



**BUDAPEST, XI. KERÜLET**  
43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



Pro Arch. Építész Stúdió  
2023. szeptember

**BUDAPEST, XI. kerület**  
Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

<b>Megbízó:</b>	<b>LUMINIS KFT.</b> 1116 Budapest, Építész utca 26.
<b>Tervező:</b>	<b>PRO ARCH. ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ</b> 1085 Budapest, József krt. 36.
<b>Vezető tervező:</b>	<b>R. Takács Eszter</b> okl. építészmérnök, vezető településtervező É, TT/1 01-2883
<b>Építész tervező:</b>	<b>Vonnák Katalin</b> okl. építészmérnök É-1 01-3709 VONNÁK ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ
<b>Településrendezés:</b>	<b>Leel-Őssy Zsolt</b> okl. településmérnök

## TARTALOM

### **Bevezetés**

- 1. A terület és környezete, hatásterületének bemutatása**
  - 1.1. Terület és közvetlen környezete,
  - 1.2. Kialakulás, jelenlegi állapot
  - 1.3. Térszerkezet, fővárosi terv
  - 1.4. Táji, természeti környezet
- 2. Fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv**
- 3. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények, a szükséges és tervezett**
  - 3.1. Közlekedésfejlesztési javaslat
  - 3.2. Környezetalakítási javaslat
  - 3.3. Közműfejlesztési javaslat
- 4. Javasolt beépítés környezeti hatásai és követelményei**
  - 4.1. Környezetalakítási következtetések, javaslatok
  - 4.2. Környezetet felértékelő hatások,
  - 4.3. Közlekedési (közúti)
  - 4.4. Védett értékek
- 5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.**
  - 5.1. Hatályos településrendezési eszköz rövid áttekintése
  - 5.2. Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

**BUDAPEST, XI. kerület**  
Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

**Bevezetés**

---

Albertfalva fejlődő, átalakuló területein, a már működő Luminis Kft. a telephelye energetikai korszerűsítését tervezi. A területen és környezetében elrendelt változtatási tilalom ezt jelenleg nem teszi lehetővé.

A vizsgált terület a Szerémi és a Fehérvári út között található, a Kondorosi és az Építész utca által határolt tömbben van.

A Telepítési Tanulmány tartalma a XI. kerület Főépítési Irodáján, a Kerületi Főépítéssel egyeztetve került megállapításra.

A területre vonatkozó építési szabályokat a 16/ 2018 (VI.06.) számú Budapest, XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete Önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Építési Szabályzata határozta meg.

Kelenföld, Albertfalva és Órmező egyes területeire Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testület 47/2022. (XII. 15.) számú önkormányzati rendelettel változtatási tilalmat rendelt el. Ez a rendelet a területet is érinti.

126/2022. (VI. 15.) XI. ÖK határozatban a képviselő-testület irányelveket fogadott el a változtatási tilalommal érintett területek építési szabályozásának felülvizsgálatához.

Az Önkormányzat és az Építető megegyezése alapján a telekre elrendelt tilalom feloldható, ha egy Telepítési Tanulmányterv készül, amivel párhuzamosan és amihez kapcsolódva Településrendezési Szerződést fogadnak el. A tanulmánynak meggyőzően kell alátámasztania, hogy az Önkormányzat településfejlesztési céljai nem sérülnek, s a beruházás nem lesz túlzó, valamint a beépítés fejlesztése során az önkormányzat által meghatározott szintterületi mutató értéke és zöldfelületi előírásai betarthatóak lesznek a jövőben is. Ez alapján a két fél között településrendezési szerződés jöhet létre, mely rendezi a fejlesztés építési paramétereit, s a felújítás ez alapján tervezhető, kivitelezhető, valamint alapja lehet a KÉSZ megkezdett módosításának.

A tervezett elképzelések alapján a megengedett szintterületi mutató 1,24 lesz, a beépítettség megengedett mértékű marad, valamint a zöldfelületi fedettség mértéke nő.

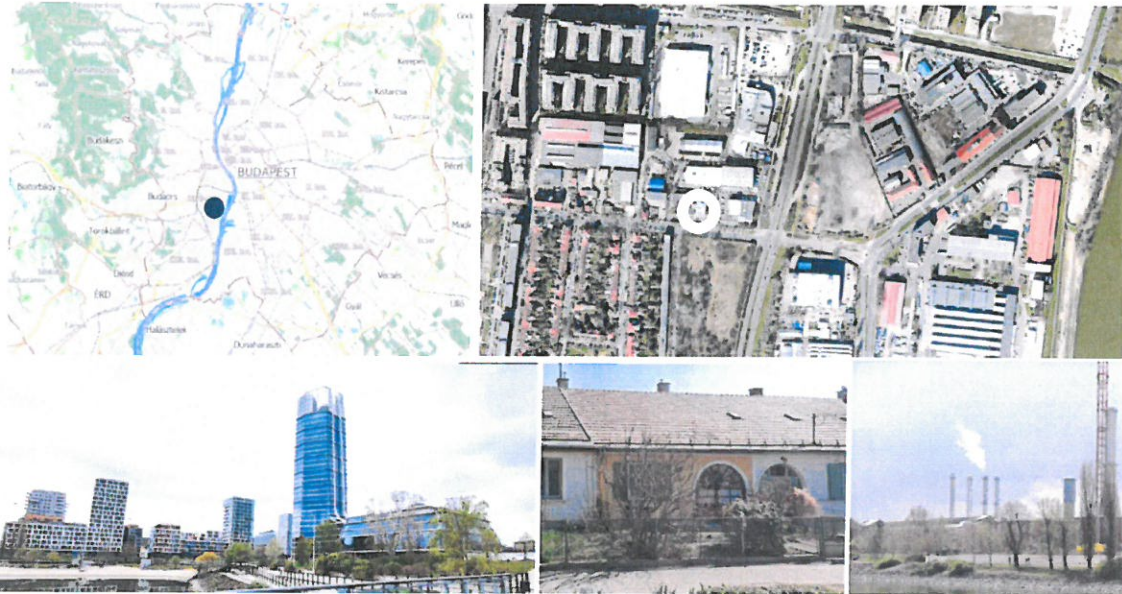


## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 1. A terület és környezete, hatásterülete bemutatása

#### 1.1. Terület és közvetlen környezete



A vizsgált terület Budapest dél-Budai térségében fekszik, 500 méterre a Dunától. A tömbtől nyugatra és északra jellemzően több a lakóterület, mint délre és keletre, ahol üzemi, gazdasági - illetve az alulhasznosított „barna-mezős” ingatlanok foglalnak el nagyobb területeket. Több városi szintű közmű terület is tagolja a térséget.

A vizsgált tömböt és környékét a változatosság jellemzi. Mind a funkciók, mind az építészeti karakter szempontjából eltérőek a területek, s így a beépítési jellemzőik is különbözőek. A tömbtől északra épült Budapest legmagasabb épülete, s az Építész utcától délre, fővárosi védettségű, földszintes sorházas beépítés van.



A telek közvetlen környezetében gazdasági, intézményi épületek állnak. A volt hengermű csarnokaiban gazdasági tevékenység folyik, sportlétesítmények, raktárak, irodák működnek. Ezek általában nagy alapterületű, de magasságában és szintterületében alacsony intenzitású beépítések. A tömb északi része nem régen épült át magas házas, intenzív beépítettségű lakóterülettel (Kondorosi lakópark). A tömböt nyugatról, a Fehérvári út felől 8-10 szintes, zárt sorú beépítésű lakóházak határolják. A keleti szélén, a Szerémi út mellett korszerű kereskedőházak, irodák épültek.

Újbuda Duna parti zónájának alulhasznosított ipari területei napjainkban alakulnak át városias (nagyvárosias) szövevé. A Petőfi-hídtól indulva az elmúlt évtizedekben és napjainkban is több tömb épült át intenzív beépítésű, magasházas lakóterületté. Az itt lakók egészséges életéhez nagyobb zöldfelületek, intézményi ellátottság, közlekedéshálózati fejlesztések szükségesek.

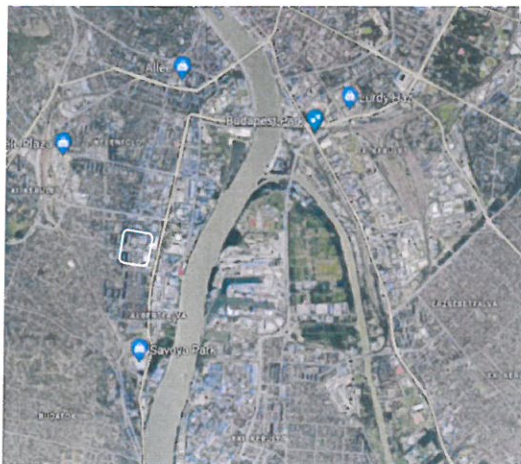
Az Önkormányzat a beépítések intenzitásának csökkenésével szeretné elérni, hogy az ellátási igények és a lehetőségek kiegyenlítettebbek legyenek.



## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 1.2. Kialakulás, jelenlegi állapot



Dél-Buda a XVIII. századig beépítetlen, vizes térség. A környező területek, Albertfalva, Nagytétény az XIX. században megépült vasútvonal után kezdett el beépülni. A Fehérvári út mellett lakóterületek alakultak ki, s a vízhez, vasúthoz kapcsolódva az ipari üzemek is megkezdték működésüket.

A XX. század elejétől (az első világháború után) a nagy betelepedési hullám kiszolgálására itt is alacsony intenzitású, kertes területeket parcelláztak a területtől nyugatra és délre.

1920-as években szabályozták a környéket, kijelölték a Szerémi út helyét, mely csak napjainkban valósult meg. A terület 1950-ig nem tartozott Budapesthez.

1945-ös légifotón látható a fémlemez-megmunkáló és a hozzá vezető vasútvonal, mellette az Építész utcai alacsonyházas beépítés

A rendszerváltás után a szocialista ipar helyét fokozatosan „értékesebb” városi területek vették át. Rákóczi közúti híd megépítése után a folyamat felgyorsult. S a Mol torony átadásával várhatóan a gazdasági recesszió sem állítja meg a Főváros dél-budai átépülését, s szerves integrálódását.

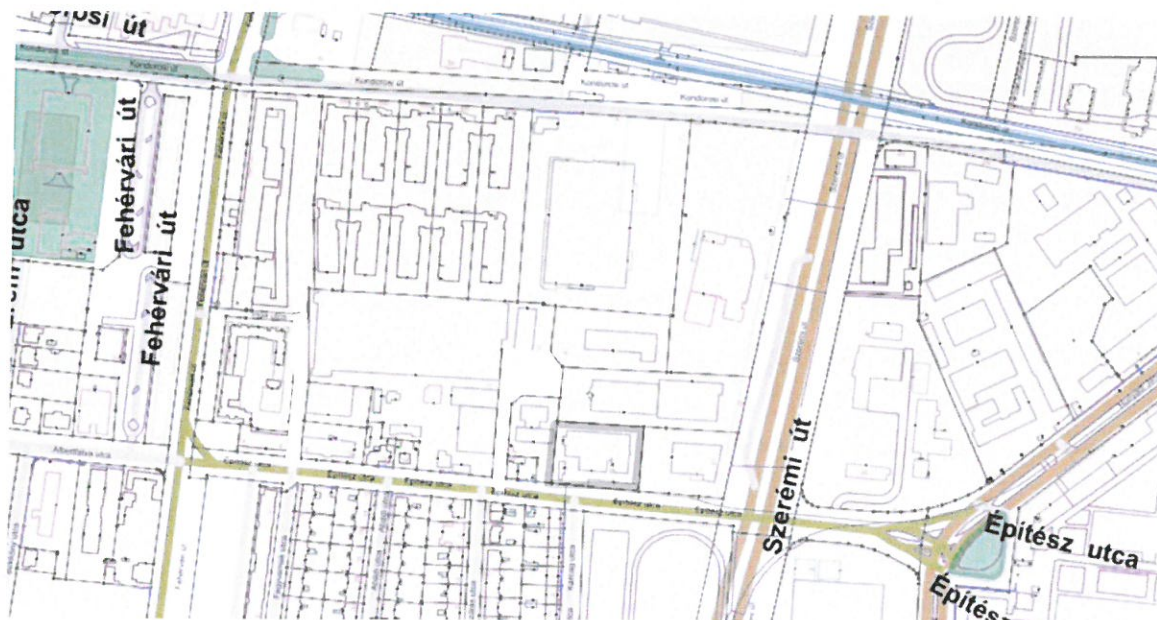
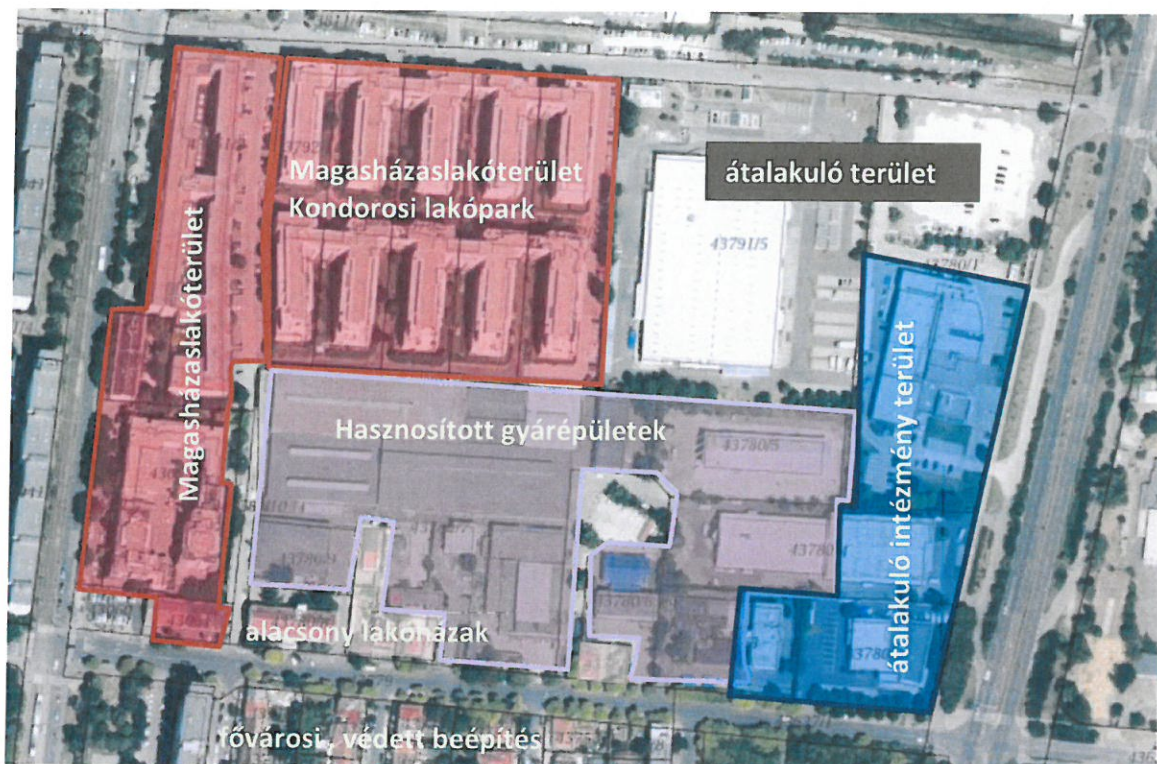
Napjainkban a vizsgált terület, tömb és környezete már részben átalakult, de teljes egészében nem tekinthető beállt területnek. A Fehérvári út melletti lakóterületek várhatóan a közeljövőben nem épülnek át, a tömbbelsőben lévő gyárépületek jelenlegi hasznosítása gazdaságossági szempontok függvényében változhat, míg a Szerémi út melletti szabadonálló, gazdasági-intézményi zóna egy-két telek beépítésével elérheti a végleges arculatát.

Az Építész utcai 43780/3 hrsz-ú ingatlan és közvetlen környezete régebben a gyártelep része volt. A telek közepén, szabadon álló épületegyüttes egy része a múlt században épült csarnok jellegű üzem épület. A századfordulón egy L alakú iroda épület épült, melynek az utcára merőleges szárnya 3 szintes, s a másik része földszintes.

A telek közepén álló beépítés körül közlekedési területet alakítottak ki parkolókkal, így az együttes körül járható, több irányból megközelíthető. A telekhatáron és a telken több helyen fásított terület szegélyezi a burkolt közlekedési területet (az épületekről és a beépítésről részletesebben a 2. Fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv című fejezetnél írtunk).



**BUDAPEST, XI. kerület**  
Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete



Pro Arch. Építész Stúdió Bt.



**BUDAPEST, XI. kerület**  
Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete



Az érintett ingatlan képei

a fotókat a Vonnák és Társai Építész Stúdió munkatársai készítették



**Pro Arch. Építész Stúdió Bt.**

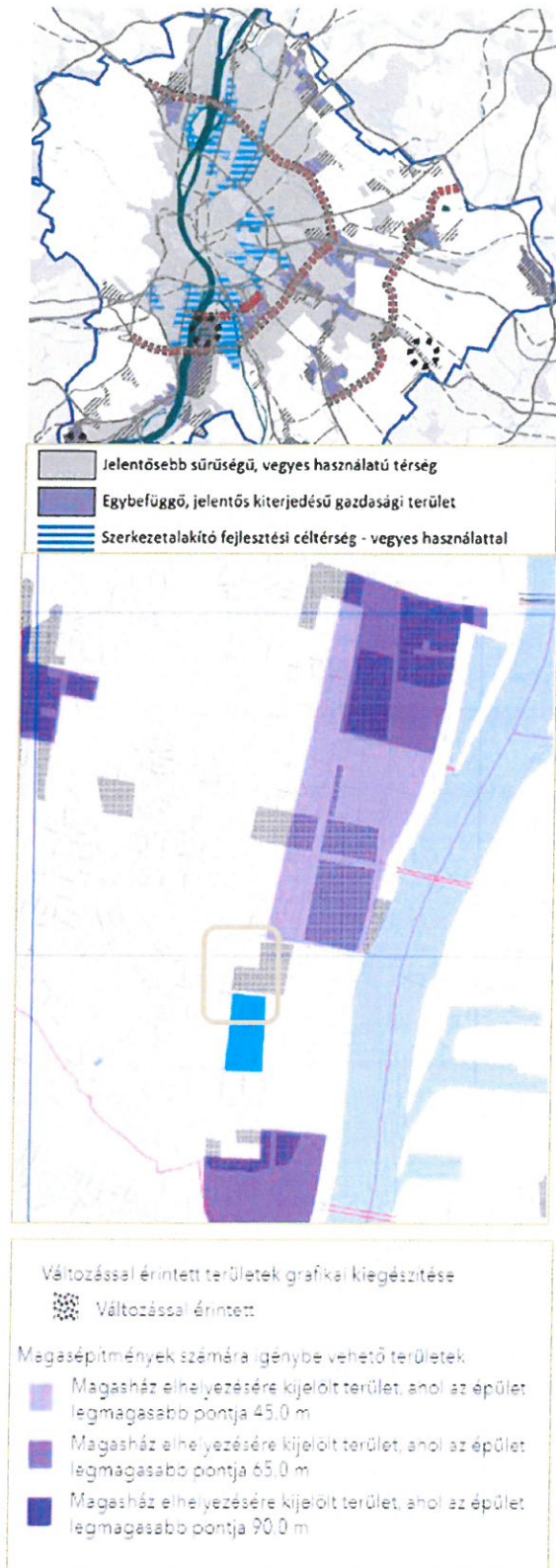


## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 1.3. Térszerkezet, fővárosi terv

A vizsgált terület az Országos Területrendezési Terv (OTrT) és a Főváros Településszerkezeti terve (TSZT) szerint a Főváros elővárosi zónájába sorolt térség, Duna menti területen van, mely a főváros települési térségi övezeti besorolású területe.



Két nagyobb közlekedés fejlesztési elképzelés érintheti a környéket. A tömbtől északra és délre is új közúti Duna-híd építését tervezik. Északon a Galvani, délen az Albertfalvai híd terveit készítették el.

A TSZT a két híd közötti dél-budai, Duna-parti területeket szerkezetalkító fejlesztési térségként jelöli meg. Így itt több helyen megállapítottak magasházasság beépíthetőséget, illetve átalakuló térségeket.

A területtől délre lévő Építész utcai sorházas, fővárosi védelem alatt álló beépítésnél magassági emelés nem lehetséges.

A szerkezeti terv közlekedésfejlesztési javaslata meghatározza, hogy mind a Szerémi út városi szakasza, mind pedig a Fehérvári út városi főközlekedési útvonalak. A Fehérvári út mellett kerékpárutat jelöltek ki.

A tömbön belül, - a kialakult beépítés és a távlati tervek alapján, - két területfelhasználási egységet határoltak le, melyek szintterületi paramétereit és építési előírásainak kereteit a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) pontosítja. Ezek alapján kerülnek kidolgozásra a Kerületi Építési Szabályzatok (KÉSZ).

A TSZT Településképi és művi értékvédelemre vonatkozó megállapításai közül az alábbiakat kell kiemelni.

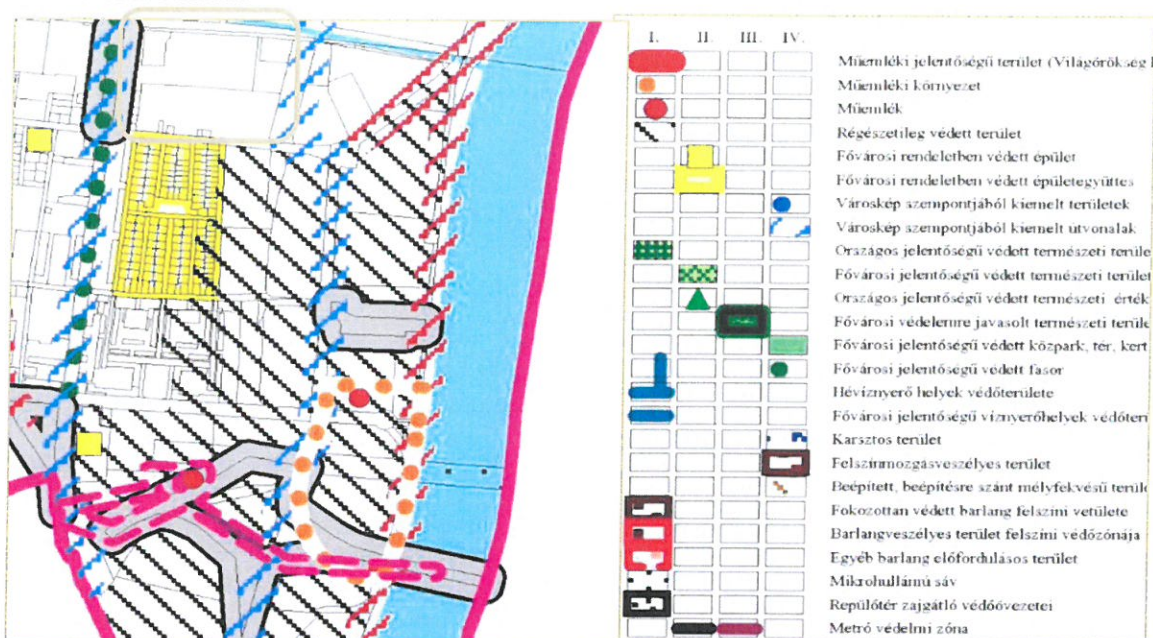
- A terület közvetlen környezetében nincs országosan védett műemlék és annak környezete.
- A vizsgált területtől, tömbtől délre régészeti terület van.
- A tömb határos egy Fővárosi önkormányzati rendeletben védett épült együttesel.
- A tömböt nyugaton és keleten városképi szempontból kiemelt útvonalak határolják.
- A Fehérvári út mellett fővárosi jelentőségű védett fasor van.



## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### TSZT értékvédelem



A Fővárosi Rendezési Szabályzat területfelhasználási besorolása a tömb nyugati részén nagyvárosias lakóterületet jelöl ki, míg a keleti, déli oldalon településközponti intézményi övezetet. Az FRSZ-ben a szintterületi mutatókat 3,5 és 2,25-ös értékekben maximálták.

FRSZ területre vonatkozó előírásai

#### „A beépítési sűrűsége vonatkozó előírások

4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.

(2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: **bs**) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: **bs<sub>a</sub>**), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolóok számára - a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt - igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: **bsp**) tevődik össze.

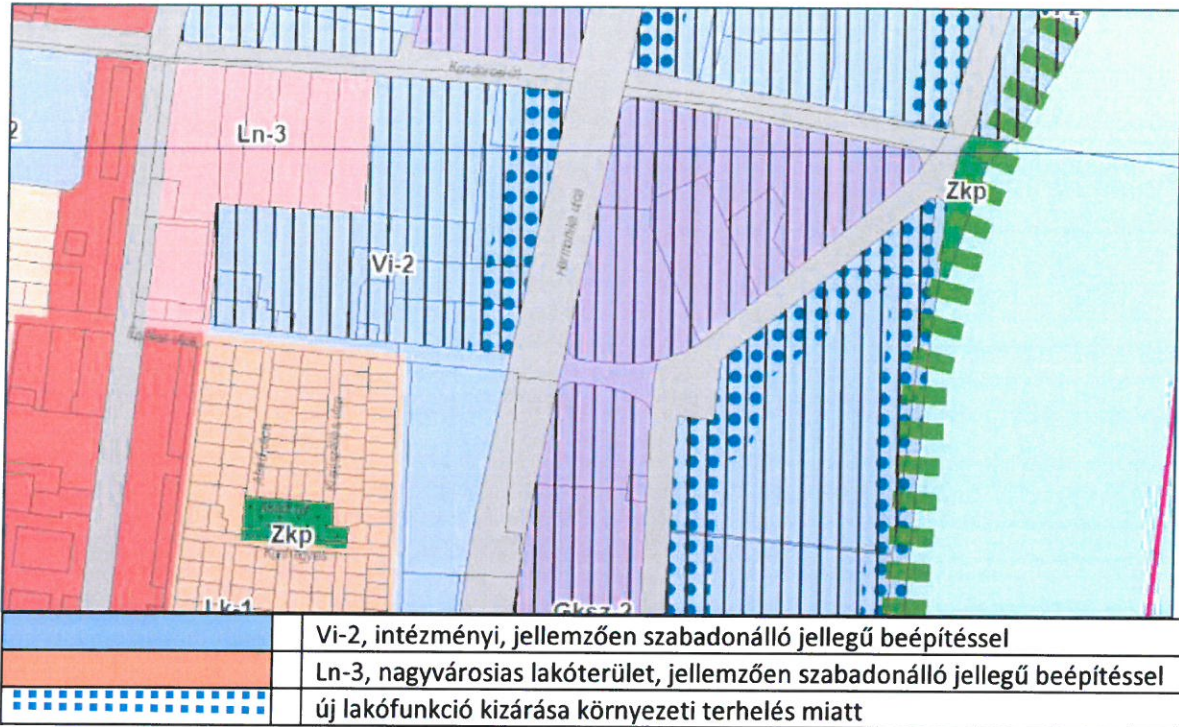
(3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.

.....(6).....A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg. „



**BUDAPEST, XI. kerület**  
 Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

**Fővárosi Szerkezeti terv (TSZT) kivonat**



**Budapest Főváros Rendezési Szabályzat (FRSZ) kivonat**





## BUDAPEST, XI. kerület

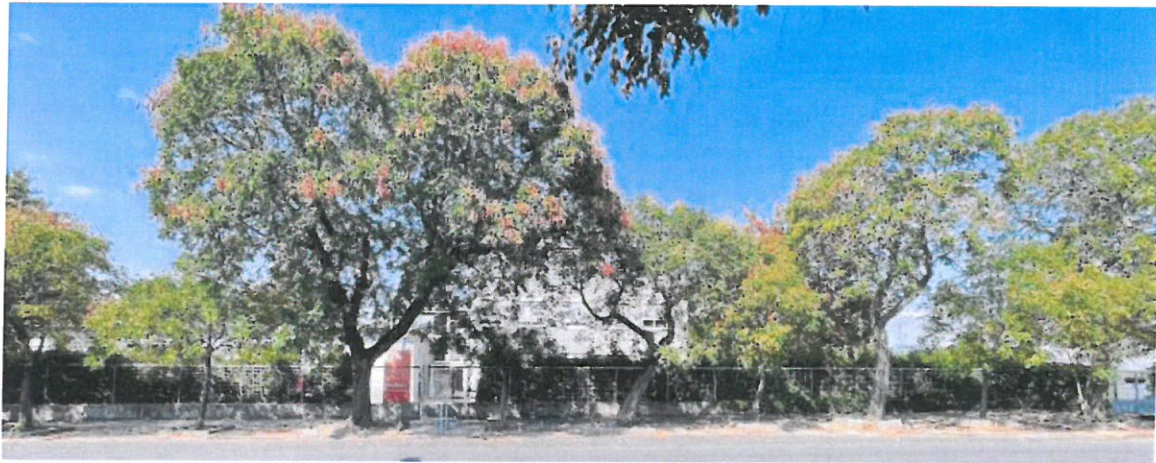
Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 1.4. Táj és természeti környezet, környezetvédelem

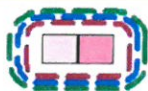
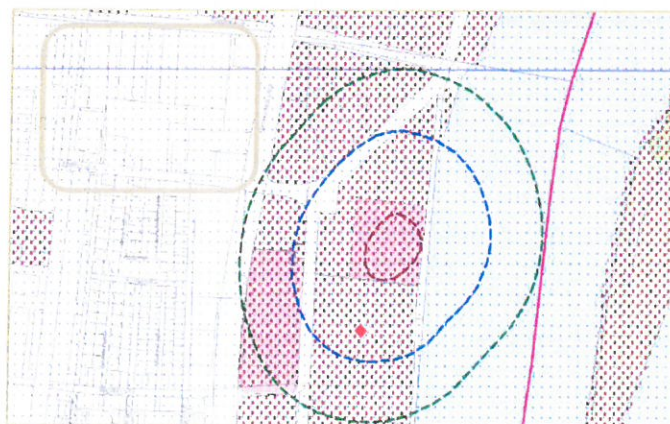
A terület a főváros belterületén van, barna mezős, átalakuló térség. A sík, Dunai vízminőség védelmi területen (hidrogeológiai B) részben a régebbi területhasználat, részben a városban elfoglalt helye miatt a természeti környezet kevésbé van jelen.

A legfontosabb természeti érték a területtől 500 méterre lévő Duna, mely Natura 2000 besorolású természeti érték.

A területtől északra nyugat - kelet irányú, rendezett medrű vízfolyás található. A térségre vonatkozó Fővárosi zöldfelületfejlesztési Koncepció szerint itt a beépített területeken belüli zöldfelületek fejlesztése lenne fontos.



A gyűjtő utak, a kiemelt fővárosi főutak menti meglévő fasorok, fásítások jelentősen csökkentik a zaj és légszennyezést. A Fehérvári út melletti fasor Fővárosi védelem alatt áll A legközelebbi védett zöldfelületi struktúra az Építész utcai védett beépítésen belül van.



Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középső/külső) (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása)

Pro Arch. Építész Stúdió Bt.

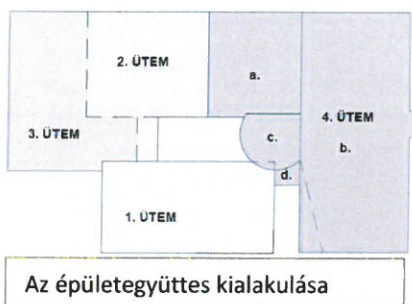


## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 2. Fejlesztési cél, változást szemléltető beépítési terv

Az épület jelenlegi állapota, tervezett fejlesztései



A kialakult épületegyüttes több építési ütemben és eltérő szerkezettel épült. Eredetileg a gyártelep ezen részén két gazdasági épület állt, az utcával párhuzamosan, majd ezeket egy bővítménnyel fogták össze. A privatizáció után 1998-2000 körül egy többszintes iroda és raktár épület épült a meglévő házak mellett. Az ingatlan és a rajta található épületek jelenlegi állapota 2015-ben került kialakításra Molnár Péter (MOHA Stúdió Kft.) tervei alapján. Az ingatlan tradicionálisan a XI. kerülethez kö-

tődő számos vállalkozás székhelyeként funkcionál, pl.: Luminis Kft., Rexfilm Kft., Pontis Media Services Kft., HMX Hungarian Media Exchange Kft., Confidenter Kft. stb.

Az épületegyüttes valószínűsíthetően 4 ütemben épült. Az 1.-3. ütem pontos építési idejéről és eredeti funkciójáról nem áll rendelkezésre információ, az alkalmazott épületszerkezetek alapján a következők feltételezhetők:

#### 1. ütem: iroda és raktár épület

alapterülete: 253 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 4,7 m

A csarnok jellegű épület feltehetően 1940-1955 között épült, az eredeti gyárépületek egyike volt.

Műszaki jellemzők:

- alapozása nem került feltárássra
- két traktusos, hosszfőfalas szerkezeti kialakítás
- ikersejt téglafalazat szemrevételezés alapján
- téglabetétes, acél gerendás födém G vagy GM gerendához hasonló gerendázattal (Horcsik födém), gerendák között salakfeltöltéssel
- lapos tető, bitumenes lemezfedés
- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő,
- részlegesen terhelhető zöldtetővel,
- emeletráépítéssel a szerkezet nem terhelhető,
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul.

Tervezett korszerűsítés:

- homlokzati hőszigetelés 20 cm EPS hőszigeteléssel,
- tetőszigetelés fordított rétegrenddel 25 XPS hőszigeteléssel, párkánymagasság egy-ségesítés, zöldtető kialakítása vizsgálandó, párkány magasság: 5,2 m
- nyílászárók cseréje, meglévő műanyag nyílászárók helyett alu és korszerű műanyag-nyílászárók, világos szürke színben, osztások változnak
- homlokzati architektúra változik- külső felület strukturált vakolat, törtfehér színben

#### 2.ütem: földszintes csarnok

alapterülete: 182 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 4,3 m

A csarnok jellegű épület feltehetően 1965-1980 között épült, az üzemi terület része volt.

## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

Műszaki jellemzői:

- alapozása nem került feltárásra,
- egy traktusos, hosszfőfalas szerkezeti kialakítás,
- kerámia blokk téglafalazat szemrevételezés alapján,
- 13 m fesztávú I 300 acél főtartók lejtésképző kiegészítő acélszerkezettel magasztva, előregyártott félmonolit földem,
- bitumenes lemez tetőfedés, külső ereszcatorna,
- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő,
- zöldtetővel, emeletráépítéssel a szerkezet nem terhelhető,
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul-

Tervezett korszerűsítés:

- homlokzati hőszigetelés 20 cm EPS hőszigeteléssel,
- tetőszigetelés egyenes rétegrenddel 25 XPS hőszigeteléssel, párkánymagasság egy ségesítés, napelem, párkány magasság: 5,2 m,
- nyílászárók cseréje, meglévő műanyag nyílászárók helyett alu és korszerű műanyag nyílászárók, világos szürke színben, osztások változnak,
- homlokzati architektúra változik- külső felület sima vakolat, törtfehér színben.

### 3.ütem: földszintes épületek bővítése, összeépítése

alapterülete: 274,6 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 4,3-4,7 m.

A csarnok jellegű épület feltehetően 1980-1995 között épült, az üzemi terület része volt.

Műszaki jellemzők:

- alapozása nem került feltárásra,
- meglévő szerkezetekhez igazított teherhordó fal,
- kerámia blokk téglafalazat szemrevételezés alapján,
- vegyes fesztávú I 300 acél főtartókra szerkesztett félmonolit földem,
- lapostetőn bitumenes lemezfedés,
- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő,
- zöldtetővel, emeletráépítéssel a szerkezet nem terhelhető,
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul.

Tervezett korszerűsítés:

- homlokzati hőszigetelés 20 cm EPS hőszigeteléssel,
- tetőszigetelés egyenes rétegrenddel 25 XPS hőszigeteléssel, párkánymagasság egy ségesítés, napelem, párkány magasság: 5,2 m,
- nyílászárók cseréje, meglévő műanyag nyílászárók helyett alu és korszerű műanyag nyílászárók, világos szürke színben, osztások változnak,
- homlokzati architektúra változik- külső felület vakolat, törtfehér színben.

### 4.ütem: földszintes és 3 szintes épület, iroda, gazdasági épület

alapterülete: 625 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 5,2-9,6 m.

Építési idő 1998-2000 között. A jelenlegi tulajdonos 2012-13-ban belső átalakítást végzett az épületen, melyhez kapcsolódva részleges külső felújítás is történt, ekkor kerültek fel külső árnyékolók, a szürke vakolat színezés.

## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### a. jelű földszintes épületrész-iroda, raktár

alapterülete: 160 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 5,2 m

- alapozása nem került feltárásra
- egy traktusos, falazott szerkezeti kialakítás
- 36 cm kerámia blokktegla falazat (pl Poroton 36) szemrevételezés alapján
- 13 m fesztávú I 400 acél főtartók felett 10 cm hullámmagasságú acél trapézlemez mint födém kibetonozás nélkül 12 cm EPS hőszigeteléssel
- tetőszerkezet: belső vízelvezetéssel pontra lejtetéssel PVC csapadékvíz elleni szigeteléssel
- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő
- zöldtetővel, emeletráépítéssel a szerkezet nem terhelhető,
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul.

Tervezett korszerűsítés:

- homlokzati hőszigetelés 20 cm EPS hőszigeteléssel,
- tetőszigetelés fordított rétegrenddel 25 XPS hőszigeteléssel, párkánymagasság egy-  
ségezés, kavics terítés, párkány magasság: 5,2 m
- nyílászárók cseréje, meglévő műanyag nyílászárók helyett alu és korszerű műanyag  
nyílászárók, világos szürke színben, osztások változnak
- homlokzati architektúra változik- külső felület vakolat, törtfehér színben

### b. jelű F+2 szintes épületrész-iroda épület

alapterülete: 465 m<sup>2</sup>, építmény magassága: 9,6m

Műszaki jellemzők:

- alapozása nem került feltárásra
- két traktusos, vasbeton pillérvázás szerkezeti kialakítás
- 38 cm kerámia kitöltő falazat szemrevételezés alapján
- 20 cm vasbeton födém szerkezet, valószínűsíthetően 12 EPS hőszigeteléssel egyenes rétegrenddel,
- belső vízelvezetéssel pontra lejtetéssel PVC csapadékvíz elleni szigeteléssel
- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő
- 1 szintes emeletráépítéssel a szerkezet terhelhető
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul

Tervezett korszerűsítés:

- homlokzati hőszigetelés 20 cm szálal hőszigeteléssel,
- tetőszigetelés fordított rétegrenddel 25 XPS hőszigeteléssel, kavics terítés, párkány  
magasság nem változik
- nyílászárók cseréje, meglévő műanyag. nyílászárók helyett alu és korszerű műanyag  
nyílászárók, világos szürke színben, osztások változnak
- homlokzati architektúra változik- külső felület vakolat, törtfehér színben

## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### c. jelű aula

Az épületek központi részén lévő, kétszintes kiugró tér. Kialakítása acélvázra erősített könnyűszerkezetes, járható tetővel kialakított épületrész.

- állapota jelenlegi funkció számára tartószerkezeti szempontból megfelelő
- zöldtetővel, emeletráépítéssel a szerkezet nem terhelhető
- energetikai szempontból korszerűsítésre szorul

Tervezett korszerűsítés:

- Az épület középpontjában lévő épületrész külső megjelenése teljesen megújul,
- A külső térelhatárolás hőhídmentes, 3 rtg hőszigetelő üvegezésű függönyfalas szerkezettel átépül,
- tető hőszigetelése mellett a terasz oldalában acél, design árnyékoló keretszerkezet készülnek az épület teljes magasságáig,
- nyílászárók cseréje, a bejárat felett tömör hőszigetelőbetétes kialakítással.

### d. jelű földszintes épületrész, bejárati szélfogó

A többszintes irodaépület bejárati része könnyűszerkezetes kialakítású, mely nem terhelhető. Az épületrész teljesen átépül, azonban az alapterület változatlan marad. A tetőszerkezet megfelelő hőszigeteléssel felemelésre kerül, új szerkezet kerül beépítésre.

A jelenlegi beépítés

A telek építési paraméterei

Teleknagyság:	3622 m <sup>2</sup>
Beépítettség:	földszint:1372 m <sup>2</sup> / telek terület:3622 m <sup>2</sup> =38,53 %
Zöldterületi fedettség:	zöldfelületek:479, 1 m <sup>2</sup> / telek terület:3622 m <sup>2</sup> = 13,23 %
Építmény magasság:	7,3 m
Szinterületi mutató általános:	2224,85 m <sup>2</sup> / 3622,00 m <sup>2</sup> = 0,61 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
Terepszint alatti beépítés	-
Előkert mérete	13 m
Oldalkert mérete	8 m
Hátsókert mérete	7 m

A meglévő beépítés a Megbízónak használat szempontjából megfelelő, azonban az energetikai és az esztétikai problémák miatt szükségessé vált az épületegyüttes felújításának mérlegelése.

Tervezett fejlesztés

A meglévő épületek minden külső felületét korszerű hőszigeteléssel látják el. A nyílászárók teljes cseréjére kerül sor.

A beépítés hősziget hatásainak csökkentése érdekében a lapostetős felületekre kavicsréteg kerül (ahol ezt a meglévő szerkezet elbírja), s azokon az épület részeken, ahol a szerkezet megengedi, megvizsgálják zöldtető kialakításának lehetőségét.

Az épületegyüttes esztétikai megjelenésének javítása érdekében egységes párkánymagasságúak lesznek a földszintes épületek. Több helyen fém szerkezetű, egyedileg tervezett design



## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

árnyékoló szerkezet kerül beépítésre (pl a főbejárat előtt). A homlokzatokat több helyen átterveztek: megváltozott a nyílászárók elhelyezkedése, a homlokzati felületek színe, struktúrája.

A telken a zöldfelületek megújítása mellett, új fák telepítését is elhatározták. Zöldfelület növelést jelent a házkörüli beton járdák részleges megszüntetése, s helyettük lélegző felületek, növény beültetési sáv rendezése.



A tervezett fejlesztés megvalósulásával a telek hősziget hatása jelentősen csökken.

### 3. Beépítési tervhez kapcsolódó infrastruktúra-igények

A tervezett fejlesztés során új beépítés nem fog megvalósulni, a meglévő beépítés csak energetika korszerűsítés miatt változik minimálisan: a jelenlegi 1364,03 m<sup>2</sup>-ről 1437,71 m<sup>2</sup>-re növekszik. A tervezett beépítés továbbra is a Kerületi Építési Szabályban megengedett 1629,9 m<sup>2</sup>-es beépítési érték alatt van. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 35.§ (8) bekezdése alapján az utólagos hőszigetelés és homlokzatburkolás:

- az elő-, oldal- és hátsókert méretét csökkentheti,
- a telek homlokvonalára kiépített épület esetében a közterületre átnyúlhat, és
- az oldalhatárra kiépített épület esetében a szomszéd ingatlan tulajdonosának hozzájárulása esetén a szomszéd ingatlanra átnyúlhat.

#### 3.1. Közlekedésfejlesztési javaslat

A terület megközelíthetősége jelenleg is megoldott. A Fehérvári úton a Budai fonódó villamoshálózat több járatának is található itt megállója, 350 méterre a tervezési területtől. Kööttpályás közlekedésen kívül autóbussz megállóknak vannak a vizsgált ingatlantól nyugatra és keletre is 350-350 méterre a Fehérvári úton, valamint a Hunyadi János úton.

A gépkocsival érkezők számára biztosított az utcai és a telken belüli parkolás is. Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 16/2018. (VI.6.) önkormányzati rendeletének 3.c melléklete alapján a területre számolva, a raktározási rendeltetési egységek után 1 db, az iroda rendeltetési egységek után 22 db parkolóhelyet szükséges biztosítani telken belül. Ez összesen 23 db parkolóhely, aminél a fejlesztés során megmaradó 30 parkolóhely több, vagyis megfelel a jogszabályoknak.

## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 3.2. Környezetalakítási javaslat

Az ingatlan zöldfelületének jelenlegi mértéke 14,77 %-os, vagyis 535,05 m<sup>2</sup>-en található kétszintes zöldfelület. A tervezett energetikai korszerűsítés során több módon is növekszik a jelenlegi zöldfelület állomány. A jelenlegi terepszinti 535,05 m<sup>2</sup>-nyi zöldfelület 637,17 m<sup>2</sup>-re növekszik, amit kiegészíthetnek még zöldtetők. A terepszinten kialakítható zöldfelület 102,12 m<sup>2</sup>-rel növeli a jelenlegi zöldfelületek mértékét, ezáltal a telek zöldfelületi aránya 14,77 %-ról, 17,59 %-ra növekszik. Ez az érték még javulhat, amennyiben a meglévő lapostetőkön kialakításra kerül zöldtető. A meglévő fás szárú növényzet kiegészül további nagy lombkoronájú őshonos facsémekkel és kisebb koronaméretű díszfával, amik az eddigi kétszintes zöldfelületet háromszintesre növelik.

### 3.3. Közműfejlesztési javaslat

Új beépítéssel nem bővül a terület, a közműigény nem fog nőni. A tervezett fejlesztés energetikai korszerűsítés, új hőszigetelő nyílászárókkal, napelemekkel és hőszigeteléssel. A beruházás során csökken az ingatlan energiaigénye, amit a napelemek tovább csökkentenek. Ennek köszönhetően kisebb terhelést jelent a közműhálózatra, annak fejlesztése nem szükséges.

## 4. A tervezett beépítés környezeti hatásai és követelményei

### 4.1. Környezetalakítási következtetések, javaslatok

Új beépítés nem történik és a jelenlegi beépítés nem változik meg számottevően, ezért kijelenthető, hogy a beruházás nincs jelentős hatással a környezetre. A beruházás során egyedül a napelemeknek lehet környezeti hatása, amit depolarizáló rácsozással, illetve matt felületű elemek alkalmazásával csökkenteni lehet.

### 4.2. Környezetet felértékelő hatások

A beruházásnak nincs jelentős hatása a környezetre, azt egyedül az esztétikai javulással értékeli fel.

### 4.3. Közlekedési (közúti)

A kerületi szabályozás által előírt 23 db parkolóhely helyett az ingatlanon belül 30 db van kialakítva, ami csökkenti az Építész utca terhelését, kevesebben parkolnak a közterületen. A beruházás nem teremt új munkahelyeket, nem növekszik meg a területre irányuló forgalom.

### 4.4. Védett értékek

A terület nem áll védettség alatt. A terület legközelebb az ingatlantól délre található régészeti terület, amire a fejlesztés semmilyen hatással nincs.





- Jelmagyarázat:**
- lepusztult épület, lemozdítás
  - magastetős épület, cserépedés
  - közeli közlekedési terület
  - telken belüli közlekedési terület
  - járda
  - zöldségtérlet
  - gyalogos bejárat
  - bejárat

**Építész tervező:** VONNAK ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ STÚDIO  
 1122 Budapest, Maros utca 28.  
 Felbelső tervező: Vonnák Katalin, E 01-3709

**Városépítész:** PRO ARCH ÉPÍTÉSZ STÚDIO  
 1085 Budapest, József krt. 36.  
 R. Takács Eszter, E. TT/1 01-2883, Leel-Össy Zsolt

Budapest XI. Kerület  
**Telepítési Tanulmányterv**  
 43780/3 hrsz. és környezete

Beépítési terv  
 jelenlegi állapot





## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

### 5. A településterv változásának, módosításának tartalma, szabályozási koncepciója.

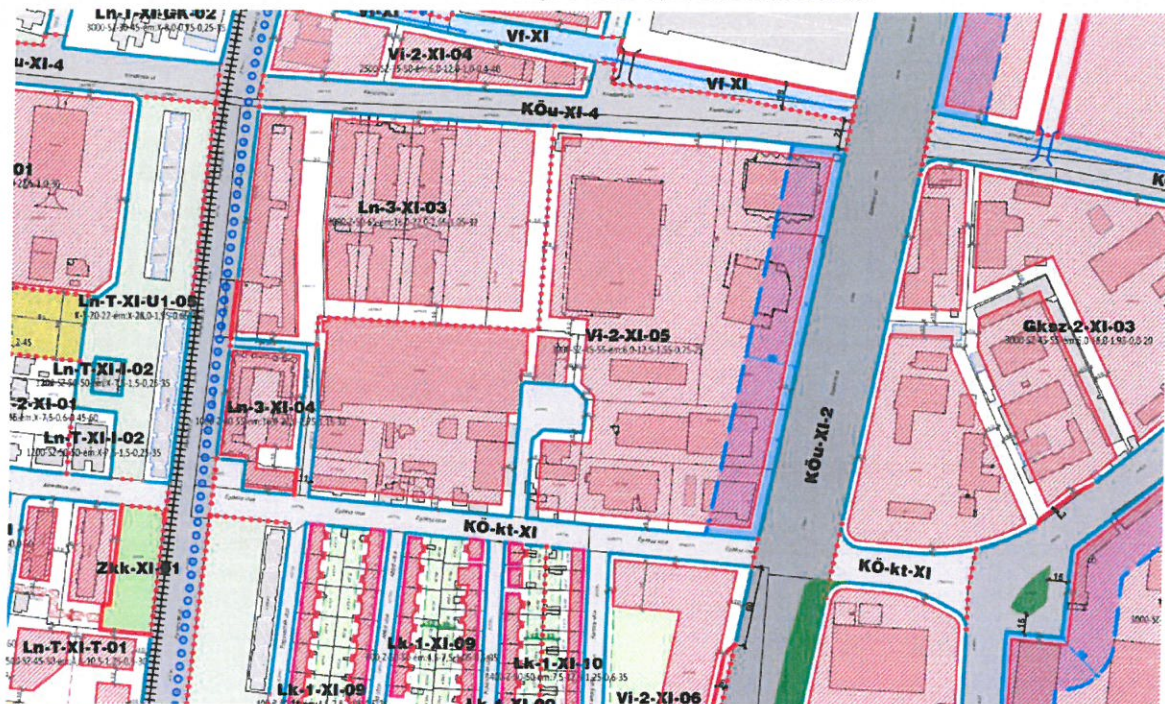
#### 5.1. Hatályos településrendezési eszköz rövid áttekintése

A területre a Kerületi Önkormányzat képviselő-testülete 2018-ban fogadott el Szabályozási tervet, KÉSZ-9:











*Budapest Főváros 16/2018. (VI. 6.) önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Galvani út – Andor utca - Solt utca – Kondorosi út – Sáfrány utca – vasútvonal - kerület határ által határolt terület kerületi építési szabályzatáról- címen*

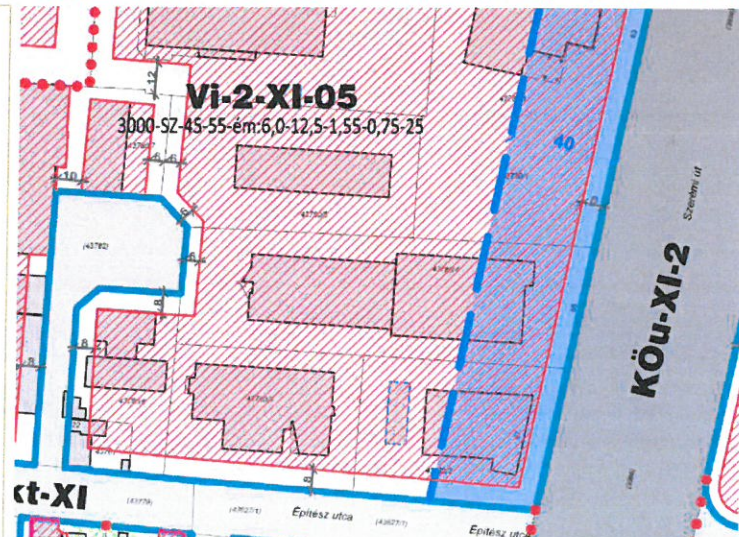
A KÉSZ készítője CDC Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft munkatársai voltak, vezető tervező: Kerekes György vezető tervező.

Kivonat a XI. kerület területre vonatkozó hatályos KÉSZ-9/1A mellékletéből:



#### 2.2. A szabályozás második agas elemei:

-  Kötelező telekhatár megszüntetése (tervezett köztér/terület esetén)
-  Építési hely / építési sáv
-  Építési hely tervezéni alatt bélelhető része
-  Építési hely magasságot elhelyezése szigorító része
-  Magasságot esetén az épület legmagasabb pontja
-  Építési helyen belül engedélyezett magassági szabály
-  Megengedett maximum parkolómagasság
-  Tetei be nem építhető része
-  Tetei zöldterületként kialakítandó/megtartandó része
-  Építési telken belül védőterület, közmű-elvezető terület
-  Építési vonal
-  Meghatározott elhelyezési szabályozott építési vonal
-  Közhatalmat céljára átadható magántulajdoni terület
-  Közhatalmat céljára átadható magántulajdoni terület
-  Rendeltetés korlátozással érintett terület (belső rendezési elhelyezési kizárás)





## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

A tömbön belül egységes építési zóna került megállapításra, a telken az előkert mérete 8 méter, sem hátsó, sem oldalkert nincs előírva. A terület teletömbjét érinti a lakó funkció használatára vonatkozó korlátozás.

A tömb, a terület részletes építési szabályai: KÉSZ-9/1B

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítési magasság				Szinnterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
				Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		épülete magasság (cm)							
				terepszint feletti	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték		
									szmá	szmp	szmá+		szmp+
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ln-3-XI-01</b>	<b>800</b>	<b>16</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>-</b>	<b>8,0</b>	<b>0,80</b>	0.60	0.20	0.0	0.0	<b>60</b>
<b>Ln-3-XI-03</b>	<b>3000</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>16,0</b>	<b>22,0</b>	<b>3,70</b>	2.65	1.05	0.0	0.0	<b>32</b>
<b>Vi-2-XI-05</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5</b>	<b>2,30</b>	1.55	0.75	0.0	0.0	<b>25</b>

A vizsgált telkre a **Vi-2-XI-05** építési övezet előírásai vonatkoznak.

Kivonat a vonatkozó Önk rendeletből:

*„ 42. Vi-2-XI Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások*

*44. § (1) A Vi-2-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.*

*(2) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:*

- a) lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,*
- b) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,*
- c) igazgatási és iroda rendeltetés,*
- d) kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,*
- e) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés és*
- f) sport rendeltetések.”*

A KÉSZ-9/1B. számú melleklet meghatározza a védelem, korlátozás, kötelezettség szabályozási elemeit.

- A tömbön, a területen védett épített érték, környezeti állapot miatt korlátozás nincs.
- a tömb régészeti érdekű területen fekszik, 14987 számon nyilvántartott szakmai lelőhely,







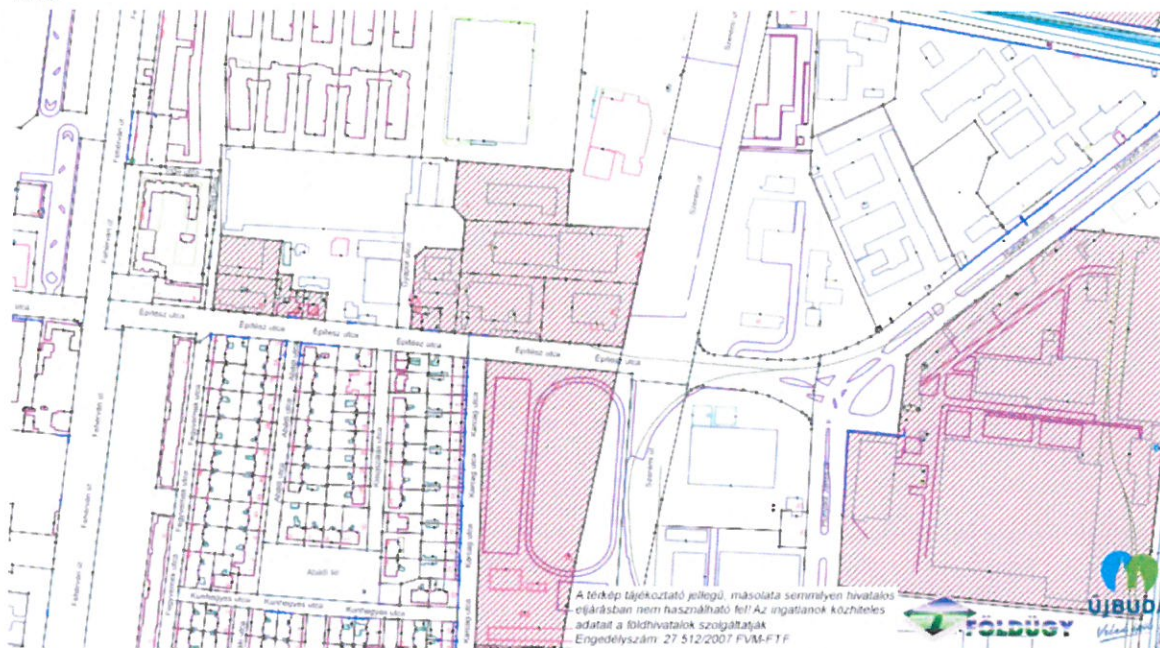
## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

126/2022. (VI. 15.) XI.ÖK határozatban a képviselő-testület irányelveket fogadott el a változtatási tilalommal érintett területek építési szabályozásának felülvizsgálatához.

A vizsgált telken meglévő épület korszerűsítését csak a változtatási tilalom feloldásával lehet megkezdeni.

Változtatási tilalommal érintett területek a tömbben 126/2022. (VI. 15.) XI.ÖK határozat szerint



### 5.2. Projekt megvalósításához szükséges szabályozási koncepció

A jelenleg érvényben lévő KÉSZ tömbre és a területre vonatkozó építési előírásai, építési paraméterei alapján a jelenlegi beépítés és a tervezett beépítés a legtöbb paraméternek megfelel. A meglévő zöldterületi fedettséget és a parkolók elhelyezését kell kialakult állapotnak tekinteni és az alapján tervezni a továbbiakat.

	Jelenlegi	tervezett	KÉSZ előírás
Teleknagyság:	3622 m <sup>2</sup>	3622 m <sup>2</sup>	3000 m <sup>2</sup>
Beépítési mód:	Sz	Sz	Sz
Beépítettség legnagyobb mértéke:	38,53 %	39%	45%
Terepszint alatti beépítés	-	-	55%
Zöldterületi fedettség legkisebb mértéke:	14,77 %	18,52 %	25%
Építmény magasság:	7,3 m	7,6 m	6,0-12,5 m
Szinterületi mutató általános:	0,61 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,64 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,55 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Szinterületi mutató parkoló:	0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Előkert mérete	13 m	13 m	8 m
Oldalkert mérete	7 m	7 m	nincs meghatározva
Hátsókert mérete	8 m	8 m	nincs meghatározva

A telek építési paraméterei jelentős épületbővítést is lehetővé tesznek, mivel a megengedett épületmagasság értékek és a megengedett általános szinterületi mutató szám nagyobb kereketeket adna. Az elhelyezhető rendeltetések alapján itt intézményi és lakórendeltetések egyaránt építhetők lennének még.



## BUDAPEST, XI. kerület

Telepítési tanulmányterv, 43780/3 hrsz. Építész u. 26. és környezete

A változtatási tilalom feloldását célzó Telepítési Tanulmány alapján, mivel a területen nincs nagyobb hasznos területi fejlesztési igény, s az önkormányzat is biztosítékot szerez a fejlesztések visszafogásáról, szükséges a területen az általános szintterületi mutató értékének csökkentése.

Módosítási javaslat:

**A kialakult szabályozási környezet megtartása mellett, az általános szintterületi mutató 1,55-ről 1,24-re csökkenjen, a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 25 %-ról 30 %-ra nő.**

A KÉSZ 9/1C melléklet módosításával a tervezett fejlesztés megvalósítható

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód				Beépítési magasság (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke				Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
			Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)		épületmagasság (cm)		30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték				
			terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)	szmá	szmp	szmá+	szmp +			
			általános rendeltetés (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkoló rendeltetés - többletérték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	általános rendeltetés (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	parkoló rendeltetés - többletérték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )							
-	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>VI-2-XI-05</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5</b>	<b>2,30</b>	<del>1,55</del>	0,75	0,0	0,0	<del>25</del>
<b>VI-2-XI-05</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5</b>	<b>2,30</b>	<b>1,24</b>	0,75	0,0	0,0	<b>30</b>

A Telepítési Tanulmány és a hozzá kapcsolódó Településrendezési Szerződés alapján a változtatási tilalom feloldható.



Pro Arch. Építész Stúdió Bt.