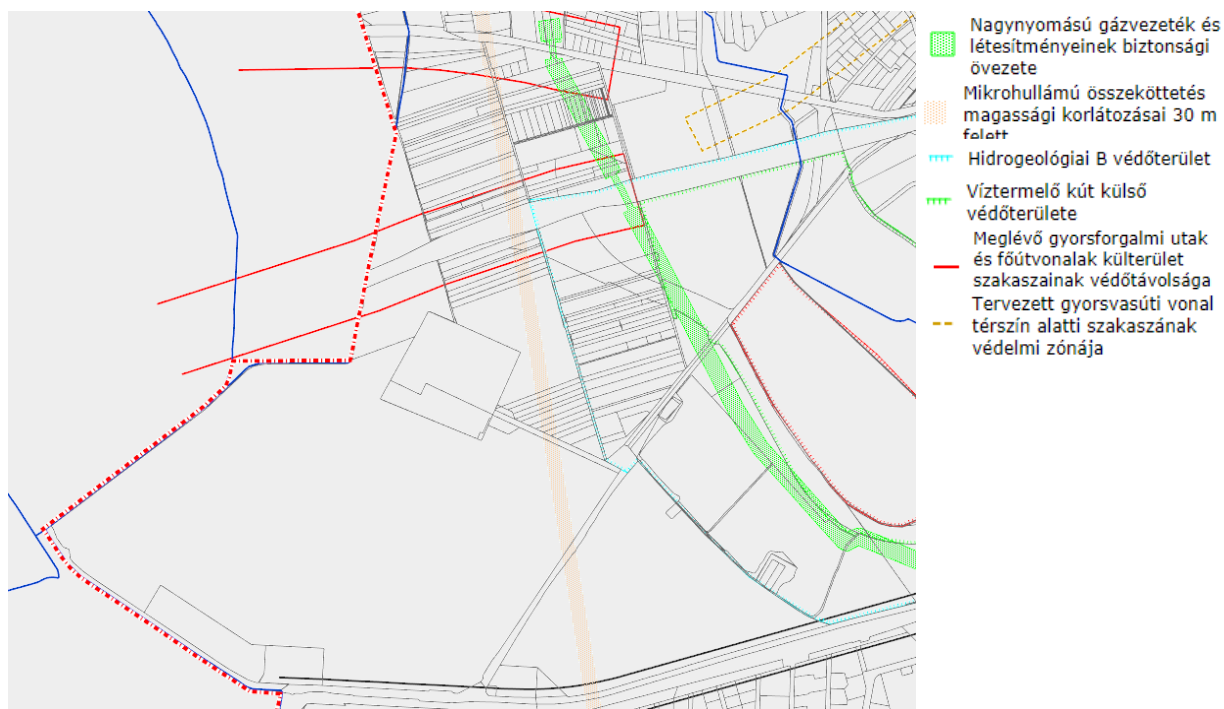
A hegyvidéki zónában főként lakóterületek helyezkednek el, az itt élők számához viszonyítva a munkahelyek száma jóval kevesebb. A zónában jelentős erdőterületek adják Buda jó levegőjét, amely emeli a terület presztízsét, egyben jelentős részük természetvédelmi oltalom alatt áll.

A szerkezeti tervlapok közül az „Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása” tervlap nem érinti a tervezési területet.



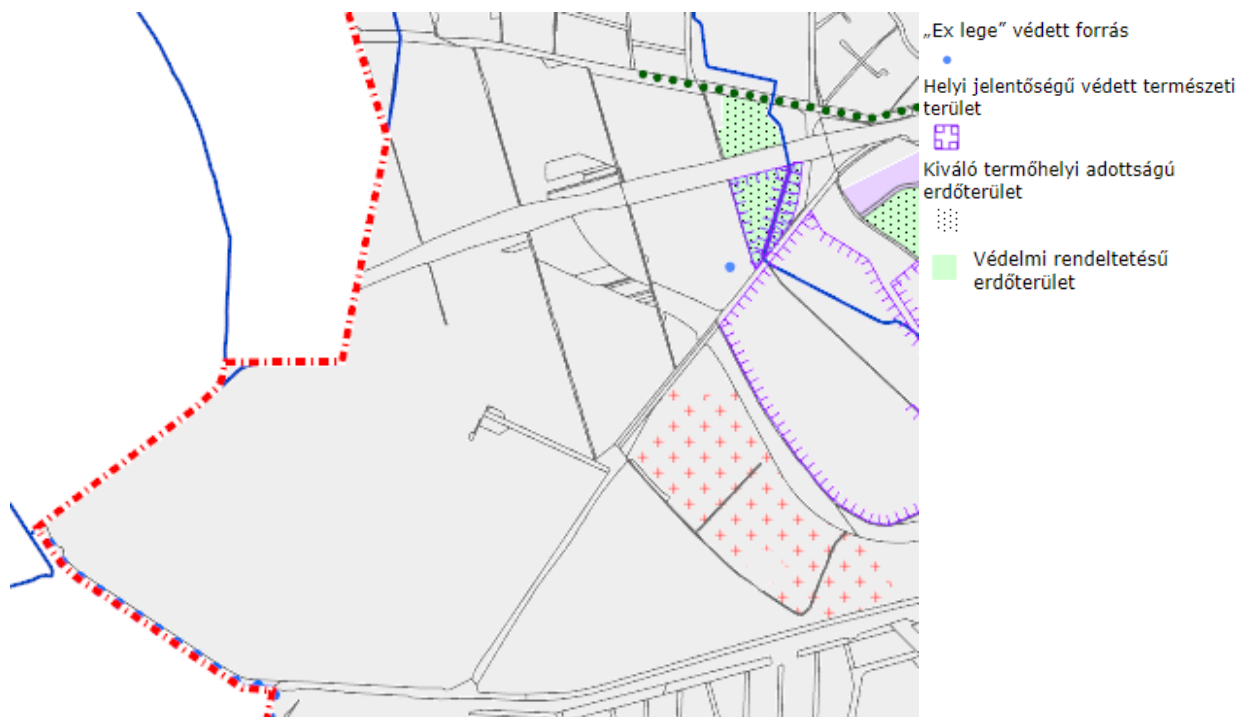
Budapest zónarendszere
Forrás: FRSZ 4. melléklete

¹³az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel került elfogadásra



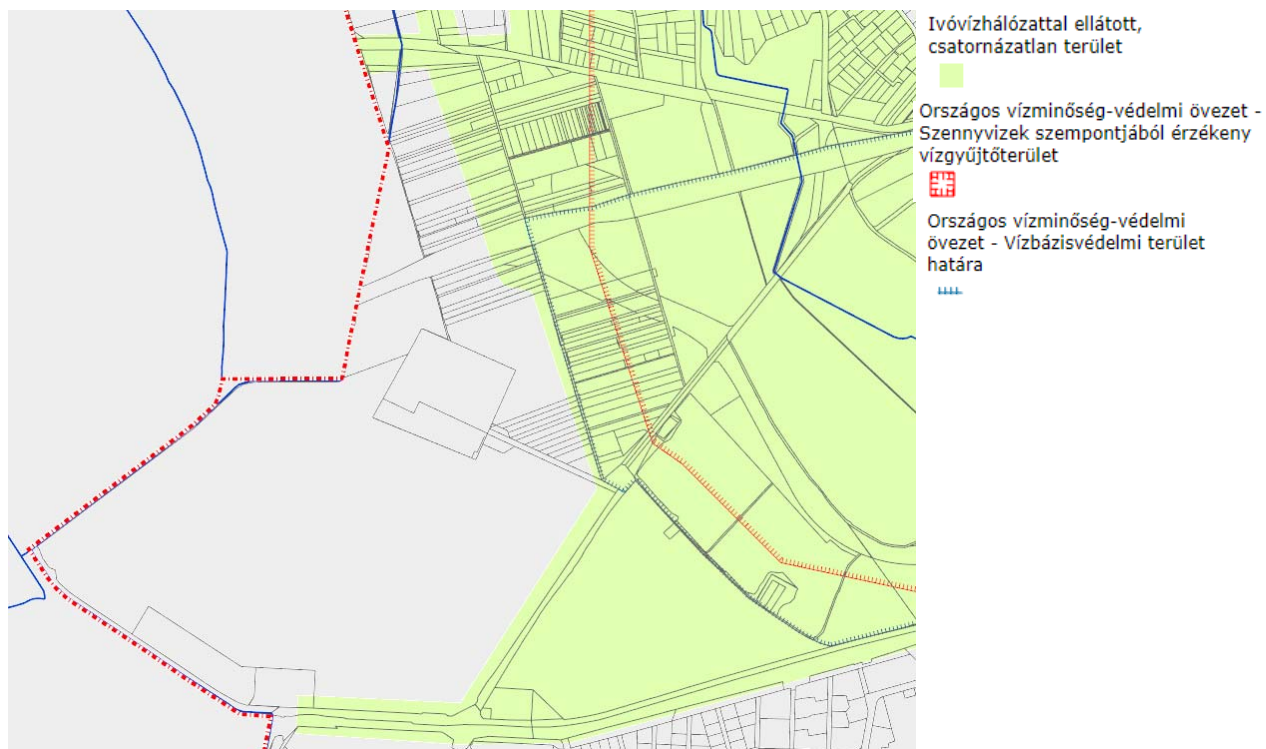
Védelmi, korlátozási területek

Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet

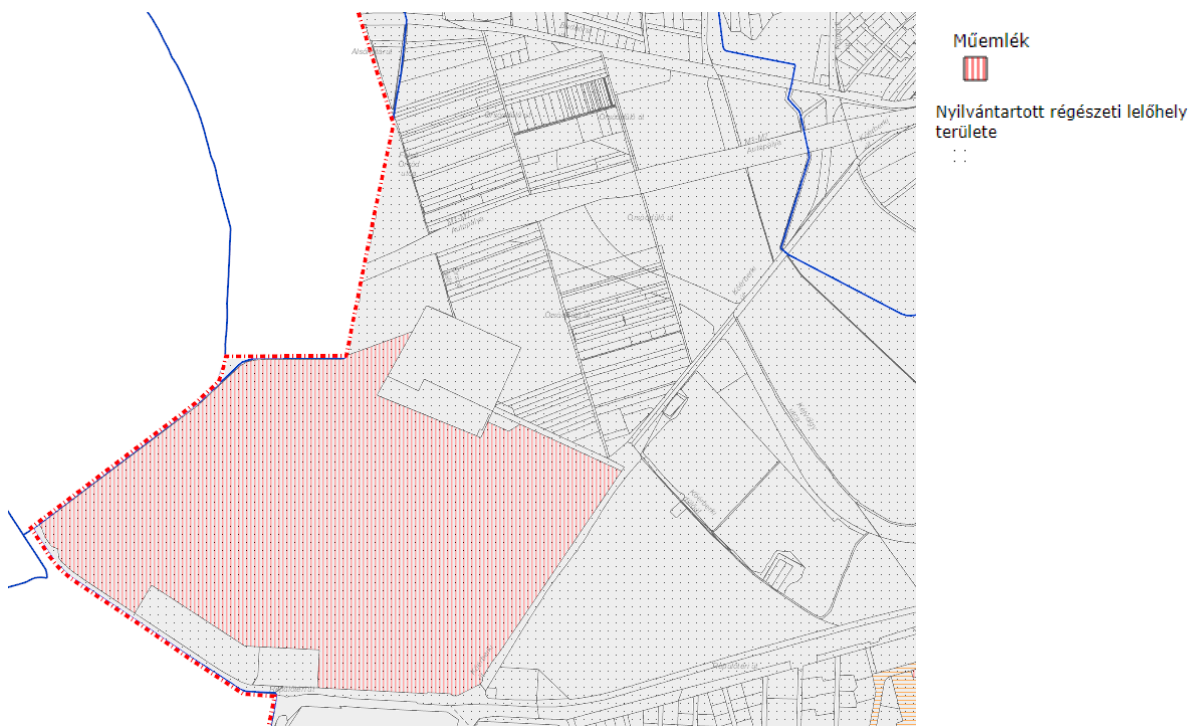


Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

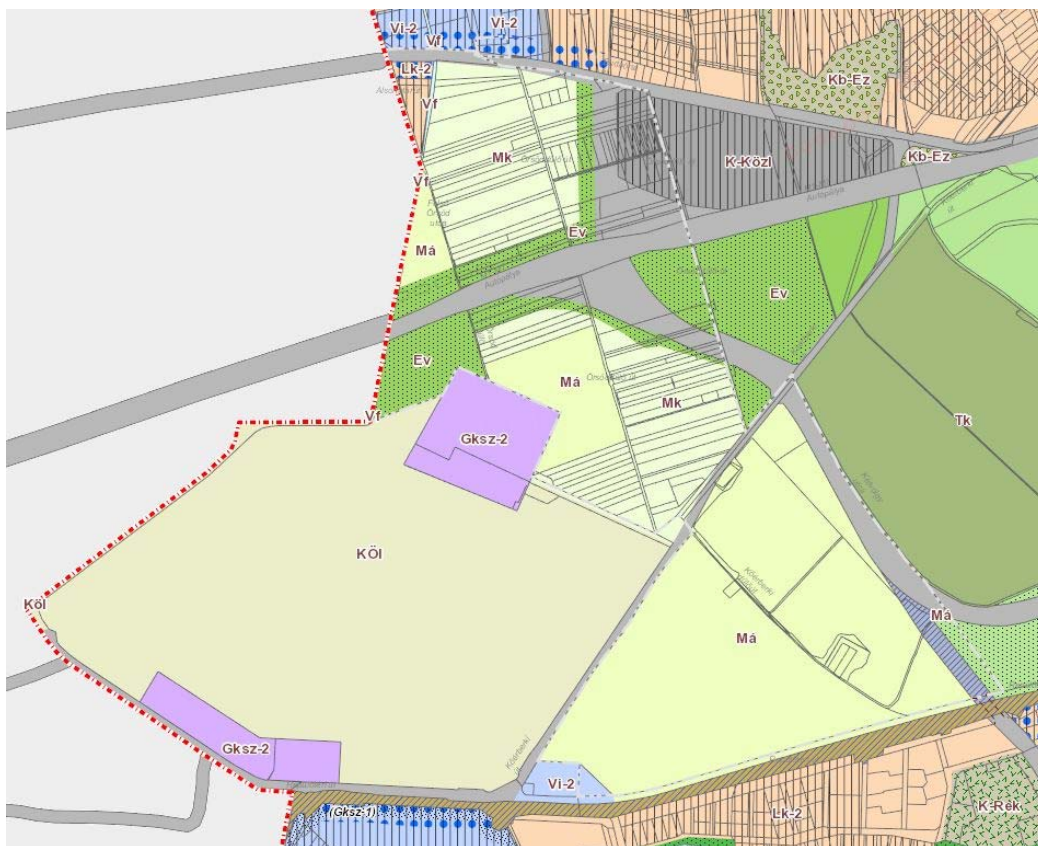
Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet



Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek
 Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet



Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
 Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet



Területfelhasználás

Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet

A TSZT 2015 „Területfelhasználás” tervlapja a tervezési területet Lk-2 (Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület), Gks-2 (Gazdasági, jellemzően raktározásra, termelésre szolgáló terület), K-Közl (Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület), Köl (Légi közlekedési terület), EK (Közjóléti erdő), Ev (Védelmi erdő), Má (Általános mezőgazdasági terület) és Mk (Kertes mezőgazdasági terület), Vf (Folyóvizek medre és partja), Kb-Ez (Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület) területfelhasználásba, a határoló utakat és az M1-M7 területét KÖu (közúti közlekedési terület) területfelhasználásba sorolja.

A TSZT 2015 szerint „Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2) területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 - 2,25 közötti értékben határozza meg. A szabadon álló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 35% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.”

„Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gks-2) területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos alállomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló - a saját tevékenységhez tartozón kívül - általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.”

„Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl) területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és

végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak elhelyezését biztosítja." A közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület beépítési sűrűsége 1,5-2,0 között van meghatározva.

„Közúti közlekedési terület (KÖu) hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autópályák, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtőutak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják."

„Légi közlekedési terület (KÖl) szolgál a repülés lebonyolítását és a kapcsolódó üzemi, ellátó, kiszolgáló, biztonsági funkciók elhelyezésére. A főváros nyugati határánál lévő Budaörsi repülőtér használata a belföldi sport, turisztikai repülésekre korlátozódik."

„Védelmi erdőterület (Ek) területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója okán látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőterületben elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen a használatnak megfelelően, közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben."

„Védelmi erdőterület (Ev) területfelhasználási egységbe tartoznak a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek. A területfelhasználási terv védelmi erdőterületként határozza meg azokat a védőerdőket, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra."

„Általános mezőgazdasági terület (Má) területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó- és rét-legelő területek. Táji értékük és biológiailag aktív felületük miatt városökológiai szerepük is jelentős."

„Kertes mezőgazdasági terület (Mk) területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes területek továbbra is ebbe a kategóriába kerültek, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokolttá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak."

„Folyóvizek medre és partja (Vf) magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat."

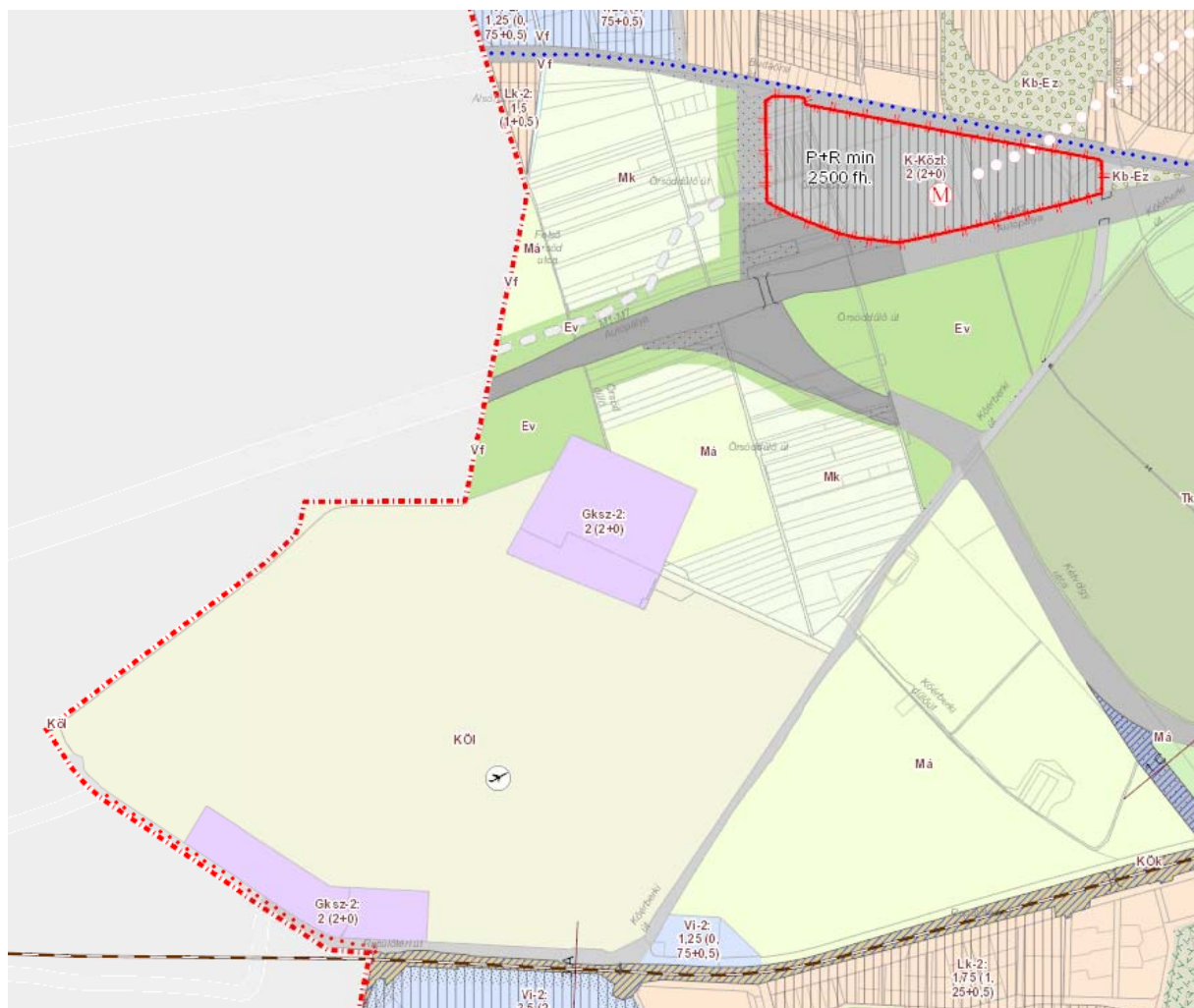
„Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók. Korábban ezek többsége a területfelhasználás vonatkozásában - az akkor hatályos országos rendelkezések alapján - erdőterületként volt számon tartva, azonban ez a budapesti erdőkről hamis képet adott, ezért szükségessé vált az átsorolásuk az OTÉK új eszközrendszerének alkalmazásával. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 75% a zöldfelületi átlagérték."¹⁴

A TSZT 2015 „Területfelhasználás” tervlapján feltüntetett egyéb szerkezeti elemek közül a tervezési területet érinti a „**jelentős változással érintett terület**” és az „**új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján**”. Jelentős változással érintett terület a virágpiac területe (K-Közl területfelhasználás), mely távlatban a 4-es metró végállomása, s az ehhez kapcsolódó P+R parkoló területeként működhet. Az „új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján” elemmel érintett területsávokban a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos, így a KÉSZ-ben a terhelés mértékétől függően kell az érintett területet lehatárolni. A tervezési területen ez a területsáv a Budaörsi út - Alsóhatár utca csomópontban elhelyezkedő lakóterület északi részét érinti (Lk-2 területfelhasználás).

¹⁴Forrás: TSZT 2015

Beépítési sűrűség

Az OTÉK fogalom-meghatározása szerint a 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 területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek

Forrás: FRSZ 1. melléklet - részlet

Az FRSZ és a TSZT 2015 a beépítési sűrűségi értékeket úgy állapítja meg, hogy a jellemzően pinceszinti - korábban nem számító - lakossági tárolók területét is figyelembe veszi az érték meghatározásakor, emellett külön rendelkezik a parkolást célzó garázsterületekre vonatkozóan is.

Annak érdekében, hogy a parkolási célú szintterület többletértéke csak parkolásra, tehát garázsok létesítésére legyen felhasználható, a beépítési sűrűség értéke két tényezőből áll, vagyis a **beépítési sűrűség (bs)** térképen jelölt értéke

- a területfelhasználási kategória szerint **általánosan elhelyezhető funkciók (bsá)** értékből és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett **parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp)** értékből tevődik össze.

A fentiek alapján a tervezési területen három beépítésre szánt területfelhasználási egység helyezkedik el.

Lk-2 jelű területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 1,5, amely az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) 1,0 értékéből és a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető (bsp) 0,5 értékéből tevődik össze.

Gksz-2 jelű területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 2,0, mely érték egészét az általánosan elhelyezhető funkciókra vonatkozó (bsá) érték teszi ki.

Ehhez hasonló a K-Közl jelű egység beépítési sűrűsége is, ahol az általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke teszi ki a teljes beépítési sűrűség értéket, melynek értéke 2,0.

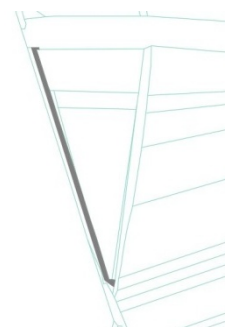
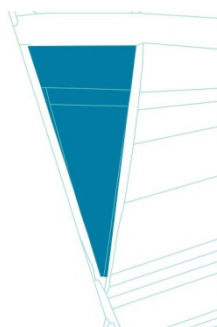
A beépítésre szánt területek esetében a fővárosi településrendezési eszközök által meghatározott beépítési sűrűség értéke a területfelhasználási egység teljes területére, az építési telkek és közterületek összességére került meghatározásra. A tervezési területen a beépítésre szánt területek közül csupán az Lk-2 terület esetében találkozunk olyan helyzettel, hogy az építési telkek mellett közterület is tartozik a területfelhasználási egységhez, míg a többi területfelhasználási egység másik területfelhasználási egységgel (akár KÖu-ba sorolt közterülettel) szomszédos. Ennek megfelelően Lk-2 területfelhasználási egység esetén a beépítési sűrűség vonatkoztatott értékét a területfelhasználási egység építési telkein lehet érvényesíteni. Így - az egyéb, kerületi jelentőségű közterületek területének kivonásával, az építési telkekre vonatkoztatott tényleges szintterületi mutató nagyobb, mint az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség.

Beépítési sűrűség alapján építhető bruttó összes szintterület

Lk-2 max. br. beépíthető szintterület az FRSZ alapján

területfelhasználási egység területe:
ebből közterület:

12 937m²
876 m²



A területfelhasználási egység területén belül a beépíthető és a nem beépíthető, azaz közterületi területek

Forrás: saját készítés a TSZT 2015 és a földhivatali alaptérkép alapján

építési övezet terület- felhaszn. egységgel érintett területe (m ²)	max. bsá	max. bsp	max. beépíthető br. szintterület ált. funkc.(m ²)	max. beépíthető br. szintterület parkolási. funkc.(m ²)	számított átlag sztm. általános funkcióval	számított átlag sztm. kizárólag parkolásra
12 061	1,0	0,5	12 937	6 468	1,07	0,53

A szintterület az összes építményszint bruttó alapterülete, melybe nem kell beleszámítani az erkélyt, a függőfolyosót, a tornácot, a fedetlen teraszt és udvart, a közterülethez csatlakozó árkádöt. A szintterületi mutató (sztm) a telken (vagy azonos területfelhasználási egységhez tartozó tömbrészen) építhető szintterület és a telekterület (jelen helyzetben tömbterület) hányadosa.

A táblázatból jól látható, hogy a EcoLiget tömbjének építési övezetében a **beépíthető bruttó szintterület 19.441 m²** - melyből 12.973 m² általános funkciókra, 6.468 m² parkolási célra fordítható.

Gksz-2 max. br. beépíthető szintterület az FRSZ alapján (VÁV tömbje)

területfelhasználási egység területe:
ebből közterület:

74 946 m²
0 m²

építési övezet terület-felhaszn. egységgel érintett területe (m ²)	max. bsá	max. bsp	max. beépíthető br. szintterület ált. funk.(m ²)	max. beépíthető br. szintterület parkolási. funk.(m ²)	számított átlag sztm. általános funkcióval	számított átlag sztm. kizárólag parkolásra
74 946	2,0	0,0	149 892	0	2,0	0,0

A táblázatból jól látható, hogy a VÁV tömbjének építési övezetében a **beépíthető bruttó szintterület 149.892 m²** melynek egésze általános funkciókra fordítható.

Gksz-2 max. br. beépíthető szintterület az FRSZ alapján (repülőtér tömbje)

területfelhasználási egység területe: 47 355 m²
ebből közterület: 0 m²

építési övezet terület-felhaszn. egységgel érintett területe (m ²)	max. bsá	max. bsp	max. beépíthető br. szintterület ált. funk.(m ²)	max. beépíthető br. szintterület parkolási. funk.(m ²)	számított átlag sztm. általános funkcióval	számított átlag sztm. kizárólag parkolásra
47 355	2,0	0,0	94 710	0	2,0	0,0

A táblázatból jól látható, hogy a repülőtéri tömb építési övezetében a **beépíthető bruttó szintterület 94.710 m²** melynek egésze általános funkciókra fordítható.

K-közl max. br. beépíthető szintterület az FRSZ alapján

területfelhasználási egység területe a virágpiac tömbjére vonatkoztatva: 123 368 m²
ebből közterület: 0 m²

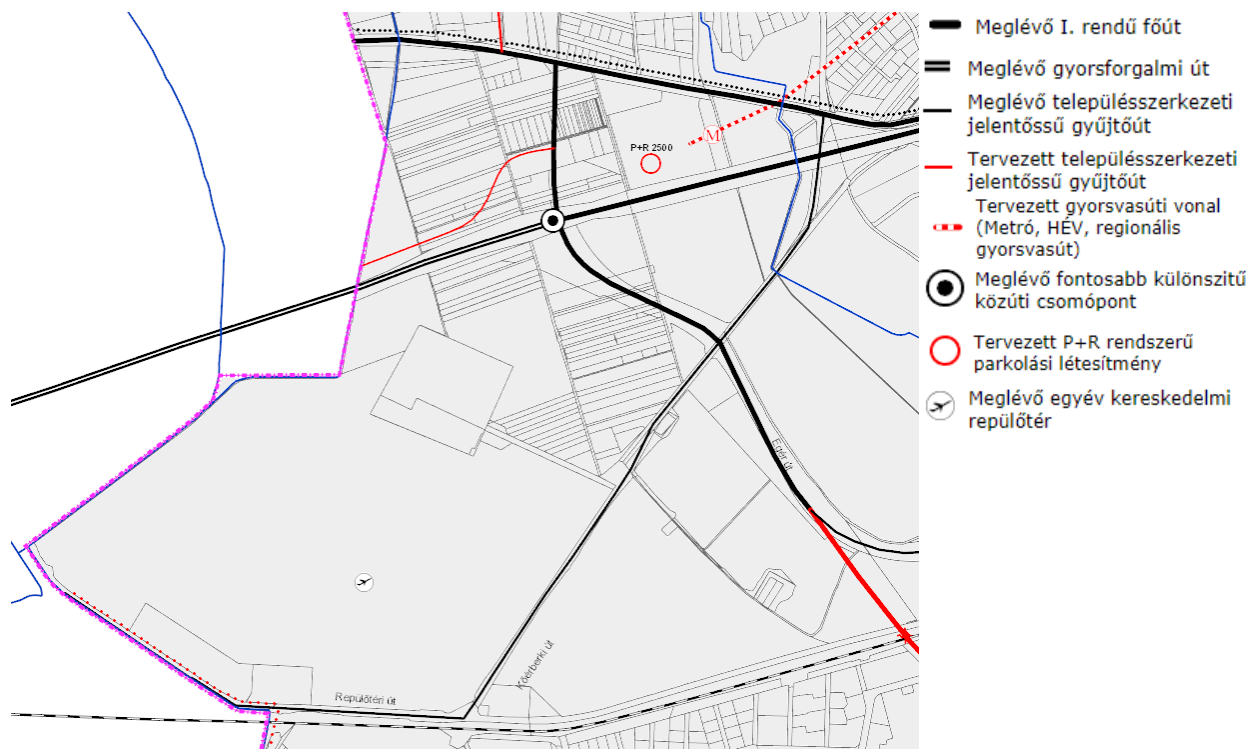
építési övezet terület-felhaszn. egységgel érintett területe (m ²)	max. bsá	max. bsp	max. beépíthető br. szintterület ált. funk.(m ²)	max. beépíthető br. szintterület parkolási. funk.(m ²)	számított átlag sztm. általános funkcióval	számított átlag sztm. kizárólag parkolásra
123 368	2,0	0,0	246 736	0	2,09	0,0

A táblázatból látható, hogy a tervezési terület építési övezeteiben **beépíthető bruttó szintterület 246.736 m²** melynek egésze általános funkciókra fordítható.

Legkisebb zöldfelületi átlagérték

A TSZT 2015 meghatározza az egyes területfelhasználási egységbe tartozó tömbök - a területfelhasználási egység területére számított - átlagos zöldfelületi arányát, Budapest esetenként hagyományosan nagyobb zöldfelületi arányainak további biztosítása érdekében.

Lk-2 területfelhasználási egység területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagérték 35%, így a területfelhasználási egység területére vonatkozóan a kerületi szabályozás során meghatározott legkisebb zöldfelület területe nem lehet kisebb 4.528 m²-nél.

Közlekedési rendszer

Közlekedési infrastruktúra

Forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) - részlet

A TSZT 2015 vonatkozó tervlapja tervezési területen első rendű főútvonalat jelöl a Budaörsi út nyomvonalán, az Egér út mentén és az M1-M7 autópálya bevezető szakaszán, illetve a két autópálya - az Egér úti csomópontot követően - gyorsforgalmi útként került feltüntetésre. A területet érinti a Budaörsi lakóterületeket az Egér úttal összekötő tervezett út nyomvonala, illetve az M4-es metróvonal tervezett meghosszabbításának nyomvonala és megállója a virágpiac térségében, ahol a tervlap 2500 férőhelyes tervezett P+R rendszerű parkolót is jelöl. A tervezési terület része a Budaörsi repülőtér, mely kisgépes belföldi repülőtérként üzemel.

Az FRSZ a területre vonatkozó releváns előírásai:

16.§ (1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell."

A tervezési terület környezete

A tervezési terület környezetében változatos a területfelhasználás. Észak felől - a Budaörsi út másik oldalán - Hosszúrét és Madárhegy lakóterületi tartalékai és intézményi területei helyezkednek el, kelet felől a Kőérberki út mentén erdők, mezőgazdasági területek és természetközeli területek fekszenek. A terület déli és délkeleti oldalán gazdasági területek húzódnak, míg északnyugatról Budaörs lakóterületei szegélyezik a tervezési területet. A szomszédos területfelhasználási egységek alapvetően a tervezési terület fejlesztését nem befolyásolják.

5.4.3. Helyi építési szabályzat

A tervezési területre vonatkozó, hatályos helyi építési szabályzat a kerület egészét érintő KVSZ¹⁵ és annak RM-66¹⁶ és RM-69¹⁷ számú melléklete valamint a Budapest XI. kerület, Kőérberki út 36. sz. alatti (hrsz.: 1236/14) terület kerületi szabályozási tervéről szóló 35/2000./XII.27./ XI.ÖK rendelet. Az RM-66 számú módosítás a Budaörsi repülőtér és annak déli részén elhelyezkedő gazdasági területekre vonatkozik, míg az RM-69 számú módosítás tervezési területe a Budaörsi út - Alsóhatár utca és a 1285 hrsz telek által határolt terület.

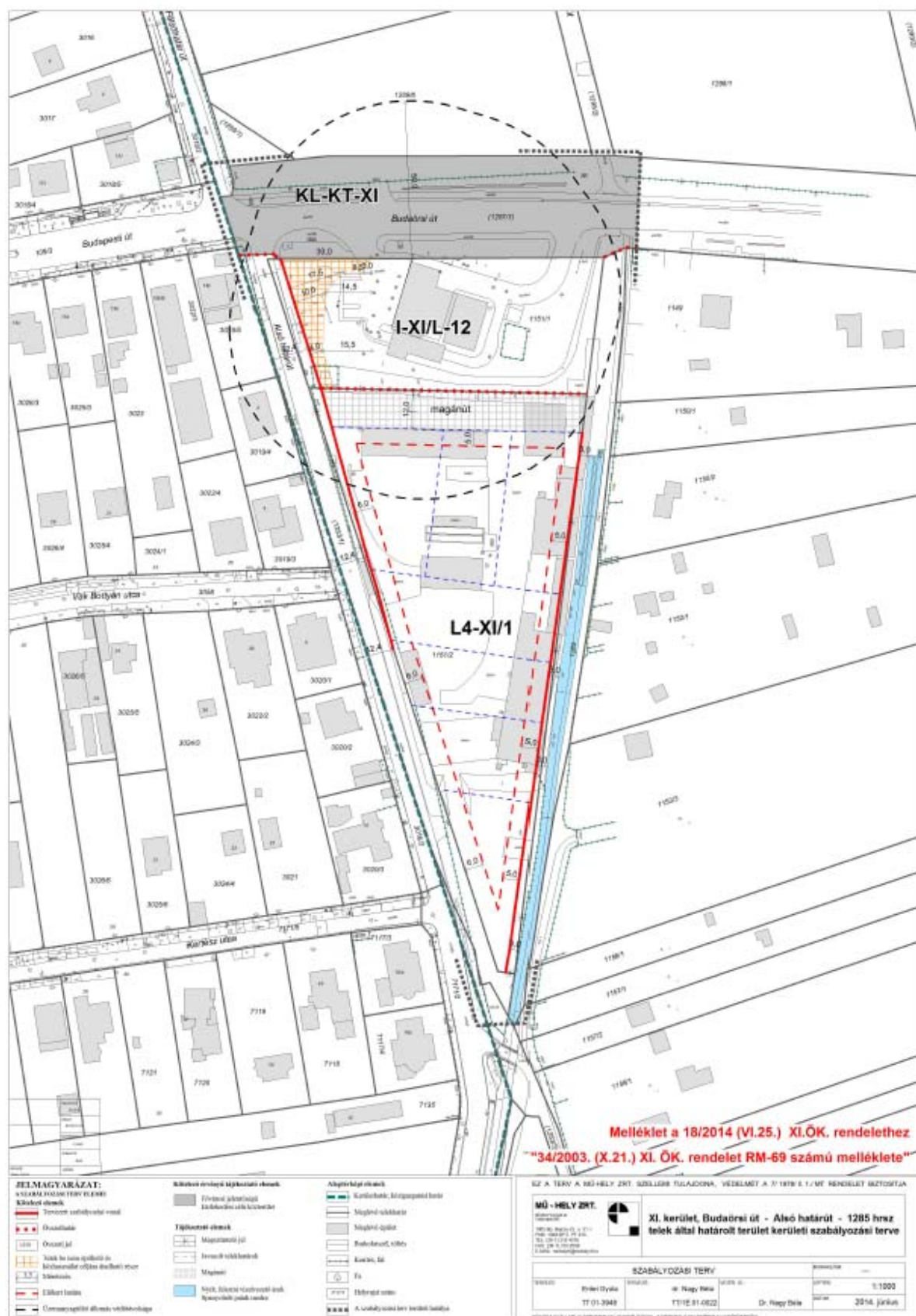
A területre vonatkozó KVSZ és az azzal egységes szerkezetbe foglalt módosítások valamint a KVSZ készítése előtt elkészült KSZT az érintett területen a Budaörsi út mentén, a Kőérberki út mentén és az Alsóhatár út mentén jelölt közterület-szabályozások mellett 4 építési övezetet, erdőterületet, mezőgazdasági területet és közlekedési területet jelöl.

A hatályos KVSZ-ben szereplő beépítési paraméterek									
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület [m²]	Legkisebb telekszélesség [m]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke [m²/m²]
					legkisebb [m]	legnagyobb [m]			
KL-KT-XI									
KL-XI									
MG-MT-XI	6000	30	SZ	3%	--	6,0	90%	5%	0,05
MG-RT-XI	2000	22	SZ	3%	--	4,5	80%	10%	0,05
E-VE-XI									
E-TG-XI	3000	--	--	1%	--	4,5	90%	--	--
KVSZ módosítás [RM-66] - Repülőtér									
M-XI/3 (repülőtér déli része)	10000	30	Z	45%	4,5	20,0	25%	45%	1,2
KL-RE-XI (repülőtér)	K	K	SZ	2%	--	14,0	70%	2%	0,1
KVSZ módosítás [RM-69] - Alsóhatár utca									
I-XI/L-12 (Budaörsi út)	800	25	SZ	35%	3,0	8,0	35%	40%	0,5
L4-XI/1 (Alsóhatár u.)	800	16	SZ	25%	6,0	7,5	50%	30%	0,7
KSZT - VÁV									
Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület [m²]	Legkisebb telekszélesség [m]	Beépítési mód	Beépítés megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke [m²/m²]
					legkisebb [m]	legnagyobb [m]			
M-XI/	3000	45	--	45%	--	12,0	25%	*	1,4

¹⁵Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat Képviselő-testületének a többször módosított 34/2003. (X.21.) XI.ÖK sz. rendelet Budapest XI. kerület Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról

¹⁶Az RM-66 számú melléklettel a 46/2013. (X. 2.) önkormányzati rendelet egészítette ki az alaprendeletet

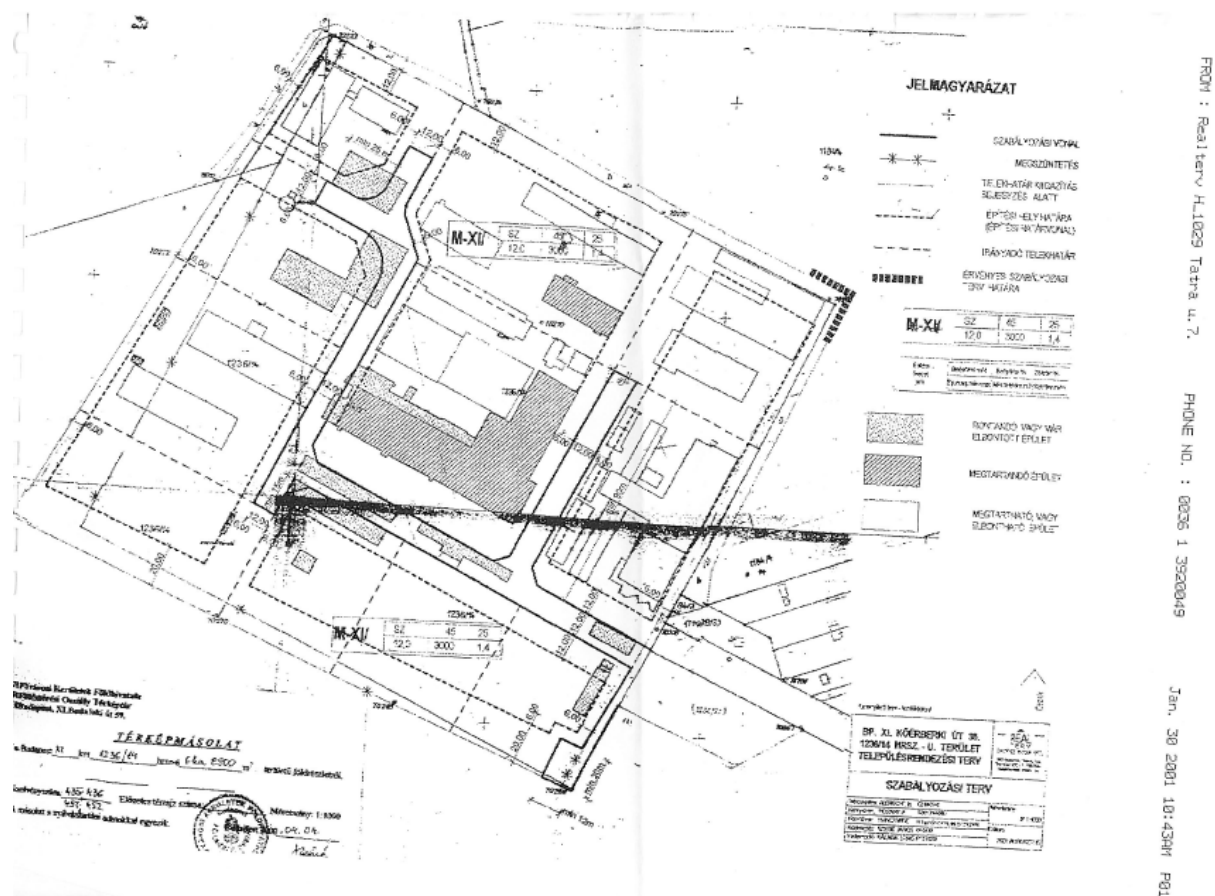
¹⁷Az RM-69 számú melléklettel a 18/2014. (VI. 25.) önkormányzati rendelet egészítette ki az alaprendeletet



Hatályos KVSZ RM-69 szabályozási tervlap kivonata

A KVSZ RM-69 számú módosítása az I-XI/L-12 övezetre előkert megtartását nem írja elő, azonban telek be nem építhető részét jelöl, mely egyben közhasználat céljára átadható terület is egyben. Az

övezetben a KVSZ lakó, egészségügyi és oktatási épületek elhelyezését nem teszi lehetővé. A terv az L4-XI/1 övezetben az előírt legkisebb telekterületet elérő méretű telken 6 lakás és minden további 120 m² telekterület után egy további lakás létesítését teszi lehetővé. A terv az Alsóhatár utca felé 6 m, a Spanyolréti-árok felé 5 m előkert megtartását írja elő, mely az Alsóhatár utca és a Spanyolréti-árok - szabályozási vonallal történő - tervezett telekhatárától kell számítani.



Hatályos KSZT kivonata

A 1236/14 hrsz-ra készült építési szabályzat a terepszint alatti beépítést a bruttó beépített terület 1,25-szörösét nem meghaladó mértékben engedi meg, úgy, hogy a terepszint alatti beépítés legfeljebb 30%-a helyezhető el az épület kontúrján kívül vagy önálló terepszint alatti létesítményként. A terület zöldfelületére vonatkozóan előírja a többszintes növénytakar fenntartását, illetve, hogy a telek zöldfelületének minden 200 m²-re után egy rezisztens, erőteljes növekedésű fa telepítendő.

A hatályos KVSZ és FRSZ szerint beépíthető szintterület az építési övezetekben

Építési övezetek beépíthető szintterülete				
KVSZ, KSZT alapján				FRSZ alapján
Építési övezet területe (m ²)	Építési övezet jele	Szintterületi mutató	Beépíthető bruttó szintterület (m ²)	Beépíthető bruttó szintterület (m ²) (bsá + bsp)
47 356	M-XI/3	1,2	56 827	94 710
3 888	I-XI/L-12	0,5	1 944	19 441
8 169	L4-XI/1	0,7	5 718	
74 946	M-XI/	1,4	104 924	149 892

A táblázatból jól látható, hogy az FRSZ-ben rögzített beépítési sűrűség értékek alapján lényegesen nagyobb beépítésre van lehetőség a hatályos KVSZ építési övezeteinek szintterületi mutatójához képest.

6. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

Az épített környezet vizsgálata során a dokumentáció a Budaörsi út, a Kőérberki út és Budaörs határa által határolt területtel foglalkozik részletesen. A tervezési terület magában foglalja a Budaörsi repülőtér, valamint a VÁV UNION Kft. telephely területét. A vizsgálatok a reambulált alaptérkép felhasználásával, a tényleges beépítésnek megfelelő adatokkal készültek el.¹⁸

6.1. Területhasználat, funkciók

A tervezési területet az M1-es autópálya és az Egér út bontja több részre. A terület terület-felhasználásának változatossága, és szabdaltsága miatt, három részletben kerül bemutatásra: az M1 autópályától északra eső terület a Budaörsi útig, az M1 autópálya és a Vitorlázó út közötti terület, valamint a Vitorlázó úttól délre eső, repülőtér környezete.

Az **M1 autópályától északra az egykori zártkertek** kiskertes területe, valamint a kereskedelmi, szolgáltató területek dominálnak. Helyenként - főként a Budaörsi út és az Alsóhatár utca mentén - lakóterületek jelennek meg. A legnagyobb gazdasági terület a **virágpiac** területe (5,3 ha). A virágpiac mellett - de annak területén - kertészet és autókereskedés üzemel, déli részén gokart pálya található. A volt zártkertek területén a gyümölcs- és szőlőtermesztés, a kiskertes gazdasági tevékenység számos telek esetén megmaradt, azonban észrevehető, hogy a telkeken lakóépületek, hétvégi házak jelennek meg, felhagyva a terület művelésével. A Vöcsök utcában autószerelő műhely, üdülő és mesterséges sípálya (síoktatás, snowboardtanulás) is található.



Zártkerti gazdasági épület

Az Alsóhatár és a Felsőörsöd utca által határolt terület napjainkban is átalakuló. Itt található a Containex Kft. telephelye, továbbá új lakóépületek épülnek az északi „háromszögben” (EcoLiget Lakópark).

Az **M1 és a Vitorlázó út közötti területen** erdő, illetve gyepterületek, a VÁV Union gazdasági területei és az egykori zártkertek mezőgazdasági területei találhatók. Itt is észrevehető a lakóterületek, hétvégi házas területek elterjedése. A gazdasági terület közel 7,5 hektárja, eredetileg a „Horthy Miklós Repülőszázad” részére létesült, katonai célokra. Napjainkban a terület két helyrajzi számon szerepel. A 1236/24 hrsz-on sz épületek többségi tulajdonosa a **VÁV Union Kft.** A cég főként villamos-energiaellátás területén tevékenykedik. Itt található még a Budapest Bortársaság Kft. ital nagykereskedés raktárai, valamint további vállalkozások telephelyei. A Kugler Invest Kft., az Optimarent Kft. és az Eco-Factor Kft. ingatlanok bérbeadásával, kezelésével és üzemeltetésével foglalkozik. A Brilliance Distributor Kft. tisztítószer, vegyipari anyagok tárolására használja a telephelyet. A Konstart Kft. építőipari generál kivitelezéssel foglalkozik. A telephely épületeit számos cég bérl, melyek fő tevékenységi körei a következők: a Recycolor Kft. festőberendezések gyártását végzi, a Multisoft programozással és szoftverfejlesztéssel foglalkozik. A területen teniszpálya is található.

A telephely jól karbantartott, rendezett, gépjárművel a Vitorlázó úton keresztül közelíthető meg. A belső utak mentén többszintes növényállománnyal rendelkező gondozott díszkertek vannak. A szomszédos ingatlanon (1236/25 hrsz) a Bozi-Ferr Kft. vasközpont működik.



VÁV UNION épületei

¹⁸ A tervlapokon a tervezési területen kívül eső épületeket külön színnel jelöltük, jelezve, hogy azok nem képezik a vizsgálat részét.



Scientific épülete

A tervezési területen a Vitorlázó úttól délre eső **repülőtér környezetében** elsősorban gazdasági tevékenységek folynak. A reptéri funkciókon túl a 1236/28 hrsz-ú terület számos cég telephelyéül szolgál, melyek megközelítése a Repülőtéri úton lehetséges. A Schiedmann Hungaria Kft. BMW gépjárművekhez elektronika, optikai tuning és egyéb kisebb munkákat vállal, továbbá itt található a cég raktárja is. A Repülőtéri út mentén kisebb kereskedelmi egységek kaptak helyet. A 1236/27 hrsz-ú ingatlanon az ERIE Scientific Kft. mikroszkópalkatrészek gyártásával foglalkozik. Az ingatlanokon a repüléshez tartozó funkciók (raktár, műhely stb.) keverednek.

A szomszédos ingatlan (1236/20 hrsz) a **Budaörsi repülőtér** területe, mely nem nyilvános repülőtér, csak belföldi kisrepülő-forgalom fogadására szolgál. A kifutópálya füves. Éjszakai repülés külön engedéllyel igényelhető. A kisgépes repülés mellett vitorlázó repülés, helikopterezés és a turisták számára kedvelt oldtimer repülés is lehetséges. A repülőtérén a gépek tárolásán túl, a hangárokban javítás és karbantartás is folyik.



Repülőtér főépülete

A tervezési terület tágabb környezetében intézményi, lakó, kereskedelmi, szolgáltató és mezőgazdasági területek egyaránt megtalálhatók. A tervezési területtől északra, a Budaörsi út túloldalán a lakóterületté fokozatosan átalakuló, egykori zártkertes területek folytatódnak (Madarhegy). A terület keleti oldalán a Kőérberki út mentén főként erdő, illetve mezőgazdasági területek találhatók. Délről a területet Kamaraerdő intézményi, kereskedelmi és gazdasági területei határolják. A tervezési terület természeti környezetét a zártkertek növényállománya és az erdőfoltok adják. A módosítással érintett terület délnyugati és nyugati része már Budaörs belterületével határos. Délnyugaton gazdasági, az északnyugati területen lakóterületekkel szomszédos.

6.2. Településkarakter, jellemző épülettípusok, beépítési mód

6.2.1. Beépítési mód, épülettípusok

Az épületek megjelenése, beépítési jellemzői a területen belül változatosak. Az épületek beépítési módja a terület egészen jellemzően szabadon álló. A volt zártkertek területein a kertes mezőgazdasági tevékenységhez tartozó gazdasági épületek között már megjelentek a lakóépületek (jellemzően a Budaörsi út, Kőérberki út mentén), valamint a hétvégiházak. Az utcafront felé a főépület, a telek hátsó részén kisebb gazdasági épületek helyezkednek el.

Az Alsóhatár utca mentén új, modern társasházi lakóépületek épülnek, szabadon álló beépítéssel. A gazdasági tevékenységet folytató területeken (VÁV UNION környezete, piac, Scientific területe) és a repülőtérén a csarnoképületek, irodák, raktárak és műhelyek jellemzők. A VÁV UNION területén a katonai épületekből már csak a legénységi szálló maradt meg. Az épületek számos esetben könnyű szerkezetes üzemi épületek. A terület északkeleti részén elhelyezkedő korábbi háromemeletes irodaépületnek már csak a pincésztje látható.



A volt Air Service irodaépülete



Alsóhatár utcai társasházak



VÁV UNION irodaépület (volt legényszálló)



VÁV UNION egykori irodaépület megmaradt földeme

6.2.2. Tetőidom

Az egykori zártkertek területein az épületek túlnyomórészt magastetővel épültek, csak néhány ház esetében fordul elő alacsony hajlásszögű tető vagy lapostető. Az Alsóhatár utca társasházai lapostetősök.

A gazdasági területeken és a repülőtéren a legtöbb épület lapostetővel került kialakításra. A területen belül érdekesség a Schiedmann területéna Repülőtéri útra néző raktárépület shed-tetős kialakítása.



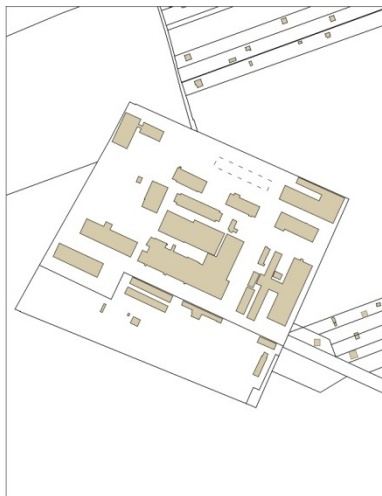
Shed-tető a repülőtéri útra néző raktárépületen

6.3. Telekstruktúra, beépítettség, beépítési intenzitás

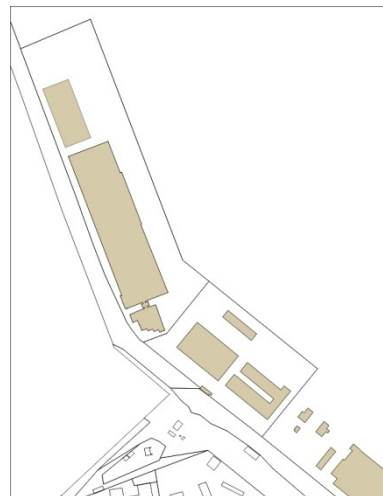
A módosítással érintett terület kiterjedése miatt telekstruktúrájában, beépítettségében és beépítési intenzitásában változatos, azonban összességében alacsony szintterületi mutató jellemzi. A **volt zártkertek** területét a területfelhasználásból adódóan keskeny hossztelkek jellemzik. A telkek mérete 0,5-1,5 ha között mozog. A Budaörsi út mentén megfigyelhető, hogy a telkek megosztása nélkül több épület épült egy telkre, így a beépítettsége a többi telektől jóval magasabb, 11-13%, szintterületi mutatója azonban így is legfeljebb 0,2. Azokon a telkeken, ahol jellemzően egy főépület áll, a beépítési intenzitás a gazdasági épületekkel is 5% alatti. Az ingatlanokhoz tartozó szintterületi mutató 0,01 és 0,05 között mozog.



Volt zártkertek telekstruktúrája és beépítése



VÁV területének telekstruktúrája és beépítése



A repülőtér területének telekstruktúrája és beépítése

Az Alsóhatár utca társasházainak építése még zajlik, így a 13,9%-os beépítettség és a 0,62 szintterületi mutató nem tekinthető végleges értéknek. (A beruházás tervei alapján a terület északi részén, a benzinkút mellett egy további épület megépülése várható.)

A beépített területek közül a legnagyobb kiterjedése a repülőtérnek és a gazdasági területeknek van. A piachoz (1092/6 hrsz) külön helyrajzi számon szerepel a hozzá tartozó üzemi terület (1092/5 hrsz). A piac 4,7 ha, 6,8%-os beépítettséggel 0,12 szintterületi mutatóval. Az üzemi terület beépítettsége 9,9%.

A VÁV Union területe 5,3 ha 32,2 %-os beépítettséggel, szintterületi mutatója 0,39. A szomszédos Bozi-Ferr terület közel fele a VÁV területének, beépítettsége is jóval kevesebb, csupán 7,5%.

A repülőtér beépítettsége - 83,1 hektáros kiterjedéséből és leszállópályájának nagyságából adódóan - 1,3%, szintterületi mutatója szintén alacsony, 0,01. A repülőtérrel szomszédos gazdasági területeknél a Scientific területe 1,6 ha, 28,2%-os beépítéssel, a Schiedmann területe 3,1 ha. Ennek beépítési intenzitása a legmagasabb a tervezési területen: beépítettsége 39%, szintterületi mutatója 0,58.

6.4. Épületmagasság, szintszámok

A volt zártkertek épületei főként földszintesek, 3-4 méteres épületmagassággal. A lakóépületek esetében figyelhető meg tetőtéri beépítés, emeleti ráépítés azonban itt sem jellemző.

Az Alsóhatár utcai társasházak a zártkerti beépítéstől eltérőek, alapincézett háromszintes épületek, azonban a szomszédos budaörsi lakóterülettől kontrasztot nem képviselnek. A piac főépülete kétszintes, kb. 8 m magas, a hozzá tartozó melléképületek, üzletek, gazdasági épületek földszintesek.

A VÁV UNION tömbjében a gazdasági épületek, csarnokok földszintesek, az irodaépületek tetőtéri beépítésűek, az északi részen 2 emeletes épületek is találhatók. Az épületek magassága eltérő, de egymáshoz illeszkedők. A csarnoképületek jellemzően 6-8 méter magasak, az üzemi épületek 4 és 6 méter között változnak. A Bozi-Ferr épületei földszintesek, egységesen 4 m magasak.

A repülőtér főépülete kör alaprajzú, 14 m átmérőjű háromszintes épület, melynek oldalsó szárnya két- illetve egyszintes. A forgalomirányítás is ebből az épületből, 10 m magasból történik. Az üzemi és csarnoképületek földszintesek, a nagyhangár magassága 15 m.

Könnyűszerkezetes földszintes és egy emeletes épületek állnak a Scientific területén. A Schiedmann területe az ötemeletes épület eredetileg az Air Service irodái számára épült. Napjainkban különböző cégek bérelnek itt irodahelyiséget. Az épülethez csatlakozik egy háromszintes irodarész, majd a hangár. Magasságában az öt emeletes épület emelkedik ki, megközelítőleg 16 m magassággal. A hangárépület a háromszintes épülettel közel egy magasságú, cca. 10 m, a Repülőtéri út felőli, shed tetővel fedett homlokzata 7 m magas. A hangár mellett új földszintes üzemi épület épül.

6.5. Állagvizsgálat

Az állagvizsgálat helyszíni bejárás és az épületek külső szemrevételezése alapján történt. Az egykori zártkertek felmérését nehezítette a a sűrű növényállomány.

A zártkertek épületállománya főként megfelelő vagy kedvezőtlen állapotú. Egyes telkeken a (gazdasági) melléképítmények üresen, kihasználatlanul állnak. Ahol többségében lakó funkciójú épületek állnak, ott az épületállag jónak tekinthető.

A piac bejárata rendezetlen, az épületek állapota kedvezőtlen.

A gazdasági területek épületállománya jellemzően megfelelő vagy kedvezőtlen. Ez alól kivételt képez a VÁV UNION területe. Az épületek jól karbantartottak, számos esetben felújítottak. A terület igényes, rendezett. A Bozi-Ferr épületállománya kedvezőtlen, a terület elhanyagolt.

A repülőtér műemléki épületei sajnos rossz állapotban vannak. A főépület rámpájának burkolatai között feltört a gaz, a vakolat omlik néhol az épület vasbeton szerkezete is látható. A nyugati szárnyon nagyobb vizesedések vannak. A nagyhangár épületének több üvegfelülete betört, a vastartóoszlopok rozsdásodnak a homlokzati felületek javításai kedvezőtlenek. A további kiszolgáló és üzemi épületek állapota megfelelő, de karbantartása és állagmegóvás szükséges.

A repülőtérrel szomszédos Scientific épületállománya jó, környezete rendezett. A Schiedmann területén az irodaépület állapota megfelelő. A hangárépület kedvezőtlen állapotú, a Repülőtéri út felőli homlokzatán a különböző kiskereskedelmi egységek portáljait helyenként felújították.

6.6. Tulajdonviszony vizsgálat

A módosítással érintett terület tulajdonviszonya igen sokszínű, a tulajdonosi körben a Magyar Állam, az önkormányzat, magánszemélyek és piaci gazdasági társulások egyaránt jelen vannak.

A területen fekvő erdőterületek Budapest Főváros Önkormányzata, illetve Budapest Főváros XI. Kerület Önkormányzata tulajdonában vannak. A virágpiac területének tulajdonosa a Floracoop Virág- és Dísznövénykereskedő Egyesülés, a szomszédos telkek magánszemélyek tulajdonában vannak.

A repülőtér telke a Magyar Állam tulajdonát képezi, vagyongazdálkodója a Kincstári Vagyoni Igazgatóság. A repülőtér területén található gazdasági területek tulajdonosai az Erie Scientific Hungary Ipari és Szolgáltató Kft és az ME Alfa2. Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft.

A VÁV tömb északi felének (1236/24 hrsz) telektulajdonosa az Örsöd Park Társas Irodaház, déli fele (1236/25) a Bozi-Ferr Kereskedelmi és Bonyolító Kft tulajdona.

A területet behálózó utak a Magyar Állam, Budapest Főváros és a XI. kerület Önkormányzatának tulajdonában vannak. A kertes és szántóföldi mezőgazdasági területek és lakóterületek magántulajdont képeznek.

6.7. Épített környezet értékei, örökségvédelem

A tervezési területen országos védelem alatt álló műemlék illetve műemléki jelentőségű terület a 1236/20 hrsz-ú telek és épületegyüttese: a repülőtér irányítótornyának épülete, valamint a régi hangár csarnoképülete. A Budaörsi Közforgalmi repülőtér 1937. június 20-án adták át a légi forgalom számára, mely az akkori legmodernebb technikával felszerelt repülőtér volt. A talajvízelvezetés érdekében a kifutópályák alatt alagcsőrendszert építettek ki. A Zsolnay Porcelángyárból származó kőagyg alagcsőrendszer védett.

A forgalmi épületet a terület átadásával egy időben avatták fel. A tervező Dr. Bierbauer/ Borbíró Virgil és Králik László volt. A nagyméretű középen kör alaprajzú, háromszintes épülethez két oldalról íves szárnyépület csatlakozik. A két szárny földszintes és kétszintes. A főépület kocsifelhajtó rámpán is megközelíthető. Az irányítótorny a főépület tetején áll.



Forgalmi épület



Csarnok épület

A nagyhangár tervezője Czákó László és Méhes György volt. A csarnok 2x70m széles és 42 m mély, a korabeli Európa legnagyobb repülőtéri hangárépületének számított. A homlokzaton megjelenik Magyarország kőből kifaragott címere. Budapest fővárosi helyi védettségű építészeti örökség nincs a módosítás területén.

6.8. Természeti értékek

A módosítással érintett területen nemzetközi és országos természeti érték nem található, azonban a terület keleti részén található ex lege védett forrás. A köérberki szikes rét a rendkívüli jelentős keserűvíz- lelőhely, valamint a főváros egyetlen megmaradt sziki növénytakaságának megőrzése miatt fővárosi jelentőségű természetvédelmi terület. A keleti részen található erdőterület is természetvédelmi oltalom alatt áll. A repülőtér területe fontos természeti érték is, mivel a terület 70%-a a védett ürgepopuláció élőhelyeül is szolgál. E területek fokozott védelmet igényelnek.

7. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

A tervezési terület zöldfelületi ellátottsága kiváló, a jelentős zöldfelülettel rendelkező területek sokkal inkább dominálnak, az intenzíven beépített, nagy burkolt felületekkel rendelkező területek a tervezési terület egészét tekintve csak kis arányban vannak jelen. Az alábbiakban a tervezési terület egyes részterületei a zöldfelületi ellátottság intenzitása, a zöldfelületek minősége és növényállománya alapján kerülnek részletes bemutatásra.

Az **erdők**, mint legösszetettebb társulási forma, a zöldfelületi rendszer biológiailag legaktívabb elemei. Egybefüggő, homogén állományt alkotó erdőterületek a Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út által határolt területen, az M1-M7 autópálya két oldalán, a Budaörsi Virágpiactól keletre fekszenek. Ezek az erdőfoltok részét képezik az Országos Erdőállomány Adattárnak, elsődleges rendeltetésük szerint védelmi rendeltetésűek, természetes állományok. Fajösszetételük igen vegyes, jellemzően nyár fajok (*Populus sp.*), fűz fajok (*Salix sp.*), fehérakácok (*Robinia pseudoacacia*), feketefenyők (*Pinus nigra*) találhatóak meg bennük.

Az Egér út keleti oldalán, az M1-M7 autópálya mindkét oldalán **ültetvények** fekszenek, amelybe a faegyedek rászteres háló alakban kerültek telepítésre. Ezen ültetvények egykor gondozott gyümölcsösök voltak, ám a kezelés hiányában cserjésedésük, bozótosodásuk megindult, a gyümölcsfák azonban még ma is állnak.

A tervezési területen több helyen is találhatóak **gyepterületek**, amelyek közül a legnagyobb egybefüggő területű a Budaörsi Repülőtér gyepe. E zöldfelület intenzív fenntartás alatt áll, amit az állandó reptéri használat is megkövetel. A tervezési terület további gyepfelületei a VÁV épület-együttesétől északnyugatra és keletre fekvő területek, amelyek a repülőtérhez hasonlóan szintén intenzív fenntartás alatt állnak. További kondicionáló zöldfelületek a közlekedési területek menti gyepek, amelyek a tervezési területen a Kőérberki út - Egér út találkozásánál és az M1-M7 autópálya - Egér út találkozásánál fekszenek.



A Budaörsi Repülőtér gyepfelülete

A tervezési terület középső részén, az M1-M7 autópályától északra és délre is fekszenek **egykori zártkerti területek**, amelyek a zöldfelületi rendszerben betöltött szerepük és zöldfelületi ellátottságuk alapján egységesen értékelhetők. E területeken hosszú szalagtelkeken jellemzően kiskertek, gyümölcsösök, szőlő fekszenek, vannak azonban üdülő- és lakótelekként hasznosított ingatlanok is. E területekre jellemzően a magas zöldfelületi arány és mindössze kis arányú beépítettség jellemző, hiszen vagy kis alapterületű épületek állnak a telkeken, vagy teljesen beépítetlenek. A kiskertként, gyümölcsösként hasznosított telkeken hasznokerti növények, gyümölcsfák, szőlő található, az üdülő és helyenként lakó funkciójú telkeken azonban az örökzöld dísnövények jellemzőek, nagy számban vannak telepítve tuják (*Thuja sp.*), fenyők (*Pinus sp.*).



Jellemző utcakép az egykori zártkerti területen
Örsöd területén

A zöldfelületi ellátottság a tervezési terület **intenzíven beépített területein** a legalacsonyabb. A VÁV Union Kft. telephelye és környezete, a Budaörsi Repülőtér épületegyüttese és az attól nyugatra fekvő gazdasági terület, valamint a Budaörsi Virágpiac területének zöldfelületi ellátottsága minimális. E területek zöldfelületeit a burkolt felületek közti fasorok, facsoportok, illetve kondicionáló szerepet betöltő gyepfelületek képezik. A VÁV Union Kft. épületegyüttesét körülvevő zöldfelületek fás szárú növényállományára az örökzöld dísznövények túlsúlya jellemző, számos tuja (*Thuja sp.*), boróka (*Juniperus sp.*), fenyő (*Pinus sp.*) fekszik a területen, amelyek mellett juharok (*Acer sp.*), hársak (*Tilia sp.*) és borbolyák (*Berberis sp.*) is megtalálhatók.



A VÁV épületegyüttese körüli zöldfelület

Említést érdemel a vizsgálati terület északnyugati sarkában jelenleg építés alatt álló **EcoLiget lakópark**, amely jelenleg építési terület, zöldfelület nem található rajta, ám a tervek szerint a kivitelezés során egy igényes, minőségi zöldfelület kerül kialakításra - melyhez a lakópark déli részén játszótér kapcsolódik.

A vizsgálati területen közpark, közkert nem található, fasorok hosszabb-rövidebb szakaszokon a tervezési terület déli határán, a Repülőtéri út mentén húzódnak, jellemző fajaik a nyárfák (*Populus sp.*).

8. KÖZLEKEDÉSVIZSGÁLAT

A közlekedési vizsgálat és fejlesztési javaslat az „A településrendezési tervek közötti közlekedési munkarészei - Tartalmi követelmények” megnevezésű, e-UT 02.01.41 sz. utági műszaki előírásban foglaltak szerint készült, figyelembe véve az e-UT 03.01.11 Közutak tervezése utági műszaki előírásban foglaltakat, és összhangban a további kapcsolódó előírásokkal, jogszabályokkal.

8.1. Közlekedési hálózat

8.1.1. Úthálózat

A tervezési terület Budapest XI. kerületében, a nyugati (budaörsi) kerülethatár - Budaörsi út - Repülőtéri út - Kőérberki út által határolt területen található. A területen áthalad az M1 - M7 autópálya közös szakasza. A legfontosabb főutak az Egér út, amelynek csomópontja is található a tervezési területen az autópályával, valamint a területet határoló Budaörsi út, Kőérberki út és Repülőtéri út. A terület legfontosabb csomópontja az autópálya csomópont, illetve az Egér út és a határoló főutak egymással alkotott csomópontjai: a Budaörsi út - Egér út, a Budaörsi út - Kőérberki út és a Kőérberki út - Egér út csomópontja.

Az M1 autópálya nemzetközi út, száma E60, Budapestről az osztrák határátkelőig, Hegyeshalomig halad észak - északnyugati irányban Tatabánya, Győr és Mosonmagyaróvár érintésével. Kialakítása kétszer két sáv.

Az M7 autópálya szintén nemzetközi út, száma E71, Budapest és a horvátországi határátkelő, Letenye között halad Budapestről, Székesfehérváron át a Balaton déli partján, kétszer két sáv, Budapest és Székesfehérvár között a bal pályán három sáv.

A Budaörsi út az 1 sz. főút folytatásaként halad a kerületben az M7 autópálya csomópontjáig. A Budaörsi út nagy forgalmú út buszforgalommal, és egyes szakaszain buszsávval. Az út jobb oldala mentén önálló kerékpárút került kiépítésre. A fontosabb csomópontjaiban jelzőlámpás forgalomirányítás, kanyarodósávok és forgalomterelő szigetek épültek ki. Szabályozási szélessége 17-32 m közötti, ebből az útpálya szélessége 7-8 méter folyópályán, amelyhez a csomópontok környezetében a kanyarodósávok szélessége is hozzáadódik.

Az Egér út a Budaörsi út és az Andor utca között kétszer két sáv biztosít a kerületen át kelet-nyugat irányú közlekedési kapcsolatot. Fontos összekötőelem az M1-M7 autópálya és a déli városrészek között közlekedők számára, forgalma ezért rendkívül nagy, jelentős teherforgalommal. Szabályozási szélességét a tervezési területen az autópályával és az ehhez viszonylag közel fekvő Kőérberki úttal alkotott csomópontja határozza meg. A szabályozási szélesség ezen a szakaszon 62-147 m közötti.

A Repülőtéri út a Balatoni úthoz csatlakozóan indul Budaörs irányába, párhuzamosan haladva a MÁV Budapest-Hegyeshalom vonalával. A Kőérberki út csomópontjától a Budaörsi Repülőtér déli határoló útjaként folytatódik, majd a kerület határában a budaörsi bevásárlóközpont közelében fekvő Kinizsi utca csomópontjában végződik. Forgalma jelentős, az úton buszforgalom is halad. Szabályozási szélessége 12-25 m közötti a tervezési terület környezetében. Az útpálya szélessége 7 m.

A Kőérberki út a Repülőtéri út és a Budaörsi út között halad érintve az Egér utat. Kétszer két sáv halad, délkeleti oldalán önálló kerékpárút került kiépítésre. Forgalma jelentős, az úton buszforgalom is bonyolódik. Az út kétszer két sáv kiépítésű. Szabályozási szélessége 15-25 m között van, ebből az útpálya szélessége 7-8 m.

8.1.2. Csomópontok

M1-M7 autópálya - Egér út csomópontja

A gyorsforgalmi út külön szintű, átlós féllóhere kiépítésű csomópont. A csomópontban az Egér út 6 sz. főút irányából érkező forgalmának az autópálya Budapest felé tartó irányával való kapcsolata kivételével minden kapcsolat biztosított.

Budaörsi út - Egér út csomópontja

A csomópont szintbeni kiépítésű, mindkét úton balra és jobbra kanyarodó sávokkal. A csomópontban a Budaörsi út forgalmának elsőbbsége van az Egér út forgalmával szemben.

Budaörsi út - Kőérberki út - Lépés utca csomópontja

A csomópont szintbeni kiépítésű. A csomópont területén külön buszsáv halad át a Budaörsi út Budapest felé haladó irányában. A Kőérberki útra a buszsávból lehet jobbra kanyarodni. A Budapest felől érkezők részére balra kanyarodó sáv áll rendelkezésre a Kőérberki út eléréséhez. A Kőérberki útról balra kanyarodás a Budaörsi útra, illetve egyenes haladás a Lépés utcára nem lehetséges. A csomópontban a Budaörsi út forgalmának elsőbbsége van a Kőérberki út forgalmával szemben.

Kőérberki út - Eger út csomópontja

A csomópont területén az Eger út 2x2 forgalmi sávon halad át. Az Eger úton jobbra kanyarodó sávból lehet a Kőérberki útra kanyarodni minden irányból. Balra kanyarodó sáv van az Eger út Balatoni út felől érkező irányára részére a Kőérberki út repülőtér felé vezető irányába kanyarodáshoz. Az autópálya felől érkezők a csomópontban nem kanyarodhatnak balra a Kőérberki útra. A Kőérberki út mindkét irányából mindegyik irányba lehetséges az Eger útra kanyarodás. A csomópont jelzőlámpával szabályozott. A csomópontban az Eger út forgalmának elsőbbsége van a Kőérberki út forgalmával szemben.

8.1.3. Forgalmi vizsgálat

A tervezési terület térségének messzemenően legnagyobb forgalmú útja az M1-M7 autópálya. Ezt követi forgalomnagyságban az autópályával közvetlen kapcsolatban álló Eger út. Mindkét útra jellemző a nagyarányú tranzit és regionális jellegű forgalom megléte. A forgalom nagysága igen nagy, azonban az utak kapacitását még nem veszélyezteti.

A Budaörsi út az 1 sz. főút Budapest közigazgatási területére eső szakasza. Forgalmában szintén megjelennek a tranzit és regionális összetevők, azonban a legnagyobb arányban az agglomeráció ingázó forgalma jellemző.

A tervezési területen elhelyezkedő helyi gyűjtőutak és egyéb utak forgalomnagysága az utak kapacitásának megfelelő.

A mellékutcák forgalma kicsi, az átmenő forgalom ezeken nem jelentős. A forgalom összetétele az egyes területfelhasználási módok függvényében változik. A tervezési területet érintő közutak terhelése jelenleg az e-UT 03.01.11 műszaki előírás alapján az eltűrhető, illetve a megfelelő határértékek alatt van.

8.1.4. Közösségi közlekedés

A tervezési terület tömegközlekedési üzemeltetője a BKK. Buszjáratok a Repülőtéri úton, a Kőérberki úton és a Budaörsi úton haladnak.

A tervezési területen kötöttpályás tömegközlekedés nem található. A területtől délre a 41 és 47B jelzésű villamosok közlekednek a Hosszúréti-patak mentén.

A Repülőtéri úttal párhuzamosan, attól déli irányban húzódik a MÁV és a GYSEV 1 sz. Budapest-Hegyeshalom-Rajka fővonala. A területhez eső legközelebbi vasútállomás Budaörs területén található. A vasúti pálya kétvágányú, villamosított.

A területen áthaladó autóbuszvonalak a következők:

- 287 Budatétény vasútállomás - Budaörsi lakótelep között a Repülőtéri úton
- 87 Mechanikai Művek - Kelenföld vasútállomás a Repülőtéri út - Kőérberki út útvonalon
- 187 Kamaraerdő - Kelenföld vasútállomás a Repülőtéri úton
- 88 Törökbálint Nyár utca - Kelenföld vasútállomás a Budaörsi úton
- 88B Törökbálint Nyár utca - Kelenföld vasútállomás Budaörsi úton
- 40 Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás Budaörsi úton
- 40B Budaörsi lakótelep - Kelenföld vasútállomás Budaörsi úton
- 140 Törökbálint bevásárlóközpont - Széll Kálmán tér Budaörsi úton
- 140A Budaörsi lakótelep - Széll Kálmán tér Budaörsi úton
- 142 Törökbálint bevásárlóközpont - Széll Kálmán tér Budaörsi úton
- 240 Budaörsi lakótelep - Móricz Zsigmond körtér Budaörsi úton

940 Budaörsi lakótelep - Móricz Zsigmond körtér éjszakai járat Budaörsi úton és a Repülőtéri úton

972 Törökbálint Nyár utca - Móricz Zsigmond körtér éjszakai járat a Budaörsi úton

972B Törökbálint Nyár utca - Móricz Zsigmond körtér éjszakai járat a Budaörsi úton

8.2. Parkolás

A Villányi út déli részén, a tömb előtt a Dávid Ferenc utca és a Tas vezér utca között ferde, fél A tervezési terület külterületi jellegű, ritka beépítésű, szántóföldeket és zártkerti településrészeket, ipari területeket, valamint a Budaörsi Repülőtér nagy kiterjedésű fel- és leszálló területét tartalmazza.

A parkolás a beépítés jellegéből adódóan nem jellemző a közterületeken. A tervezési területen fizető parkolási övezet nincs kijelölve.

A VÁV Union Kft. területén jelenleg telken belül kerül kielégítésre a parkolási igény.

8.3. Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési területen kiépített önálló kerékpárút található a Budaörsi út északi oldalán és a Kőérberki út keleti oldalán. A Budaörsi úti kerékpárút egyes szakaszai gyalogos-és kerékpárútként üzemelnek.

A VÁV Union Kft. fejlesztési területéhez vezető Vitorlás úton önálló kerékpárút nem található, a kerékpáros közlekedés az útpályán történik.

Járdák kiépítése a területen húzódó utak mentén nem jellemző. Ez alól kivételt képez a főutak egyes, kereskedelmi egységek közelében található rövid szakasza. A Vitorlás út déli oldalán keskeny, repedezett burkolatú járda vezet a Kőérberki úttól a gazdasági terület parkolójáig.

9. KÖZMŰELLÁTÁS ÉS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

A tervezési terület Budapest XI. kerületének nyugati határánál helyezkedik el a Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs által határolva. A tervezési területet északon keresztezi az M1-M7 autópályák közös szakasza, valamint a terület déli felét túlnyomó részben a Budaörsi repülőtér foglalja el.

A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került. A terület a közlekedési területeken kívül túlnyomó részben beépítésre nem szánt mezőgazdasági és erdőterületeket foglal magába. Beépítésre szánt területként csak a repülőtér felett elhelyezkedő VÁV UNION Kft. telephely, valamint a Repülőtéri út menti gazdasági terület igényel teljes közműellátást.

9.1. Víziközművek

9.1.1. Vízellátás

Budapesten a vízellátást a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja egységes hálózati rendszeréről. A tervezési terület az egységes vízhálózati rendszer 19-es számú, ún. Dayka Gábor utcai zónájához tartozik. A 19-es számú zónában az előírt víznyomást a nyomászóna nevét is adó Dayka Gábor utcai 10 000 m³-es tározó medence biztosítja 208 mBf túlfolyószintjén keresztül. Víznyomásproblémák nincsenek.

A tervezési területen a meglévő létesítmények ellátására a vezetékes vízhálózat kiépült. A hálózat egyes szakaszokon ma már korszerűtlenebbnek tekintett azbesztcement és öntöttvas csövekből áll.

A terület déli, keleti és északi oldala mentén is nagyobb átmérőjű vezeték halad, amelyről a terület vízigénye biztosítható. A területen belül NÁ 100-as elosztóvezeték, valamint a VÁV UNION NÁ 80-as célvezetéke üzemel.

A terület vízvezetékére az előírások szerinti sűrűségben a tűzcsapok felszerelésre kerültek, valamint a VÁV UNION telephelyére vezető NÁ 80-as vezeték szükségessége folytán a telephelyen belül tűzivíztározót is kialakítottak.

A tervezési területet érinti a Hunyadi János keserűvíztelep „A” és „B” hidrogeológiai védőterülete.

9.1.2. Szennyvízelvezetés

A területen elválasztott rendszerű vízelvezetés épült ki. A Budaörsi úttól északra elhelyezkedő területekről a Budaörsi út alatti $\Phi 40$ -es gravitációs csatorna fogadja a területet, de a most tervezési területen keletkező szennyvizek vezetékes rendszerű elvezetése Budaörs irányába történik. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. legközelebbi befogadási pontja a Budaörsi út alatt üzemelő gravitációs csatornája lenne, amihez a VÁV UNION Kft. telephelyétől egy bő 1000 m-es nyomott vezetékkel lehetett volna csatlakozni, míg a terület déli szélénél működő gazdasági terület ennél is jelentősen hosszabb nyomott vezetékkel tudott volna csak csatlakozni a fővárosi csatornahálózathoz, ezért a TÖRSVÍZ Kft. Budaörs közigazgatási határán már üzemelő gravitációs csatornájába vezetik a keletkező szennyvizeket. Budaörs szennyvizeivel együtt végül a Hosszúrétipatakkal párhuzamosan nyomott vezetéken jut a fővárosi csatornahálózatba, majd onnan a Budapesti Központi Szennyvíztisztító telepre.

9.1.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület kisebb részben a Határ-árok, nagyobb részben a Hosszúrétipatak vízgyűjtő területén fekszik. Mindkét vízfolyás végbefogadója a Duna.

A tervezési terület keleti sarkán vezet keresztül a Határ-árok, ami a Madárhegy területének csapadékvizeit vezeti el a Duna irányába. A terület Budaörsszel közös határát jelzi a Spanyolréti-árok, ami a terület dél-nyugati szélén üzemelő Budaörsi-árokba torkollik.

A Hosszúrétí utca - Budaörsi út - Lépés utca közötti területen jelentős méretű záportározó került kialakításra.

A tervezési területen belül közcélú csapadékvíz-elvezető rendszer csak az M1-M7 autópálya mentén kiépített vízelvezető árkok képében üzemel. Ezen kívül a VÁV UNION Kft. telephelyén belül alakítottak ki jelentősebb csapadékvíz-elvezető rendszert, ami helyi szikkasztómedencébe vezeti a csapadékvizet.

9.2. Energiaellátás

9.2.1. Földgáz ellátás

A tervezési terület földgázellátását a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. biztosítja.

A tervezési terület ellátásának bázisa az FGSZ Zrt. "Budaörs" gázátadó állomása, ahonnan kiinduló DN 400-as nagyközép-nyomású vezeték délnek haladó egyik leágazó vezetékéként a Kőérberki út alatt haladó DN 200-as nagyközép-nyomású földgáz vezeték biztosítja a terület földgázellátását.

Az FGSZ Zrt gázátadó állomását ellátó Budafok-Budaörs DN 250-es nagynyomású földgáz szállítóvezeték és biztonsági övezete keresztezi a területet az Egér út környezetében.

A területen áthalad a Budaörs földgázellátását biztosító DN 250-es nagyközép-nyomású földgázvezeték is. A vezeték kezdetben az FGSZ Zrt nagynyomású vezetékének biztonsági sávján belül, majd az M1-M7 autópályát elérve annak északi oldala mentén halad Budaörs irányába.

9.2.2. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület villamosenergia ellátásának üzemeltetője a Budapesti ELMŰ Nyrt. Dél-Budai Régiója.

A terület ellátásának bázisa az Albertfalvai és Lágymányosi 132/10 kV-os alállomások. Az alállomásokról induló 10 kV-os vezetékek jelentik az elosztás gerincét. A 10 kV-os vezetékek fűzik fel a fogyasztói transzformátorokat, amelyekről induló kisméretű hálózatról elégítik ki közvetlenül a fogyasztókat.

A tervezési terület térségében a 10 kV-os hálózat és az arról biztosított kisméretű ellátás szinte kizárólag felszín alatt került kiépítésre.

A terület nyugati határában a budaörsi oldalon is üzemelnek transzformátorok, amelyek a Budaörsi 132/10 kV-os alállomásról kerültek bekötésre.

9.3. Vezetékes hírközlési létesítmények

A tervezési terület környékének vezetékes távközlési ellátását jelenleg a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó primer központ a vezetékes távközlési

hálózatának bázisa, amelyről az igénylők az 1-es körzetszámon csatlakoznak az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz.

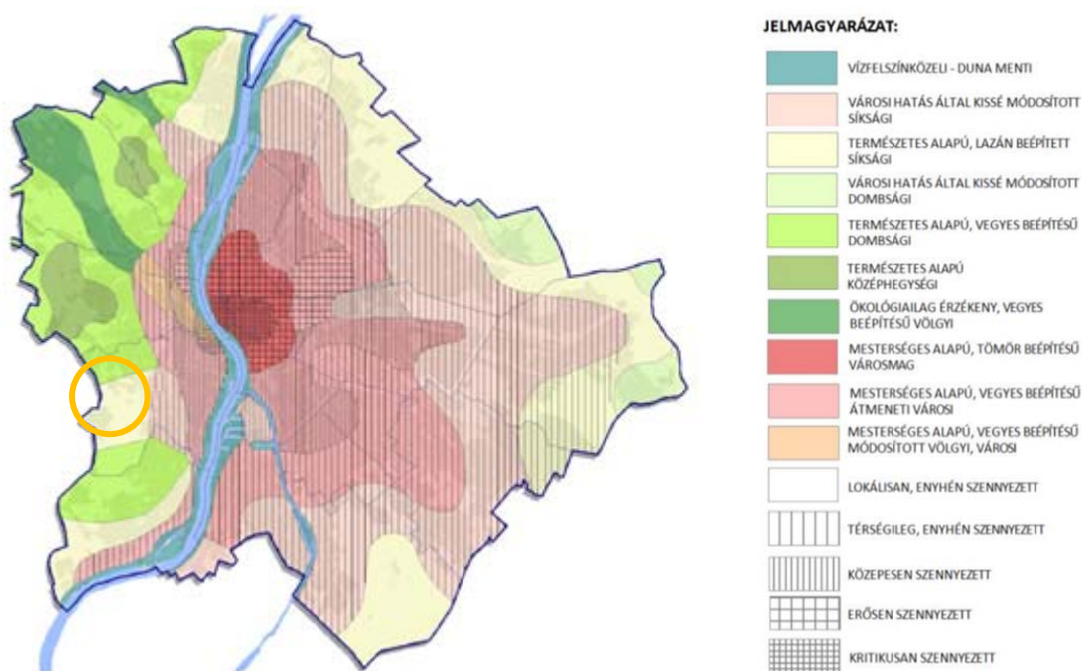
9.4. Vezeték nélküli létesítmények

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek a tervezési területet érintően, területi korlátja nincs, valamennyi vezeték nélküli szolgáltató megfelelő vételi lehetőséget biztosít.

10. KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

10.1. Levegőminőség

A főváros klimatikus körzeteinek meghatározása során a meteorológiai paraméterek mellett elkerülhetetlen a beépítettség szem előtt tartása, ami a városi hősziget-hatás érvényesülésének fokára utal. Dr. Tókei László Budapest Általános Rendezési Tervéhez 1995-ben készített klimatikus szempontú elemzése a tervezési terület a **természetes alapú, lazán beépített síksági klímátípusba** sorolja. A terület a 4/2002. (X. 7.) KVM rendelet alapján a "Budapest és környéke" légszennyezettségi zónába tartozik.



A terület aktuális légállapotát elsősorban a **határoló utak forgalmi emissziója** befolyásolja, emiatt az M1-M7 autópálya, a Budaörsi út, az Eger út, a Kőérberki út és a Repülőtéri út mentén jelentkezik jelentős mértékű légszennyezés.

10.2. Zajterhelés

A Budapest Főváros Stratégiai Zajtérképe alapján jól megfigyelhető, hogy a tervezési területen a **határoló utak forgalmából eredő zajterhelés mellett a vasúti és repülési zajterhelés is jelentős**. A Repülőtér és az M1-M7 autópálya forgalmából származó zajterhelés meghaladja a 27/2008. KvVm-EüM rendeletben foglalt határértékeket, melyek megengedett maximális értéke nappal 65 dBA, éjjel 55 dBA.

A területen a zajhatással terhelt területek közé tartoznak a repülőtér északi és délnyugati szomszédságában található gazdasági területek.

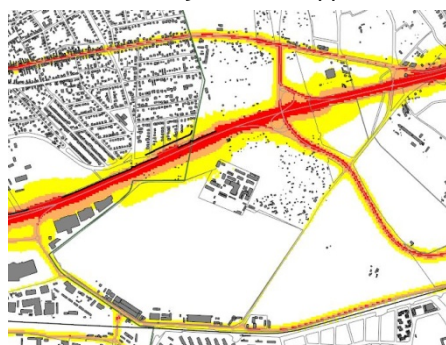
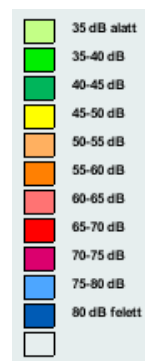
Üzemi eredetű zaj a területet nem érinti.



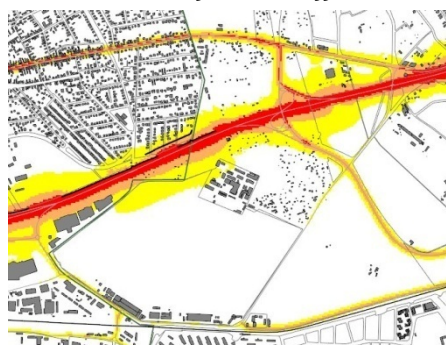
Közüti zajterhelés nappal



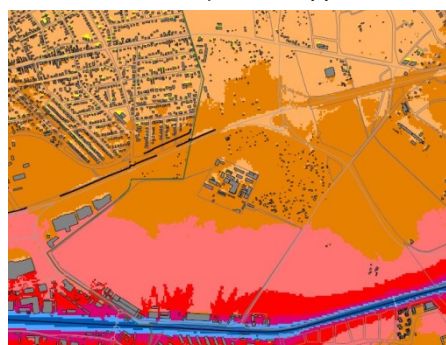
Közüti zajterhelés éjjel



Közüti konfliktus nappal



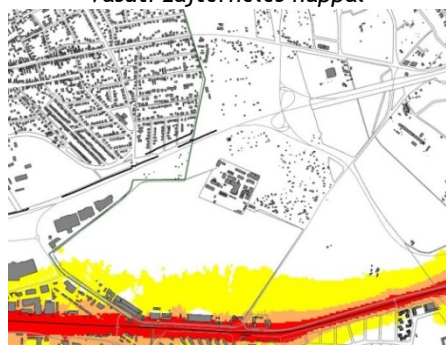
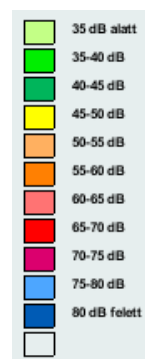
Közüti konfliktus éjjel



Vasúti zajterhelés nappal



Vasúti zajterhelés éjjel



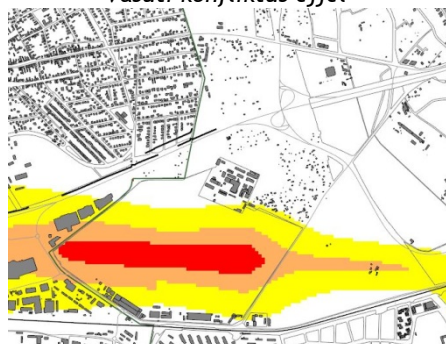
Vasúti konfliktus nappal



Vasúti konfliktus éjjel



repülési zajterhelés nappal



Repülési konfliktus nappal



10.3. Talaj és talajvízviszonyok

A térség földtani jellemzőiről a MÁFI térképei alapján szerezhetünk információt. A felszíni földtani alaptérkép szerint a terület folyóvízi üledékes területen fekszik. A térség alapkőzete **agyagmárga, agyag** („Kiscelli agyag”). A tervezési terület nagy része az MFGI adatbázisa szerint 4-5 szint felett is alkalmas a beépítésre.

A terület **talajvízszintje 2 és 10 méter között** változik. Örsöd talajvize jórészt szulfát tartalmú, amely a kiscelli agyagban lévő pirit bomlásának köszönhető. A területtel szomszédos területen fekszenek Örsöd és Órmező keserűvíz-forrásai.

10.4. Hulladékkezelés

A területen képződő kommunális hulladék elszállítását a **Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.** végzi. Termelésből eredő illetve veszélyes hulladék keletkezése a területen nem ismert.

10.5. Környezeti állapot értékelése

A tervezési terület **környezeti állapota jó**. A terület **zöldfelületek aránya** az erdőterületek és kertes mezőgazdasági területek többszintű növényállománnyal rendelkező területeinek köszönhetően, illetve a repülőtér gyepes kifutójának köszönhetően igen **kedvező**.

A terület jelentős zaj- és légszennyező forrása a közlekedésből származik, amelyet elsősorban a repülőtér, az autópálya, a Budaörsi út, az Egér út és a Kőérberki út jelentős forgalma okoz.

ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT

11. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

11.1. Szabályozási koncepció

A tervezési terület az átmeneti zóna és a hegyvidéki határán fekszik, az M1-M7 autópályától délre elhelyezkedő területek az átmeneti, az északra elhelyezkedő területek pedig a hegyvidéki zóna részét képezik. Az átmeneti zóna a város legheterogénebb, korábbi ipari térsége, mely jelenleg is nagymértékben gazdasági területeket foglal magában, míg a hegyvidéki zóna elsősorban lakóterületek és jelentős terjedelmű erdőterületek térsége. A tervezési területen a két zóna tulajdonságai keverednek, így a területen az elsődleges cél a magas zöldfelületi arány megőrzése, s egyidejűleg a beékelődő beépítésre szánt területek fejlesztési lehetőségének biztosítása.

A terület túlnyomó részét beépítésre nem szánt területek (erdő- és mezőgazdasági területek) alkotják. Ki kell emelni ezek közül az egykori zártkertek területét, melyen cél a meglévő területhasználat megőrzése: a kiskertes művelés lehetőségének biztosítása az ezt kiszolgáló gazdasági és rekreációs épületek építésével, valamint az üdülő- illetve lakóterületi átalakulás megakadályozása.

A terület déli részén, a repülőtér két oldalán elhelyezkedő gazdasági területek fejlődése elsődleges szempont. Ennek érdekében olyan rugalmas szabályok megalkotása szükséges, mely teret ad a vállalkozások fejlődésének, azonban nem jár indokolatlan túlépítéssel, s nem akadályozza a szomszédos repülőtér akadálytalan működését.

További neurálgikus pont a virágpiac területének szabályozása. A terület távlatban a tervek szerint a meghosszabbított 4-es metró végállomása lesz, így fontos, hogy a területen ezt megelőzően egyéb beruházásokat ne valósítsanak meg, a terület a közösségi közlekedés és az ehhez kapcsolódó P+R parkoló számára megőrizhető legyen.

A kerületi építési szabályzatnak meg kell felelni a hatályos fővárosi településrendezési eszközökben foglaltaknak. A jelenleg hatályos, 2015-ben elfogadott fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2015, FRSZ) jogszabályi rendszeren alapulnak, így jelen terv célja a már beállt beépítésű telkek meglévő építési paramétereinek megfeleltetése az új építésjogi fogalmaknak. A TSZT 2015 és az FRSZ a 2013. január 1-én hatályos OTÉK alapján készült, így fogalomrendszerükben is az új OTÉK előírásainak kell megfelelni. Ennek következtében a KÉSZ készítése során az építési övezetekben szabályozott építési paraméterek között építménymagasság helyett épületmagasságot kell szabályozni, továbbá a szintterület megváltozott fogalmának megfelelően a legnagyobb megengedett szintterület számítása során a terepszint alatti beépítést is figyelembe kell venni. (Ehhez kapcsolódóan pedig külön kell választani az általános funkciókra felhasználható, valamint a kizárólag parkolási célra felhasználható legnagyobb szintterületet.)

Fenti előzményeket követően a **szabályozási koncepció fő elvei** a következők:

1. **Beállt beépítésű telkeken** (illetve azon telkeken, ahol a hatályos szabályozás alapján folyik a beruházás) a szabályozás célja változatlan, ezen területeken csupán az építési paraméterek megváltozott szabály- és fogalomrendszernek történő megfeleltetése szükséges. Ennek során:
 - a. a telkek építési joga ne csökkenjen (szintterületi mutató változás),
 - b. a vonatkozó építési jogok indokolatlan növekedését a túlzott beépítés megakadályozása érdekében el kell kerülni.
2. **Beépítetlen és alacsony beépítési intenzitású területek megőrzése**, az egykori zártkerti területek mezőgazdasági (kiskertes) területként történő megőrzése. A kerületi építési szabályzatban törekedni kell azon építési paraméterek és szabályok meghatározására, mely a beépítésre szánt területek növekedését, a város szétterülését megakadályozhatja.
3. A **gazdasági területek** övezeteiben optimális szabályozási paraméterek kialakítása, mely nem akadályozza a repülőtér zavartalan működését.
4. A meghosszabbított **4-es metró végállomásának területbiztosítás**, az ennek megvalósítását szolgáló rugalmas szabályok megalkotása, mely egyidejűleg gátolja a terület elépítését, más célra történő felhasználását, de a meglévő épületállomány ideiglenes használatát lehetővé teszi.
5. Az önálló kerületi építési szabályzat megalkotása során az épített környezet és a helyi lakosság védelme érdekében fontos, hogy a részletes övezeti paraméterek mellett a tömbre vonatkozó telekalakítási, közlekedési, közművesítési, környezetvédelmi stb. szabályokat is megalkossuk.

11.2. Övezeti rendszer, építési övezetek bemutatása

A TSZT 2015 meghatározza azokat a területfelhasználási kereteket, mely alapján kialakult a KÉSZ övezetrendszere. A TSZT 2015 a következő területfelhasználásokat különbözteti el:

- Lk-2
- Gksz-2
- K-Közl
- KÖu
- KÖl
- Ev
- Ek
- Má
- Mk
- Vf
- Kb-Ez

Fentiek közül Lk-2 és Gksz-2 területfelhasználáson belül 2-2 építési övezetet határoz meg a KÉSZ. Az építési övezetek szabályozása során a szabályozási koncepcióban (11.1 fejezet) ismertetett elvek rögzítése volt az elsődleges szempont, ennek megfelelő építési paraméterekkel, s egyéb, kiegészítő szabályokkal. Tekintettel arra, hogy a szabályok többsége a 11.1. fejezetben ismertetésre került, az egyes építési övezetek részletes ismertetése helyett a következőkben csak a sajátos övezeti előírások indoklására szorítkozunk.

Lk-2-XI-01 és Lk-2-XI-02 övezetbe az Alsóhatár utca mentén épülő EcoLiget lakópark, valamint a Budaörsi út mellett elhelyezkedő benzinkút területe tartozik. Ennek megfelelően a szabályozás a meglévő keretek megtartására, ám a meglévő állapot és a kiviteli tervek kismértékű korrekciójának lehetőségére törekedett (pl. Lk-2-XI-02 övezetben elhelyezhető funkciók). Az övezeteket tartalmazó tömbben a hatályos KVSZ-ben szereplő szabályozási vonalak átvétele nem volt szükséges, hiszen a telekrészek közterület céljára történő átadása az építkezést megelőzően megtörtént.

Lk-2-XI-02 övezetben a hatályos KVSZ övezeti előírásai, valamint a TSZT 2015-ben jelölt korlátozás (új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján) alapján lakó rendeltetés nem helyezhető el.

Gksz-2-XI-01 és Gksz-2-XI-02 övezetbe a Vitorlázó út végén (Örsöd Ipari park, Bozi-Ferr területe), valamint a repülőtér mellett, a Repülőtéri úton található gazdasági területek tartoznak. Az övezetek szabályozása során a vállalkozások minél szélesebb körű fejlődésének biztosítása volt - a hatályos szabályozás építési paramétereinek megőrzése mellett. Éppen ezért az övezetek szabályozása során korlátozó szabályként csupán a repülőtér megfelelő működéséhez szükséges magassági korlátozások jelentek meg: épület legmagasabb pontjára vonatkozó szabályok, repülési síkok zavartalan működése érdekében rögzített korlátozott épületmagasság.

K-Közl-XI övezetbe tartozik a budaörsi virágpiac környezetének területe, mely a M4-es metró távlati végállomása. Ennek megfelelően a „tágabb lehetőségeket biztosító” övezeti szabályozásban rögzítésre került, hogy a terület ne legyen más célra felhasználható, elépíthető, így az elhelyezhető rendeltetések közül iroda, kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás rendeltetés csak akkor helyezhető el, ha a közlekedési terület kialakítása (metróvégállomás, P+R parkoló) megvalósult.

A beépítésre nem szánt területek övezetei közül fontosabb előírásokat csupán a repülőtér területét magába foglaló KÖl-XI övezet, valamint a kiskertes területeket magába foglaló Mk-XI övezet tartalmaz.

KÖl-XI övezetben új épület kizárólag a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhető el, a műemlék fogadóépület és hangár épületének vonalában. Az elhelyezett épületnek emellett figyelembe kell venni a repülőtér üzemeltetési szempontjait, valamint az országosan védelem alá tartozó műemlékeket is:

- az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 17,0 m-t,
- terepszint alatti beépítés során a Zsolnay Porcelángyár védett kőagyag alagcsőrendszerét meg kell őrizni.

Mk-XI övezetben elsődleges cél a lakó- és üdülőépületek terjedésének visszaszorítása, a funkcionális változások megakadályozása. Ennek megfelelően a KÉSZ megerősíti a hatályos előírásokat, mely ellehetetleníti a nagyobb alapterületű, tömegű lakóépületek építését - az övezetben kizárólag földszintes, legfeljebb 45 m² alapterületű épület helyezhető el.

11.3. Építési övezet paraméterek megfeleltetése az OTÉK illetve az FRSZ előírásainak

A tervezési terület beépítésre szánt területeit a TSZT 2015 Lk-2, Gksz-2 és K-Közl területfelhasználási egységbe sorolja. Az övezeti paramétereknek meg kell felelni a magasabb szintű jogszabályok illetve fővárosi településrendezési eszközök előírásainak.

A megfeleltetésnél a megengedett legnagyobb beépítettség és a megengedett legnagyobb beépítési sűrűség - jogszabályban meghatározott - maximumát nem lépheti túl semelyik övezet vonatkozó értéke, míg a legkisebb zöldfelületi érték nem lehet kisebb a meghatározott minimumértéknél. A KÉSZ-ben meghatározott övezeteknél ezen értékek a következők:

Építési övezet jele	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke	szintterületi mutató		zöldfelület legkisebb mértéke
		szmá	szmp	
	%	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	%
Lk-2-XI-01	25	0,7	0,25	50
Lk-2-XI-02	35	0,5	0,25	35
Gksz-2-XI-01	45	1,4	0	20
Gksz-2-XI-02	45	1,2	0	25
K-Közl-XI-01	40	2,0	0	40

11.3.1. OTÉK

Az OTÉK 2. melléklete rendelkezik az egyes területfelhasználási egységekhez tartozó építési használat felső határértékeiről, mely alapján

a) **kisvárosias lakóterületen:**

- a megengedett legnagyobb **beépítettség** 60%,
- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 1,5,
- a megengedett legnagyobb **beépítési magasság** 12,5 m,
- a legkisebb **zöldfelület** 20%.

b) **kereskedelmi, szolgáltató területen:**

- a megengedett legnagyobb **beépítettség** 60%,
- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 2,0,
- a legkisebb **zöldfelület** a 20%.

c) **különleges területen:**

- a megengedett legnagyobb **beépítettség** 40%,
- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 2,0,
- a legkisebb **zöldfelület** 40%.

Legnagyobb beépítettség

a) **Kisvárosias lakóterület**

Az Lk-2-XI-01 építési övezetben az előírt legfeljebb 25%-os beépítettség nem haladja meg az OTÉK-ban foglaltakat.

Az Lk-2-XI-02 építési övezetben az előírt legfeljebb 35%-os beépítettség nem haladja meg az OTÉK-ban foglaltakat.

b) Kereskedelmi, szolgáltató terület

A Gksz-2-XI-01 építési övezetben az előírt legfeljebb 45%-os beépítettség kisebb az OTÉK-ban meghatározottnál.

A Gksz-2-XI-02 építési övezetben az előírt legfeljebb 45%-os beépítettség kisebb az OTÉK-ban meghatározottnál.

c) Különleges terület

A K-Közl-XI-01 építési övezetben az előírt 40%-os beépítettség megfelel az OTÉK-ban foglalt legnagyobb értéknek.

Legnagyobb megengedhető beépítési sűrűség

Az OTÉK-ban meghatározott, területfelhasználási egységekhez csatolt legnagyobb beépítési sűrűség mértéke a TSZT 2015 és FRSZ elfogadása során egyeztetésre került, így a KÉSZ-ben az FRSZ-ben meghatározott beépítési sűrűség értékeknek kell megfelelni.

Legkisebb zöldfelület mértéke

a) Kisvárosias lakóterület

Az Lk-1-XI-01 építési övezetben az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 50%, mely meghaladja az OTÉK-ban előírtakat.

Az Lk-1-XI-02 építési övezetben az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 35%, mely meghaladja az OTÉK-ban előírtakat.

b) Kereskedelmi, szolgáltató terület

A Gksz-2-XI-01 építési övezetben az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 20%, mely megfelel az OTÉK-ban előírtaknak.

A Gksz-2-XI-02 építési övezetben az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 25%, mely meghaladja az OTÉK-ban előírtakat.

c) Különleges terület

A K-Közl- XI-01 építési övezetben az előírt zöldfelület legkisebb mértéke 40%, mely megfelel az OTÉK-ban előírtaknak.

11.3.2. Fővárosi településrendezési eszközök (TSZT 2015, FRSZ)

Az 50/2015. (I.28.) Föv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros településszerkezeti terve (TSZT 2015) 4.1.3.1. fejezete tartalmazza a beépítésre szánt területek egyes területfelhasználási egységeinek jellemzőit. A fejezet az OTÉK-ban meghatározott területfelhasználásokon belül - a területek sajátosságai alapján - külön területfelhasználási egységeket állapít meg, melyekre vonatkozóan a legnagyobb beépítési sűrűség az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján meghaladhatja az OTÉK-ban meghatározott legnagyobb értéket.

A TSZT 2015 alapján a tervezési területen

a) Lk-2 területfelhasználási egységben:

- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 0,75-2,25 közötti érték (FRSZ alapján 1,5),
- a legkisebb **zöldfelületi átlagérték** 35%.

b) Gksz-2 területfelhasználási egységben:

- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 1,0-2,0 közötti érték (FRSZ alapján 2,0),

c) K-Közl területfelhasználási egységben:

- a megengedett legnagyobb **beépítési sűrűség** 1,5-2,0 közötti érték (FRSZ alapján 2,0),

Az FRSZ alapján a tervezési területen

- a) Lk-2 területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 1,5, melyből
 - az általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűsége (bsá) 1,0
 - a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség (bsp) 0,5
- b) Gksz-2 területfelhasználási egységben - a VÁV Union területén - a beépítési sűrűség (bs) 2,0, melyből:
 - az általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűsége (bsá) 2,0
 - a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség (bsp) 0
- c) Gksz-2 területfelhasználási egységben - a Repülőtéri út mentén - a beépítési sűrűség (bs) 2,0, melyből:
 - az általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűsége (bsá) 2,0
 - a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség (bsp) 0
- d) K-Közl területfelhasználási egységben a beépítési sűrűség (bs) 2,0, melyből:
 - az általánosan elhelyezhető funkciók beépítési sűrűsége (bsá) 2,0
 - a kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló férőhelyek számára igénybe vehető beépítési sűrűség (bsp) 0

Legnagyobb megengedhető beépítési sűrűség

A Megalapozó vizsgálat 2.4.2. fejezetben bemutatott számítások alapján (28-29. old.) a területfelhasználási egységek teljes területe, s az FRSZ-ben foglalt beépítési sűrűség által számított beépíthető szintterülete a következők szerint alakul:

Területfelhasználás jele	Területfelhasználás összterülete	Beépíthető általános szintterület (m ²)	Beépíthető parkolási célú szintterület (m ²)
Lk-2	12.937	12.937	6.468
Gksz-2 (VÁV Union)	74.946	149.892	0
Gksz-2 (repülőtér)	47.355	94.710	0
K-Közl	123.368	246.736	0

A KÉSZ építési övezeteiben meghatározott szintterületi mutatók alapján beépíthető szintterület a következő:

Övezet jele	Övezet területe (m ²)	Szintterületi mutató		Beépíthető szintterület (m ²)	
		szmá	szmp	általános	parkolási célú
Lk-1-XIX-01	9.082	0,7	0,25	6.357	2.270
Lk-1-XIX-02	3.855	0,5	0,25	1.928	964
összesen	12.937	-	-	8.285	3.234

Övezet jele	Övezet területe (m ²)	Szintterületi mutató		Beépíthető szintterület (m ²)	
		szmá	szmp	általános	parkolási célú
Gksz-2-XI-01	74.496	1,4	0	104.294	0
összesen	74.496	-	-	104.294	0

Övezet jele	Övezet területe (m ²)	Szintterületi mutató		Beépíthető szintterület (m ²)	
		szmá	szmp	általános	parkolási célú
Gksz-2-XI-02	47.355	1,2	0	56.826	0
összesen	47.355	-	-	56.826	0

Övezet jele	Övezet területe (m ²)	Szintterületi mutató		Beépíthető szintterület (m ²)	
		szmá	szmp	általános	parkolási célú
K-Közl-XI-01	123.368	2,0	0	246.736	0
összesen	123.368	-	-	246.736	0

A kerületi építési szabályzat övezeteiben meghatározott szintterületi mutatók az FRSZ-ben foglalt maximális beépítési sűrűségnek megfelelnek.

Legkisebb zöldfelület mértéke

A TSZT 2015 előírásai alapján Lk-2 területfelhasználási egység területére vetítve a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kisebb, mint 35%. A tervezési terület vonatkozásában ez azt jelenti, hogy az Lk-2 területfelhasználási egységbe tartozó övezetekben a legkisebb zöldfelületi mérték által meghatározott **zöldfelület területe nem lehet kevesebb, mint 4.528 m²**.

A vonatkozó építési övezetekben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke alapján kialakítandó zöldfelület területe a következő:

Övezet jele	Övezet területe (m ²)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Kialakítandó zöldfelület (m ²)
Lk-2-XI-01	9.082	50	4.541
Lk-2-XI-02	3.855	35	1.349
összesen	12.937	-	5.890

A kerületi építési szabályzat övezeteiben meghatározott legkisebb zöldfelület mértéke a TSZT 2015-ben foglalt legkisebb zöldfelület mértékének megfelel.

11.4. Beépítési javaslat

A tervezési terület esetében beállt beépítésről beszélhetünk. A terület túlnyomó részén a meglévő beépítés változásával, a városképet befolyásoló új beépítések megjelenésével rövidtávon nem kell számolni.

Nagymértékű változás a virágpiac területén várható, ahol a közép (hosszú) távon megépülő M4-es metró végállomását tervezik. A területen a végállomáshoz kapcsolódóan új fogadóépület épül, amellyel együtt az épületek környezete, a telek burkolt- és zöldfelületei is megújulnak. Meg kell oldani a fővárosi településrendezési eszközökben is előírt 2500 férőhelyes P+R parkoló megvalósítását, az ingatlantól északra elhelyezkedő felszíni P+R parkoló gépjárműkapcsolatát, valamint a metrókijáráshoz való gyalogos kapcsolódást.

Kismértékű változások a VÁV Union területén és a repülőtér környezetében várhatók. A VÁV telepének beállt beépítése miatt a fenntartása az elsődleges cél. A területen rövidtávon egy csarnok építését tervezik. A szomszédos ingatlanon elhelyezkedő Bozi-Ferr területén rövidtávon nem várható változás, azonban középtávon a terület megújulása várható. Fontos a szomszédos épületek tömegeihez, arányaihoz való igazodás. Új épület telepítésénél lényeges a túlzott egybefüggő épülettömegek elkerülése, az épületet körülvevő területek rendezése, minőségi zöldfelületek kialakítása, s a közterületekkel való kommunikáció.

A repülőtér környezetében a keveredő kereskedelmi és repülőtéri funkciók miatt e funkciók kiszolgálására alkalmas épületek helyezhetők el. A repülőtérre a műemléki épületek felújítása, karbantartása mellett a terület fasorainak, zöldfelületeinek rehabilitációja, és kiemelt fenntartása szükséges. A Schiedmann területének nyugati része jelenleg is fejlesztés alatt áll. Új épület telepítése esetén kerülendő a kialakult egybefüggő épülettömeg követése. A területen a zöldfelületek kialakítására kiemelt figyelmet kell fordítani.

A beépítési terven ábrázolt javasolt állapot a középtávú fejlesztések megvalósulását mutatja be, nem ábrázolja a terület teljes átalakulását. Ennek oka, hogy számottevő változással csak három terület érintett: az M4-es metró tervezett végállomása, a VÁV Union területe és a repülőtér környezete. Az M4-es metró fejlesztését egyszerűsített beépítési terv mutatja a tervezett épületek arányának bemutatásával. Az ingatlanon hosszútávon végbemenő változás miatt több szakág bevonásával készülő, pontos beépítési terv készítését igényli a terület, mely csak a konkrét beruházás szakági számításai és információi alapján készíthető el.

12. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A tervezési terület zöldfelületi ellátottsága kielégítő, annak fejlesztésére inkább minőségi szempontból van szükség.

A tervezési terület északkeleti részén, az Eger út és az autópálya találkozásánál **degradált**, növényzettel nem rendelkező terület fekszik, amely évek óta kihasználatlanul, üresen áll. A terület a zöldfelületi rendszernek azonban még nem képezi teljes értékű részét, a tőle keletre és nyugatra fekvő erdőterületekhez képest zöldfelületi intenzitása jóval alacsonyabb. Amennyiben e degradált területnek a későbbiekben sem tervezett a hasznosítása, javasolt a területének a környező erdőterületek fajfajával azonos fajokkal való betelepítése, így egyrészt a környező jelentős forgalmú közlekedési területek légszennyező anyag-, valamint zajkibocsátásának hatása is mérsékelhető, továbbá egy egybefüggő, intenzív zöldfelület jöhet létre.

A Megalapozó vizsgálatok 4. fejezetében (Zöldfelületi rendszer vizsgálata) említésre került, hogy a területen a közlekedési területeket nem kísérik fasorok. **Fasorok telepítésével** egyrészt az utak, utcák képe javítható, másrészt zöldfelületi ellátottságuk is növelhető, ám fasor telepítéséhez megfelelő területnek kell rendelkezésre állnia az út keresztszelvényében. A tervezési területen minderre a terület keleti határát képző Kőérberki út mentén van lehetőség, itt fasor telepítése javasolható. A fasorba öshonos, tájegységre jellemző fajok telepítése ajánlott.

A zöldfelületi rendszer minőségi fejlesztése érdekében az **EcoLiget lakópark tervezett zöldfelületének** kialakítása a látványtervek szerinti minőségben és módon kell, hogy megtörténjen. A tervezett zöldfelület minőségi gyepfelülettel, körültekintően kiválasztott díszcserje- és fajokkal történő betelepítése a környező zöldfelületek közül kiemeli majd a területet.

A Budaörsi Virágpiac területén **tervezett M4-es metró végállomásának** távlati megvalósulása esetén fontos a felszín rendezése, a tervezett P+R parkoló zöldfelületeinek minőségi kialakítása.

13. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT

13.1. Úthálózatfejlesztési javaslat

A térség közlekedési hálózata megfelel a jelenlegi igények kiszolgálásának. A tervezési területen a TSZT 2015 helyi gyűjtőút tervezett nyomvonalát tartalmazza. A gyűjtőút Budaörs területéről indulva halad a jelenlegi zártkerti övezeten át, majd az Egér úthoz csatlakozik.

A tervezési területen a Budaörsi úton Budapest XI. kerülete megbízásából két csomópont átépítésére készült egyesített engedélyezési és kiviteli terv. A Budaörsi út - Felsőhatár út - Alsóhatár út keresztezésében négyágú, a Budaörsi út - Kőérberki út - Lépés utca - Rétalja lejtő csomópontjában ötágú körforgalom került megtervezésre.

A VÁV Union fejlesztési terület jelenleg a Kőérberki útról a Vitorlázó úton keresztül megközelíthető. Az út 2x1 forgalmi sávossal kiépítésű, közvilágítással ellátott.

A tervezett beruházás várható forgalomnövekedése 20 J/h-ra becsülhető.

Az út kapacitása a várható forgalomnövekedést figyelembe véve az út további fejlesztését nem indokolja. A Vitorlázó út - Kőérberki út csomópontja egyszerű kiépítésű T alakú csomópont. A csomópontban jelenleg is problémát okoz a beláthatóság korlátozottsága, melyet tovább nehezít a két út találkozásához rendkívül közel elhelyezett buszmegálló. A csomópont a tervezett fejlesztés keretén belül felülvizsgálatra javasolt.

A közlekedés fejlesztésébe bele kell tartoznia a gyalogos és kerékpáros közlekedés fejlesztésének, esztétikus utcakép kialakításának, korszerű vízelvezetésnek, akadálymentesítésnek, közlekedésbiztonsági szempontoknak is. Az útfelújítást a közműfelújításokkal össze kell hangolni.

A tervezett szabályozás a terület jelenlegi forgalmában számottevő növekedést várhatóan nem okoz.

13.2. Közösségi közlekedéshálózat-fejlesztési javaslat

A tervezési területen a TSZT 2015 szerint a Dél-Budai Metróvonal folytatásaként a Budaörsi Virágpiacig tervezett metróvonal nyomvonala található.

A fejlesztési területet jelenleg a Kőérberki úton közlekedő autóbuszjárat szolgálja ki. A tervezési terület fejlesztése az érintő közforgalmú hálózat fejlesztését nem indokolja. A járatok racionalizálásával megfelelőbb tömegközlekedési situáció érhető el.

13.3. Parkolási javaslat

A tervezési területen a fejlesztésekhez kapcsolódó megnövekedett parkolóhely igényt saját területen belül kell megoldani. A parkolóhelyeket a munkahelyi területhasználat esetén a főépületek részeként kialakított garázsokban, illetve az épületek mellett kialakított parkolóban javasoljuk kialakítani. A 15 gépjármű befogadásánál nagyobb kapacitású telken belüli parkoló felület esetén a parkolót vízzáró burkolattal, olaj és homokfogóval, 10 parkolóhely felett minden megkezdett 4 db parkolónként 1 db fával kell ellátni.

A tehergépjárművek elhelyezését is funkcionként, építményenként kell megoldani, fontos, hogy ne csak árurakodás idejére legyen elegendő parkolószám, hanem a telephelyen tárolt tehergépjárművek is ingatlanon belül legyenek elhelyezve.

A parkolási igény számításánál az OTÉK 4 sz. melléklet előírásait vettük figyelembe:

Ipari egységek gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett 200 m²-e után 1 db személygépkocsi parkolót kell elhelyezni.

Raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m²-e után 1 db személygépkocsi parkolót kell elhelyezni.

Iroda egységek minden megkezdett 10 m²-e után 1 db személygépkocsi parkolót kell elhelyezni.

A terület parkolási igénye az előzetes számítás alapján:

Funkció	%	Gksz jelű övezetben építhető			Parkolási igény
		össztelek terület	beépíthető bruttó alapterület	hasznos terület	
Üzemi, gyártó szerelő épületek	46	1380 m ²	1932 m ²	1352m ²	7 db
Raktározás, logisztika	41	1230 m ²	1722 m ²	1378 m ²	3 db
Iroda	13	390 m ²	546 m ²	273 m ²	28 db
Összesen		3000 m²	4200 m²	3003 m²	38 db
Figyelembe vett, javasolt beépítési mérték		45%			

13.4. Gyalogos és kerékpáros közlekedés javaslata

A gyalogos és kerékpáros forgalom a tervezett fejlesztés környezetében - a Vitorlázó úton - várhatóan nem fog a jelenlegihez képest számottevően megnövekedni. A Vitorlázó úton található járda a gyalogosok igényeit továbbra is kielégíti. A kerékpáros közlekedést a várható forgalomnövekedés nem zavarja.

A kerékpár-hálózat hiányzó elemeit az érintett nagyforgalmú utak mentén fejleszteni szükséges, különösen fontos ez az Eger út mentén. Ennek érdekében - külön terv keretében - szükséges vizsgálni a kerékpárút elhelyezhetőségét, valamint az autópályával történő keresztezés lehetőségeit.

14. KÖZMŰFEJLESZTÉSI ÉS HÍRKÖZLÉSI JAVASLAT

A tervezési terület Budapest XI. kerületének nyugati határánál helyezkedik el a Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs által határolva. A területet északon keresztezi az M1-M7 autópályák közös szakasza, valamint a terület déli felét túlnyomó részben a Budaörsi repülőtér foglalja el. A területen belüli meglévő létesítmények számára a teljes közműellátás kiépítésre került.¹⁹

A szabályozás elkészültét követően nagyobb léptékű beruházás nem várható, a fejlesztési igények a jövőbeni intenzívebb hasznosítás esetén is biztosíthatók.

14.1. Víziközművek

14.1.1. Vízellátás

A terület jövőbeni intenzívebb hasznosítása esetén annak vízellátása várhatóan biztosítható lesz.

14.1.2. Szennyvízelvezetés

A tervezési terület jövőbeni intenzívebb hasznosítása esetén a keletkező többlet szennyvizek elvezetése (a Budaörsi út melletti terület kivételével) abból a szempontból jelenthet problémát, hogy a területről messze leghatékonyabban továbbra is Budaörs irányába lehetne a szennyvizeket elvezetni, viszont ahhoz a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. beleegyező nyilatkozata (szennyvízelvezetési jogáról lemondása) szükséges. Ennek hiányában a keletkező szennyvizeket jelenleg a Kőérberki, vagy a Budaörsi úti FCSM csatornahálózatig kellene elvezetni, ami főközlekedési folyosók többszöri keresztezése, valamint az igényelt vezetékhosszból kifolyólag jelentős költségteherrel járna.

¹⁹ A terület közműellátásának és hírközlési ellátásának részletes vizsgálata a 9. fejezetben található.

14.1.3. Csapadékvíz elvezetés

A tervezési terület jövőbeni intenzívebb hasznosításának lehetőségét akadályozza a korlátozott csapadékvíz-elvezetési lehetőség. Ennek a megoldása feltétele a terület további fejlődésének.

14.2. Energiaellátás

14.2.1. Földgáz ellátás

A tervezési terület jövőbeni intenzívebb hasznosítása esetén a jelentkező többlet földgázigény várhatóan biztosítható lesz.

14.2.2. Villamosenergia ellátás

A tervezési terület jövőbeni intenzívebb hasznosítása esetén a jelentkező többlet villamosenergia igény várhatóan biztosítható lesz.

14.2.3. Megújuló energiahordozó hasznosítási lehetőség

A tervezési területen az energiaellátásban a megújuló energiahordozókat is figyelembe lehet venni. Közülük a tervezési területen a napenergiának, valamint a föld energiájának van, illetve lehet jelentősebb szerepe, energiagazdálkodási szempontból.

A passzív napenergia-hasznosítás az épületek tájolásával érhető el. A kedvező fekvésű napos területeken évi 2000 óranyi időtartamban lehet a napenergiát hasznosítani. Az aktív napenergia hasznosítására napkollektorok, napelemek telepítése szükséges. Ezek gondos elhelyezéséhez szükséges az építész esztétikai igényessége is, ennek nem szabad arcuatrontóvá válni.

A hőszivattyú alkalmazásával a föld energiájának a hasznosítási lehetősége is elérhetővé válik. Ez is egyedi berendezés, az egyes telkeken belül jelenthet kedvező megoldást. Ezek alkalmazási igényéről a továbbtervezés során lehet dönteni.

Meg kell említeni, hogy uniós irányelv alapján, valamint a fenntartási költségek csökkentése érdekében a hagyományos energiahordozók igénybevétele mellett a megújuló energiahordozók hasznosítása is előírás új építésű ingatlanok esetén. A 7/2006. (V. 24.) TNM rendelet úgy rendelkezik, hogy az energiafelhasználás 25 %-át megújuló energiahordozóval kell biztosítani. A jövőben megvalósuló beépítések és átépítések esetén figyelembe kell venni.

15. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezési terület környezeti állapota jónak mondható, a területen belüli zöldfelületek magas arányának, valamint a területen található védett a főváros egyetlen megmaradt sziki növénytársulásának köszönhetően.

A terület jelentősebb zaj- és légszennyező forrása az M1-M7-es autópálya, a jelentősebb főútvonalak (Budaörsi út, Egérút, Kőérberki út, Repülőtéri út) és a repülőtér, amelynek gépjármű-, illetve kisrepülőgép forgalma igen jelentős. A zajterhelés kedvezőtlen hatásai a területen lakóterületeket számottevően nem érintenek, tágabb környezetben a keletkező zajterhelések az épületek megfelelő hangszigetelésével enyhíthetők.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete
.../2018. (...) önkormányzati rendelete
a Budapest XI. kerület Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs határa által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya a Budapest XI. kerület, Budaörsi út - Kőérberki út - Repülőtéri út - Budaörs határa által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

(1) A Szabályozási területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka), csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.

(2) A Szabályozási területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

(3) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv
- b) 2. melléklet: Építési övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata
- c) 3. melléklet: Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

(4) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet, övezet jele,
- c) építési övezet, övezet határa,
- d) építési határvonal,
- e) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével,
- f) korlátozottan beépíthető építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével,
- g) közhasználat céljára átadható terület
- h) kötelező megszüntető jel
- i) közműsáv
- j) méretezés

k) magassági korlátozás (repülési síkok)

l) közlekedés elemei:

- a. gyorsvasúti vonal (metró) és annak védelmi zónája
- b. tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára fenntartott terület
- c. P+R rendszerű parkolási létesítmény,
- d. településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.

(5) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak jelen rendelet módosításával lehet.

(6) A Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató, alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.

3. Értelmező rendelkezések, foglalommagyarázat

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Fasor: egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejtett korában várható koronaátmérőjének másfélszerese, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.
2. Közműsáv: nem közterületen vezetett közművek számára fenntartott terület, amelynek végleges szélességét részletes szakági műszaki terv alapján kell megállapítani, és amely számára szolgalmi jog jegyezhető be az ingatlan nyilvántartásba.
3. Parkolóterületi célú szintterületi mutató (szmp): az egyes építési telkek beépítése során: a parkolóterületi célú és a kiszolgáló közlekedési területeikkel együttes bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m^2 /telekterület m^2)
4. Általános szintterületi mutató (általános célú szmá): az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m^2 /telekterület m^2).

II. Fejezet

A területek felhasználásának és beépítésének általános szabályai

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

4. §

(1) A Szabályozási területen a telkek a telekredezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók, telekhatáruk rendezhető.

(2) A telekalakítással nem jöhet létre - a (3) bekezdésben foglalt eseteket kivéve -:

- a) nyúlványos telek
- b) az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.

(3) Két övezetbe eső telek övezethatáron történő megosztása esetén a megosztást követően kialakuló telkek területe, szélessége az övezetre meghatározott kialakítható legkisebb telekterületnél kisebb is lehet.

(4) Két építési övezetbe, övezetbe eső telek egyes telekrészeinek beépíthetőségét az érintett építési övezet, övezet beépítési paraméterei szerint kell figyelembe venni, a telek övezetbe eső területrészeinek arányában.

5. Az építés általános feltételei

5. §

(1) A Szabályozási terület telkein elhelyezhető létesítményeket jelen rendelet egyedi építési övezeteire vonatkozó előírásai tartalmazzák.

(2) A Szabályozási terület telkein egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.

(3) Az építési övezetekben terepszint alatti beépítés csak építési helyen belül történhet - amennyiben az övezeti előírás eltérően nem rendelkezik.

6. Az építési hely, az elő-, oldal- és hátsókert előírásai

6. §

(1) A Szabályozási terület építési telkein az elő-, oldal- és hátsókert mérete:

- a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, felújítása, korszerűsítése, átalakítása esetén az övezeti előírásoknak megfelelő,
- b) a Szabályozási Terven szereplő építési hely jelölése esetén annak, valamint az övezeti előírásoknak megfelelő,

(2) A Szabályozási területen - eltérő rendelkezés hiányában - az előkert mérete 5 m, vagy a telken kialakult állapotnak megfelelő.

(3) Az építési telek hátsókertje - eltérő rendelkezés hiányában - a tényleges épületmagasság mértéke, de legalább 6,0 m.

7. Közlekedés, parkolás

7. §

(1) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.

(2) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkolóhelyet fásítani kell. Minden megkezdett 4 parkolóhely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, minimum 12/14 cm törzskörméretű, kétszer iskolázott lombos fa ültetendő.

(3) Az építési telkek megközelítését szolgáló magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

8. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

8. §

(1) A Szabályozási területen új épület ellátására - eltérő rendelkezés hiányában - a teljes közműellátás kiépítése szükséges.

(2) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor

- a) a feleslegessé vált közművet, hálózatot és létesítményt el kell bontani,
- b) az indokoltan földben maradó vezeték, létesítmény betömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani,

(3) Közterületen, új közüzemű vízhálózat építésénél, rekonstrukciójánál NÁ 100-as átmérőnél kisebb keresztmetszetű vezetéket építeni nem szabad,

(4) A telkeken összegyűlő csapadékvizek visszatartását saját telken belül kialakított záportározóba kell gyűjteni. A záportározó tárolási kapacitása minden egyes 50 m² beépített burkolt felületére számítva legalább 1,0 m³ nagyságú legyen, amelyből fékezten és késleltetve lehet a továbbvezetést kialakítani.

9. Környezetvédelem

9. §

- (1) A Szabályozási területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú formában vagy megújuló energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (2) A területen kontakt talajszennyezéssel járó új ipari - üzemi - szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (3) Új épület elhelyezése során
- a fennálló talajszennyezettség megszüntetéséről gondoskodni kell,
 - a felső termékeny talajréteget szakszerűen le kell termelni, deponálni, melyet az építés befejezése után, a telken belül elterítve a zöldfelületek kialakításához fel kell használni. A termőföld maximum egy évig deponálható, ezt követően talajjavítással használható fel.
 - terepet feltölteni, visszatölteni szennyezett talajjal, építési törmelékkel tilos.
- (4) Zajt illetve rezgést előidéző üzemi létesítményt, és egyéb helyhez kötött külső zajforrást csak oly módon szabad elhelyezni, hogy a keletkező zaj illetve rezgés a vonatkozó határértékeket ne haladja meg.
- (5) Veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység a vonatkozó jogszabályok szerint, az átmeneti gyűjtés és tárolás szabályainak betartásával végezhető. A területen csak a tevékenység során helyben keletkező veszélyes hulladékok átmenti tárolása megengedett, külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.
- (6) Épület díszkivilágítása csak oly módon alakítható ki, mely a szomszédos vagy szemközti épület használatát nem zavarja.

10. Zöldfelületek

10. §

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az övezetekben előírt zöldfelületi minimum 50%-át egybefüggő felületként kell kialakítani, mely legfeljebb gyalogúttal szakítható meg. A zöldfelületeket nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
- (3) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (4) A Szabályozási Terven „Meglévő, megtartandó és kiegészítendő fasor” jelkulccsal ellátott területen a faegyedek fenntartásáról, a kipusztult egyedek pótlásáról gondoskodni kell.
- (5) Az építési övezetekben a zöldfelület legkisebb mértékét biztosító zöldfelületbe - a parkolásra kijelölt terület kivételével -
- a gyeprácsos talajborítás 10%-a számítható be,
 - a gyephézagos talajborítás 5%-a számítható be,

III. Fejezet Részletes övezeti előírások

11. Beépítésre szánt területek építési övezetei

11. §

A Szabályozási területen a beépítésre szánt területek sajátos használatuk szerint a következő építési övezetekbe tartoznak:

- | | |
|---|-------------|
| a) Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület | (Lk-2-XI) |
| b) Gazdasági, jellemzően raktározásra, termelésre szolgáló terület | (Gksz-2-XI) |
| c) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület | (K-Közl-XI) |

12. A Lk-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

12. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) lakóépület,
- c) kereskedelem, szolgáltatás,
- d) vendéglátás.

(2) A melléképítmények közül

- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti lugas
- d) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

(3) Az építési övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - legfeljebb 6 épület helyezhető el.

(4) Az építési övezetben előírt legkisebb telekterületet elérő méretű telken legfeljebb 6 lakás és minden további 120 m² telekterület után egy további lakás létesíthető.

13. A Lk-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

13. §

(1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás,
- c) vendéglátás.

(2) A melléképítmények közül kizárólag a közműbecsatlakozási műtárgy helyezhető el, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt elhelyezve.

(3) Az övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.

(4) Az építési övezetben az előkert 0 m.

(5) A szabályozási terven jelölt „közhatal céljára átadható terület”-en új épület, műtárgy nem helyezhető el.

14. A Gksz-2-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**14. §**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás,
 - c) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
 - d) raktározás, logisztika,
 - e) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái.
- (2) Az övezet telkein - az övezeti határértékek betartása mellett - telkenként több épület is elhelyezhető.
- (3) Az övezet telkein - ha az alkalmazott technológia miatt nagyobb épületmagasság szükséges - földszintes épület esetében a megengedett legnagyobb épületmagasság 15,0 m.
- (4) Az övezet telkein a hátsókert 6,0 m.

15. A Gksz-2-XI-02 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**15. §**

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) iroda, intézmény,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás,
 - c) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,
 - d) raktározás, logisztika,
 - e) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái,
 - f) szálláshely-szolgáltatás,
 - g) vendéglátás.
- (2) Az övezet telkein elhelyezett épület legmagasabb pontja a terepszinttől mért legfeljebb 23,0 méter lehet.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt korlátozottan beépíthető építési helyen új épület csak a tervlapon jelölt repülési síkokat meg nem haladó, csökkentett magassággal helyezhető el.
- (4) Az övezet telkein - a teljes telek területére vonatkoztatva - 200 m²-enként 1-1 db lombhullató díszfa telepítendő. Az új fák telepítése során a repülési síkokat figyelembe kell venni, a repülés nem korlátozható, illetve zavarható.

16. A K-Közl-XI-01 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**16. §**

- (1) A K-Közl-XI jelű építési övezet a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettségét eredményező pályaudvarainak és végállomásainak, a fontosabb állomásainak, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyainak (mélygarázsok, parkolóházak), valamint a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolásának, üzemi felkészítésének, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyeinek (metró-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), s mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgáló terület.
- (2) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közlekedéshez, közösségi közlekedéshez kapcsolódó kiszolgáló épület,
 - b) iroda,
 - c) kereskedelem, szolgáltatás,
 - d) vendéglátás.

(3) A (2) bekezdés b)-d) pontok szerinti rendeltetés csak a közösségi közlekedési terület kialakítását, s az (2) a) pont szerinti rendeltetés elhelyezését követően, vagy azzal egyidejűleg helyezhető el.

(4) Az övezet területén létesítendő P+R parkoló területén legalább a személygépjármű-befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.

17. Beépítésre nem szánt területek övezetei

17. §

A Szabályozási területen a beépítésre nem szánt területek sajátos használatuk szerint a következő övezetekbe tartoznak:

a) Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-01)
b) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-02)
c) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-03)
d) Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület	(KÖu-XI-04)
e) Légi közlekedési terület	(KÖl-XI)
f) Védelmi erdőterület	(Ev-XI)
g) Közjóléti erdőterület	(Ek-XI)
h) Általános mezőgazdasági terület	(Má-XI)
i) Kertes mezőgazdasági terület	(Mk-XI)
j) Folyóvizek medre és partja	(Vf-XI)
k) Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	(Kb-Ez-XI)

18. KÖu-XI-01 jelű övezetre vonatkozó előírások

18. §

(1) A KÖu-XI-01 jelű övezet a gyorsforgalmi utak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

19. KÖu-XI-02 jelű övezetre vonatkozó előírások

19. §

(1) A KÖu-XI-02 jelű övezet az I. rendű főutvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

20. KÖu-XI-03 jelű övezetre vonatkozó előírások

20. §

(1) A KÖu-XI-03 jelű övezet a II. rendű főutvonalak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

21. KÖu-XI-04 jelű övezetre vonatkozó előírások**21. §**

(1) A KÖu-XI-4 jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak útpályáinak, szervízútjainak, csomópontjainak, műtárgyainak csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolófelületek, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti pályák (villamos), közmű- és elektronikus hírközlési építmények, közlekedési zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem, csak az (1) bekezdésben felsorolt elemek működtetéséhez szükséges műtárgy helyezhető el.

22. KÖl-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**22. §**

(1) A KÖl-XI jelű övezet a repülés lebonyolítását és a kapcsolódó üzemi, ellátó, kiszolgáló, biztonsági funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) repülés üzemi létesítményei és az azt kiszolgáló létesítmények,
- b) raktározás,
- c) vendéglátás,
- d) szálláshely-szolgáltatás.

(3) Az övezet telkein elhelyezett épület legmagasabb pontja a terepszinttől mért legfeljebb 17,0 méter lehet.

(4) A terepszint alatti beépítés építési helyen kívül nem lehetséges.

(5) A telkek zöldfelületeinek kialakítása során

- a) a védett ürgeállomány élőhelyei megtartandók,
- b) az új fák telepítése során a repülési síkokat figyelembe kell venni, a repülés nem korlátozható, illetve zavarható.

(6) Az övezetben rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely létesíthető.

23. Ev-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**23. §**

(1) Az övezetbe a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználati funkcióval nem rendelkező erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezetben építmény nem helyezhető el.

24. Ek-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**24. §**

(1) Az övezetbe a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek tartoznak.

(2) Az övezetben építmény nem helyezhető el.

25. Má-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**25. §**

- (1) Az övezetbe az összefüggő szántó- és rét-legelő területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén a növénytermesztés, továbbá az ezzel kapcsolatos, a saját termékek feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

26. Mk-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**26. §**

- (1) Az övezetbe a kiskertes mezőgazdasági művelési területek tartoznak, amelyek egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak.
- (2) Az övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) kiskertes mezőgazdasági termelés létesítményei,
 - b) az a) ponthoz kapcsolódó rekreációs célú építmények.
- (3) Az övezetben csak földszintes épület helyezhető el, az épület tetőtere nem építhető be.
- (4) Az övezetben a telekméret 1500 m²-t meghaladó részét a beépítés mértékének számításánál figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) Az övezetben új épület ellátására részleges közműellátás is elegendő. Közműpótlóként kizárólag zárt tároló medence alkalmazható, egyedi szennyvíztisztító berendezés nem alkalmazható. Zárt tároló medence csak akkor alkalmazható, ha a napi keletkező szennyvíz mennyisége nem haladja meg az 1 m³-t.

27. Vf-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**27. §**

- (1) Az övezetbe tartoznak a közcélú nyílt vízelvezető árkok és csatornák medre és parti sávja.
- (2) Az övezetben kizárólag a vonalas közmű-, valamint a közlekedést és karbantartást szolgáló létesítmények, árvízvédelmi műtárgyak kivételével nem lehet.

28. Kb-Ez-XI jelű övezetre vonatkozó előírások**28. §**

- (1) Az övezetbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak.
- (2) Az övezet telkein a zöldfelület legkisebb mértéke 75%.
- (3) Az övezetben új építmény nem helyezhető el.
- (4) Az övezetben a meglévő épület kubatúrán belül felújítható, korszerűsíthető, átalakítható, azonban nem bővíthető.

**IV. fejezet
Záró rendelkezések****29. §**

- (1) Ez a rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti:

- a) a Budapest XI. kerület, Kőérberki út 36. sz. alatti (hrsz.:1236/14) terület kerületi szabályozási tervéről szóló 35/2000. /XII.27./ XI.ÖK rendelet,
- b) a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló 34/2003. /X.21./ XI.ÖK rendeletnek (a továbbiakban: KVSZ) az 1. §-ban lehatárolt területre vonatkozó rendelkezései,
- c) a KVSZ RM-66 számú melléklete,
- d) a KVSZ RM-69 számú melléklete.

dr. Hoffmann Tamás
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez
Szabályozási Terv

2. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeinek összefoglaló táblázata

Építési övezet, övezet jele	kialakítható legkisebb telekterület	kialakítható legkisebb telekszélesség	beépítési mód	beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épületmagasság		szintterületi mutató		zöldfelület legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	szmá	szmp	
	m ²	m		%	%	m	m	m ² / telek m ²	m ² / telek m ²	
Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület (Lk-2)										
Lk-2-XI-01	800	16	SZ	25	30	6,0	7,5	0,7	0,25	50
Lk-2-XI-02	800	25	SZ	35	40	3,0	8,0	0,5	0,25	35
Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)										
Gksz-2-XI-01	3000	30	SZ	45	50	-	12,0	1,4	0	20
Gksz-2-XI-02	10 000	30	Z	45	45	4,5	20,0	1,2	0	25
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)										
K-Közl-XI-01	10 000	30	SZ	40	60	6,0	12,0	2,0	0	40
Légi közlekedési terület (KÖI)										
KÖI-XI	K	K	SZ	2	2	-	14,0	0,1		70
Általános mezőgazdasági terület (Má)										
Má-XI	6000	30	SZ	3	5	-	6,0	0,05		90
Kertes mezőgazdasági terület (Mk)										
Mk-XI	2000	22	SZ	3	10	-	4,5	0,05		80

3. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez Az alkalmazott építési övezetek jeleinek ismertetése

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

Lk-2-XI-01

800 / SZ / 25 / 30 / ém: 6,0 / 7,5 / 0,7 / 0,25 / 50

1	2	3
Lk-2	/	XI
	/	01

1. „Lk-2”: a Fővárosi Településszerkezeti Tervben meghatározott területfelhasználási módok sajátos építési használat szerinti jele.
2. „XI”: a Kerület száma, a Fővároson belüli elhelyezkedése.
3. „01”: az eltérő építési övezetek, övezetek sorszáma.

A szabályozási tervlapon tájékoztató elemeként feltüntetett az építési övezetekre vonatkozó legfontosabb meghatározott paramétereket az alábbiak szerint kell értelmezni:

4	5	6	7	8	9	10	11	12	13									
800	/	SZ	/	25	/	30	/	ém	:	6,0	/	7,5	/	0,7	/	0,25	/	50

4. „800”: az építési övezetben, övezetben legkisebb kialakítható telekterület m²-ben.
5. „SZ”: az építési övezet, övezet beépítési módja. A beépítési mód a telek épületek elhelyezésére szolgáló része és a telek viszonya. (pl.: Z - zárt sorú, SZ - szabadonálló)
6. „25”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint feletti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
7. „30”: az építési övezetben, övezetben megengedett legnagyobb **terepszint alatti beépítettség** értéke (beépítési %). A beépítési % az építmények bruttó alapterületének a telek területéhez viszonyított aránya százalékban kifejezve.
8. „ém”: az adott építési övezetben szabályozott beépítési magasság kategóriájának meghatározása. (ém: épületmagasság, hm: homlokzatmagasság, pm: párkánymagasság)
9. „6,0”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legkisebb beépítési magasság méterben.
10. „7,5”: az építési övezetben, az övezetben megengedett legnagyobb beépítési magasság méterben.
11. „0,7”: az építési övezetben meghatározott általános célú szintterületi mutató (szmá) megengedett legnagyobb mértéke
12. „0,25”: az építési övezetben meghatározott parkolási célú szintterületi mutató (szmp) megengedett legnagyobb mértéke
13. „50”: az építési övezetben a telek méretéhez viszonyított kialakítandó legkisebb zöldfelület mértéke százalékban kifejezve.

Ahol az építési övezetben meghatározott paraméterek közül valamelyik érték nem kerül szabályozásra, ezt az adott szakaszon „-” jelzés jelöli.

MELLÉKLETEK

A. melléklet - A tervezési terület ortofotója, 2017.



A. melléklet - Tulajdoni lapok

Virágpiac - 1092/6 hrsz-ú ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/428711/2017

2017.09.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 31

Belterület 1092/6 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Budaörsi út 001092/6 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

- Kivett egyéb épület és vásárcsarnok és ipartelep

0

4.9968

0.00

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33981/1988/1988.01.15

jogcím: adásvétel 86334/1986/1986.10.31

jogcím: önkéntes földcsere 33981/1988/1988.01.15

jogállás: tulajdonos

név: FLORACOOP VIRÁG- ÉS DÍSZNÖVÉNYKER. SZERV. ÉS SZOLG. EGYESÜLÉS

cím: 1112 BUDAPEST XI.KER. Budaörsi út 1092/3

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Repülőtér - 1236/20 hrsz-ú ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/423920/2017

2017.09.08

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 16

Belterület 1236/20 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Kőérberki út 001236/20 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"
1112 BUDAPEST XI.KER. Repülőtéri út 1.
1112 BUDAPEST XI.KER. Kőérberki út. "felülvizsgálat alatt"
1112 BUDAPEST XI.KER. Vitorlázó út. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	elosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill
- Kivett repülőtér	0	83.1887	0.00

3. bejegyző határozat: 263907/1/2000/00.11.20
Műemlék

4. bejegyző határozat: 111802/1/2014/06.09.14
Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 1236/24 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

5. bejegyző határozat: 111802/1/2014/06.09.14
Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 1236/25 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

6. bejegyző határozat: 111802/1/2014/06.09.14
Terheli a BUDAPEST XI.KER. Belterület 1236/26 HRSZ-t illető Egyéb szolgalmi jog

7. bejegyző határozat: 111802/1/2014/06.09.14
Az I/4-6.sorszám alatti szolgalmi jog autóforduló létesítésére vonatkozik., eredeti rangsor: 34202/1979.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 7376/1949/
jogcím: kisajátítás
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: - - -

4. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 291059/1/2005/05.09.15
jogcím:
jogállás: vagyonkezelő
név: KINCSTÁRI VAGYONI IGAZGATÓSÁG
cím: 1054 BUDAPEST V. KER. Zoltán utca 16.

III. RÉSZ

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/423920/2017

2017.09.08

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 16

Belterület 1236/20 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 106404/1/2004/04.02.11

- a T-72378 ttsz. térrajz alapján a területből 536lm² lejegyezve, majd hozzájegyezve az 1236/14 helyrajzi számhoz. Lejegyzés után a terület 83ha 1982m² lett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 91270/1/2007/07.02.27

Használati jog

a 65-3200 sz. földmérési jel által elfoglalt területre (gyakorlója az állam nevében eljáró Fővárosi Földhivatal).

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - - -

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 125535/2/2011/10.11.29

Vezetékjog

az ingatlan 103 m² nagyságú területére, (VMB-169/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 61976/1/2013/12.04.19

Vezetékjog

51 m² területre, 7103/535/2011, 7103/537/2011, 7103/536/2011.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 111802/1/2014/06.09.14

- terheli a Budapest XI. kerület 1236/24, 1236/25 és a 1236/26 helyrajzi számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosait illető egyéb szolgalmi jog, mely szolgalmi jog autóforduló létesítésére szolgál, eredeti rangsor: 34202/1979.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VÁV Union- 1236/24 hrsz-ú ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/428262/2017

2017.09.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1236/24 helyrajzi szám

1112 BUDAPEST XI.KER. Kőérberki út 36. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
- Kivett üzem	0	5.3622	0.00

1. bejegyző határozat: 34202/1979

Illetli a BUDAPEST XI.KER. belterület 1236/20 ingatlan terhelő egyéb szolgalmi jog (Az I/1 sorszám alatti szolgalmi jog autóforduló létesítésére vonatkozik.).

2. bejegyző határozat: 168383/1/2009/08.01.28

Társasház

A földrészlethez tartoznak az alapító okirat szerint közös tulajdonban álló épületrészek, berendezések és helyiségek.

II. RÉSZ

9. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58903/3/2017/17.02.21

jogcím: alapító okirat módosítása

jogállás: társasháztulajdon

név: BUDAPEST XI. KERÜLET, 1236/24 HRSZ. ALATTI ÖRSÖD PARK TÁRSAS IRODAHÁZ

cím: 1112 BUDAPEST XI.KER. Kőérberki út 36.

A külön tulajdonra vonatkozó bejegyzéseket a 1236/24/A/1, /B/1, C/1, D/1, E/1, G/1, H/1, J/1, K/1, L/1-6, M/1, P/1-2, R/1-5, S/1, T/1-6, V/1, AA/1-5, AB/1, AC/1-3, AF/1 helyrajzi számú tulajdoni külön-lapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 238226/3/2006/06.09.14

- a T-77207 ttssz számú térrajz alapján a 1236/14 helyrajzi számú ingatlan megosztva 1236/24-26 hrsz-ú ingatlanokra.

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 300126/1/2007/07.11.13

- a T-80746 ttssz számú térrajz alapján egyesítve a 1257/6 hrsz-ú ingatlannal.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 125535/2/2011/10.11.29

Vezeték jog az ingatlan 27 m² nagyságú területére, (VMB-169/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím: 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/428262/2017

2017.09.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1236/24 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 79579/1/2013/12.02.13

Vezeték jog

22 m2 területre (VB-456/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bozi-Ferr - 1236/25 hrsz-ú ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/428270/2017

2017.09.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1236/25 helyrajzi szám

1110 BUDAPEST XI.KER. Vitorlázó utca. "felülvizsgálat alatt"

Szájegy: 147025/ 2017.09.06

Végrehajtási jog bejegyzése iránti kérelem, NEMZETI ADÓ-ÉS VÁMHIVATAL 1054 BUDAPEST V.KER.
Széchenyi utca 2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	elosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill
- Kivett üzem	0	2.0887	0.00

1. bejegyző határozat: 34202/1979

Illetli a BUDAPEST XI.KER. belterület 1236/20 ingatlant terhelő egyéb szolgalmi jog (Az I/1 sorszám alatti szolgalmi jog autóforduló létesítésére vonatkozik.).

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 18387/20887

bejegyző határozat, érkezési idő: 238226/3/2006/06.09.14

jogcím: adásvétel 321672/2/2002/94.11.26

jogcím: telekredezés és adásvétel 106404/1/2004/04.02.11

jogcím: tulajdonközösség megszüntetése

jogcím: ingatlan megosztás

jogállás: tulajdonos

név: BOZI-FERR KERESKEDELMI ÉS BONYOLÍTÓ KFT.

cím: 1112 BUDAPEST XI.KER. Jégvirág utca 12.

ÁFV RT. közbesző tulajdonostól.

2. tulajdoni hányad: 2500/20887

bejegyző határozat, érkezési idő: 147594/1/2016/16.08.29

jogcím: vétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: VANABE SZOLGÁLTATÓ KFT.

cím: 1037 BUDAPEST III.KER. Virág Benedek utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 238226/3/2006/06.09.14

- a T-77207 tisz. számú térrajz alapján a 1236/14 helyrajzi számú ingatlan megosztva
1236/24-26 hrsz-ú ingatlanokra.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala
Budapest, XI., Budafoki út 59. 1519 Budapest, Pf. 415

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 8000004/428270/2017

2017.09.12

BUDAPEST XI.KER.

Szektor : 61

Belterület 1236/25 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 125535/2/2011/10.11.29

Vezeték jog
az ingatlan 28 m² nagyságú területére, (VMB-169/2010).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 79579/1/2013/12.02.13

Vezeték jog
29 m² területre (VB-456/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT.

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem
használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

D. melléklet - Budaörsi út - Alsóhatár utca csomópontba tervezett körforgalom közlekedési engedélyezési tervének helyszínrajza

