



**TELEPÍTÉSI
TANULMÁNYTERV
BUDAPEST
XI.KERÜLET
VAHOT UTCA 10**



Településrendezési Szerződés - 1. sz. melléklet

Tárgy: 1119 Budapest, XI. kerület Vahot utca 10. sz. alatti, 3475/48 helyrajzi számú ingatlan

ALÁÍRÓLAP

Megbízó:

EA ALFA 4. Ingatlanberuházó és -Forgalmazó Kft.

A dokumentációt készítette

A.P.S. Mérnöki Iroda Kft.

Czebe Judit

okl. építészmérnök

vezető településrendező tervező

TT/1 01 – 0742, É 01-0742



A P S Mérnöki Iroda Kft.

H-1112 Budapest Gulyás u. 27/6.

area planning solutions

Közreműködtek

Közlekedési munkarész

Balogh Balázs

okl. építőmérnök

vezető tervező



01-13503

Fotódokumentáció

4K MEDIA STUDIO Kft.**Hegedűs Bence**<https://www.4kmediastudio.hu/>

További felhasznált adatszolgáltatás

Épületre vonatkozó anyagok, építészeti:
Megbízó által átadott adatszolgáltatás

A dokumentációban felhasznált további anyagok forrásai az adott munkarészeknél kerültek feltüntetésre.

Budapest 2023-09-29

TARTALOMJEGYZÉK

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV TARTALMA

I. FEJEZET

Előzmények	3.oldal
Főépítési feljegyzés	4.oldal
1. Az érintett terület rövid bemutatása	5.oldal
2. A telek, a terület és a környezet, valamint hatásterületének vizsgálati bemutatása	15.oldal
2.1. A vizsgált terület helye a településszerkezetben	15.oldal
2.2. Jelenlegi területhasználat, meglévő funkciók	17.oldal
<i>Jelenlegi állapot (ábra)</i>	18.oldal
<i>Jelenlegi területfelhasználás (ábra)</i>	19.oldal
Fotók a területről és környezetéről	20.oldal
3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer	29.oldal
4. Közlekedési rendszer	40.oldal
4.1. Tervezési terület bemutatása, meglévő közlekedési hálózat	40.oldal
4.2. Közúti közlekedés	40.oldal
4.3. Közösségi közlekedés	41.oldal
4.4. Kerékpáros közlekedés	41.oldal
4.5. Parkolás	41.oldal
<i>Jelenlegi közlekedési rendszer (ábrák)</i>	42.oldal
5. A településtervek tartalma, hatályos jogszabályok bemutatása, szabályozási terv	45.oldal
5.1. Kiemelő kormányrendelet – kivonat	45.oldal
5.2. Hatályos városfejlesztési dokumentumok - kivonatok	46.oldal
5.2.1. Budapest 2030	46.oldal
5.2.2. Budapest XI kerület Újbuda Településfejlesztési Konceptiója 2022	47.oldal
5.2.3. Budapest XI kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2022-2027	49.oldal
5.3. Hatályos településrendezési eszközök - kivonatok	49.oldal
5.3.1. Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT)	51.oldal
5.3.2. Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)	52.oldal
5.3.3. Kerületi Építési Szabályzata (KÉSZ) - kivonat	53.oldal
5.3.4. Változtatási tilalom	55.oldal

II. FEJEZET

Tervezett fejlesztések, javaslatok	56.oldal
1. A megépült épület bemutatása	56.oldal
2. A tervezett változások bemutatása	59.oldal
3. A fejlesztési célt, változást szemléltető területfelhasználási terv	60.oldal
4. Építészeti javaslatok, látványtervek	62.oldal
5. Jogszabálmódosítások javaslata	65.oldal

Budapest, 2023. szeptember 29.



I. FEJEZET

VAHOT UTCA 10
TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Településrendezési Szerződés - 1. sz. melléklet**Tárgy: 1119 Budapest, XI. kerület Vahot utca 10. sz. alatti, 3475/48 helyrajzi számú ingatlan****I. FEJEZET****ELŐZMÉNYEK****Jelen tervdokumentáció készítésének célja:**

A 1119 Budapest, XI. kerület Vahot utca 10. sz. alatti, 3475/48 helyrajzi számú ingatlanon **megépült épület** Beruházójának kizárólagos tulajdonát képezik a Társasház földszintjén található – jelenleg tároló funkciójú - alábbi ingatlanok (az alább felsorolt ingatlanok a továbbiakban együttesen: Ingatlanok):

- (a) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/257 hrsz.
- (b) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/258 hrsz.
- (c) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/259 hrsz.
- (d) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/262 hrsz.
- (e) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/263 hrsz.
- (f) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/264 hrsz.
- (g) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/267 hrsz.
- (h) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/268 hrsz.
- (i) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/270 hrsz.
- (j) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/271 hrsz.

A Beruházó a Társasház földszintjén található Ingatlanok belső átalakításával rendeltetésváltozást kíván végrehajtani, melynek során a tároló funkciójú ingatlanok funkcióját iroda, szolgáltatás funkcióra kívánja módosítani.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének **26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendelete** Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városcsúcs) változtatási tilalom elrendeléséről a funkcióváltást jelenleg nem teszi lehetővé, ezért a Felek Településrendezési Szerződés keretében állapodnak meg:

- a Beruházó kötelezettségvállalásairól
- az Önkormányzat vállalja, hogy a Szerződés Képviselő-testületi tárgyalásával egyidejűleg a képviselő-testület elé terjeszti a Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városcsúcs) változtatási tilalom elrendeléséről szóló 26/2022. (IX.2.) XI. ÖK rendeletének módosítását, amelynek értelmében a rendelet területi hatálya akként módosul, hogy a módosuló területi hatály a Társasházat, és ekként az Ingatlanokat nem tartalmazza.

A dokumentáció a TRSZ mellékleteként a jelenlegi és a tervezett állapotot mutatja be.

Tervdokumentáció tartalmi elemei: Főépítész feljegyzésben foglalt tartalom

A vizsgálat terület lehatárolása: Tétényi út – Etele út – Bártfai utca – Vahot utca és közvetlen környezete

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata****FŐÉPÍTÉS**

1113 Budapest, Bocskai út 39-41.

Postacím: 1518 Budapest Pf. 10

Web: www.ujbuda.hu**Főépítési feljegyzés**

A 1119 Budapest, Vahot utca 10. számú ingatlanra (hrsz. 3475/48) vonatkozó telepítési tanulmányterv tartalmára vonatkozóan.

Az A.P.S. Mérnöki Iroda Kft. (Megbízó: Bayer Construct Zrt. / 2038 Sóskút, Homokbánya út 3.) telepítési tanulmánytervet készít az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos Településrendezési és Építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 19. § (4) bekezdése szerint a telepítési tanulmányterv és a beépítési terv tartalmát az előkészíteni tervezett településrendezési szerződés típusa, a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél alapján – a Kormányrendelet 7. melléklet figyelembevételével – az önkormányzati főépítész határozza meg olyan módon, hogy a melléklet szerinti tartalmi elemek összevonhatók, elhagyhatók vagy kiegészíthetők.

A telepítési tanulmányterv az adott építési beruházással kapcsolatos önkormányzati döntést elősegítő dokumentáció, amely bemutatja a tervezett építési beruházást és annak az épített és természeti környezettel való viszonyát. Ennek érdekében jelen Főépítési feljegyzésemben az alábbi módon határozom meg a telepítési tanulmányterv tartalmát:

Elvégzendő munkarészek:

I. fejezet**Előzmények**

Az érintett terület bemutatása (terület lehatárolás: Tétényi út – Etele út – Bártfai utca – Vahot utca és közvetlen környezete)

A telkek, a terület és a környezet, valamint hatásterületének vizsgálati bemutatása

A vizsgált terület helye a településszerkezetben

Jelenlegi területhasználat, meglévő funkciók

Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Jelenlegi közlekedési rendszer

Hatályos jogszabályok bemutatása

II. fejezet

A fejlesztési célt, változást szemléltető területfelhasználási terv

A tervezett változások bemutatása

Jogszabálmódosítások javaslata

Építészeti javaslatok, látványtervek

Budapest, 2023. szeptember 12.

Tisztelettel:

Schreffel János
főépítész



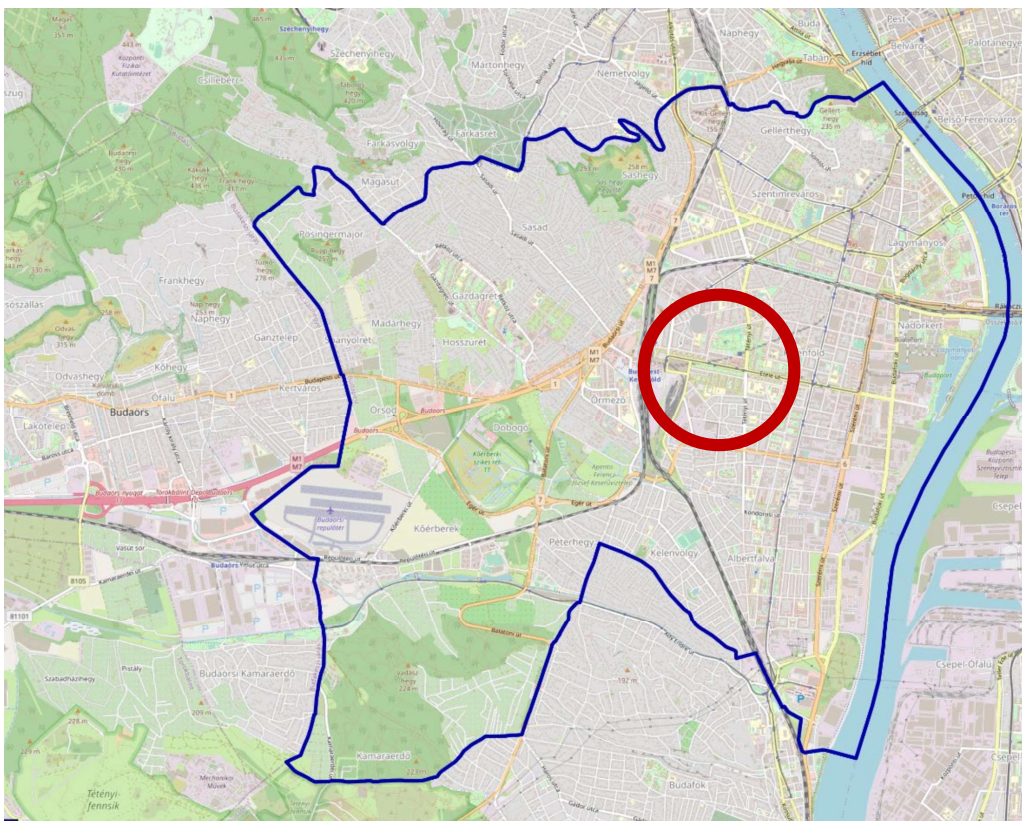
1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA

A vizsgált terület

Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai utca – Vahot utca által határolt terület, mely Kelenföld Városcsözpontja.

A Városcsözpont építése 1973-ban kezdődött és az Olimpia mozi átadásával 1980-ban fejeződött be, ezt követően 1992-ben egyetlen kisebb gyorsétterem létesült a területen.

A Vahot utca 10. szám alatt megépült épület az első jelentős beruházás a területen a rendszerváltás óta.



Történeti áttekintés

„A XI. kerület Gellért-hegytől délre eső, eredetileg lápos-mocsaras részén, az egykor Bibic-telepnek nevezett Kelenföldön ma már Budapest egyik legnagyobb lakótelepe áll, amelynek első, 180 lakásos házát 55 éve, 1966 márciusában kezdték el építeni. Az elmúlt évtizedekben a kelenföldi házak nagy része átesett a panelkorszerűsítésen, a Bikás parkban és az utak mentén magasra nőttek a fák, és a XI. kerület ma elképzelhetetlen lenne e nélkül a városrész nélkül.

Kelenföld, a Gellért-hegytől délre elterülő lapos terület sokáig jórészt beépítetlen volt. A két háború között kezdett beépülni a terület annak ellenére, hogy ez a rész mocsaras, vizes volt, ezért az itteni lakóövezetet „Bibic-telepnek” hívták a vízmadarak után. A Budai Napló így jellemezte a területet az 1934. január 1-ei számában:

„Bibic-telepnek csúfolták és méltán Budapestnek ezt a máról-holnapra kinőtt egyik városrészét, amely a Kelenföld alsó részén néhány év alatt oly rohamosan fejlődött számottevő városrésszé, mint e város egyik külső része sem. Ma már 3–4000 lakosa van e telepnek, nagyobbára tisztviselők, kereskedők, iparosok, ipari munkások, akik nemcsak szorgosan összegyűjtött pénzeszközöket öltik bele a vizenyős s egyedül a bibicék és más gázló madarak által járható talajon levő telkeszkékbe, – de építési kölcsönökkel is terhelték gazdaságilag gyenge vállalkozóikat.”

A lap megjegyezte, hogy az építkezést itt a telkek feltöltésével kellett kezdeni, hogy „kint legyenek a vízből”. Alig több, mint 25 évvel később e terület beépítéséről adott hírt a Népszabadság, amely 1960. augusztus 4-én ezt írta:

„Új lakótelep építését kezdik meg az ötéves tervben Kelenföldön, a volt Bibic-telep helyén. Az építkezés nagyobb arányú lesz, mint a most épülő lágymányosi lakónegyedé.”

Az új lakótelepet házgyári-paneles technológiával tervezték felépíteni úgy, hogy a 10 emeletes házak mellett 15 emeletes öntöttbeton technológiájú épületeket is emelnek.

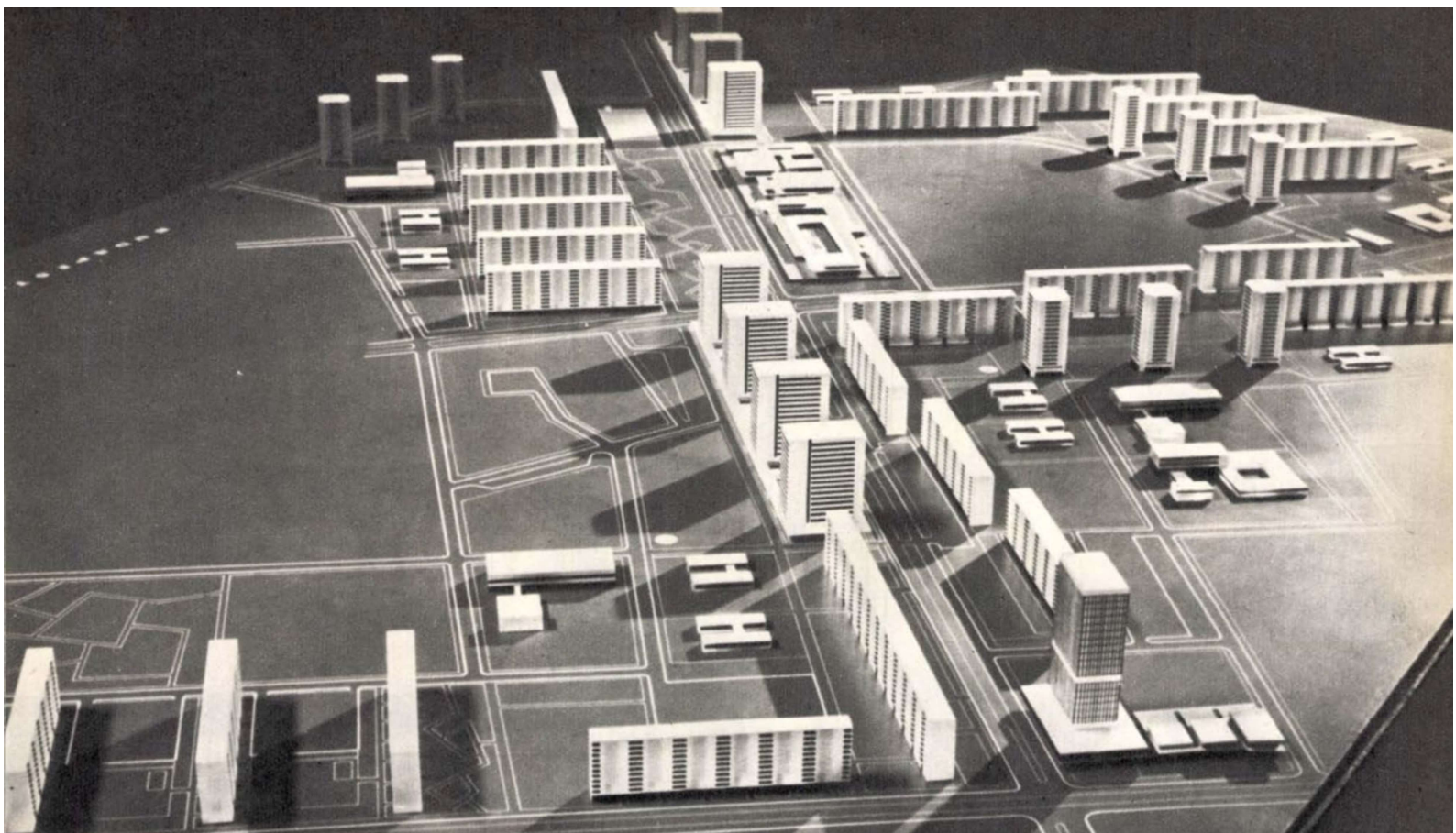
Időközben a lakásszámot megnövelték, 1967-ben már 8425 lakás építéséről szóltak a tervek. Az épülő panelházakról a Budapest folyóirat 1967. áprilisi számában Kőszegi Margit és Berti Béla az alábbiakat írta:

„A lakótelep belső részén kiképezett zöldterületet a házigyári termékek tízszintes sávházai veszik körül, az öntött kavicsbetonból épülő 15 emeletes pontházak pedig felkiáltójelként emelkednek ki, az épületek elhelyezkedésének ritmikáját biztosítva. Az időközben módosított tervek szerint a lakások átlagos szobaszáma a kettő feletti (2,1), átlagos alapterülete pedig 49,3 négyzetméter, a tanácsi rendelkezésű és szövetkezeti lakások együttes 53 négyzetméteres – kétszobás lakásra vonatkozó – normatívájával szemben, bár 46 négyzetméteres lakások tervezése is megengedhető.”

A lakásokról megjegyezték, hogy ellátják azokat beépített szekrénnel és konyhabútorral, valamint hogy a lakásokat elsősorban fiatal házaspárok és többgyerekes családok kapják majd. Ne feledjük, a szocializmusban jórészt a hatalom döntött arról, ki kaphatott lakást az államilag épített otthonokban. Az eredeti, szűkebb értelemben vett Kelenföldi lakótelep építése 1983-ig tartott, eddig összesen 9387 lakást adtak át, ám a XI. kerületnek ezen a részén további lakótelepek is épültek, amelyek gyakorlatilag egybefolyznak a kelenföldivel, így a Fehérvári úti lakótelep, az Andor utca, Kondorosi út körzetében, vagy a mai Allende parki lakótelep.

Kelenföld központja mindenképp a Bikás park, amelyet állítólag azért hagytak üresen, mert az itteni talajviszonyok nem tették lehetővé a beépítést. A Bikás park mellett 1974–1979 között kétszintes szolgáltatóház épült, élelmiszerüzlettel és más szolgáltatóüzletekkel, mozival és itt kapott helyet az Budapesti Művelődési Központ is, amelynek épületében a FSZEK fiókkönyvtárat üzemeltet.

Az elmúlt évtizedekben a kelenföldi házak nagy része átesett a panelkorszerűsítésen, a Bikás parkban és az utak mentén magasra nőttek a fák, és a XI. kerület ma elképzelhetetlen lenne e nélkül a városrész nélkül.”



A Kelenföldi lakótelep makettje - Fotó: Budapest, 1967. (5. Évfolyam) 4. Szám, Kőszegi Margit — Berti Béla: Kelenföld
forrás*https://pestbuda.hu/cikk/20210319_kelenfold_szuletese_egy_mocsar_helyen_kezdodott_55_eve_az_egyik_legnag_yobb_budapesti_lakotelep_epitese

A terület építése - 1974



Fotó a területről - 2022



AZ ANTIALVÓVÁROS KÍSÉRLETE – A KELENFÖLDI VÁROSKÖZPONT

2020.06.09. 08:08

ZILAHY ISTVÁN ÉS BADA JÓZSEF EGY ÉLŐ, PEZSGÓ VÁROSKÖZPONTOT ÁLMODOTT MEG A HATVANAS ÉVEK VÉGÉN A KELENFÖLDI LAKÓTELEP KÖZEPÉRE. AZ ÜZLETEKET, SZOLGÁLTATÁSOKAT, KÖNYVTÁRAT, MŰVELŐDÉSI KÖZPONTOT, MOZIT EGY HELYRE ÖSSZPONTOSÍTÓ ÉPÜLETKOMPLEXUM TÖBB ÜTEMBEN ÉPÜLT FEL, UTOLSÓ ELEMÉIT NEGYVEN ÉVE, 1979-BEN ADTÁK ÁT.

„Elkészültek a kelenföldi városközpont tervei, így építése előreláthatólag hamarosan megkezdődik” – nyilatkozta az MTI munkatársának a XI. kerületi tanács végrehajtó bizottságának elnöke az Esti Hírlap 1969. március 14-i számában megjelent cikk szerint. Május közepére a városközpont beruházási és programtervét a fővárosi tanács el is fogadta, ennek apropóján a Magyar Hírlap interjút közölt az egyik tervezővel, Zilahy Istvánnal, a Lakóterv Ybl-díjas építészével: „Napjaink egyik legvitatottabb kérdése a modern világvárosok »alvó pontjainak«, lakótelepeinek megépítése. Ha a lakótelepen nincs megfelelő kereskedelmi üzlethálózat, művelődési, szórakozási alkalom, ha a telep nem tudja ellensúlyozni a belváros vonzerejét, s este kihalt, sivár, nem tölti be az annyira jellemző »életzaj«, gyermekzsivaj, a vásárlással járó véleménycsere, az utcán járók hangja — »alvó város« marad. A kelenföldi városközpontot úgy terveztük meg, hogy ezt a sajátos egyedi légkört próbáltuk benne megteremteni” – foglalta össze a legfőbb célkitűzéseiket Zilahy István.

A kelenföldi lakótelepet az „antialvóváros” példájának szánták. Egyik központi épületébe, a kétszintes üzletházba virágüzletet, kölcsönzöt, tisztítót, fodrást, szabót, fényképészt, ruházati és kalapboltot, továbbá patikát, óra- és ékszerüzletet, GELKA szervizt, mértéksabósságot, cipőboltot, büfét terveztek be, „és minden mást, ami kell, hogy a »mindent egy helyen« elv szem előtt tartásával lehetőséget adjunk a lakóknak a nézelődésre, a válogatásra” – mondta el Zilahy az interjújában.

Zilahy István 1917-ben született Nagymaroson. A Műegyetemen 1941-ben szerzett diplomát, majd 1945 után több állami tervezőintézetben dolgozott. Dunaiújváros építésében is részt vett, az ő tervei alapján épült fel az Arany Csillag Szálloda (1952). Ybl-díját is egy dunaiújvárosi iskoláért kapta. Munkái közé tartozik még a budapesti Szovjet Kultúra és Tudomány Háza kialakítása egy korábbi bérházból az Astoriánál. A Mesteriskola első korszakának egyik mestere volt, tanítványai között volt például Finta József is. Élete vége felé saját építéstudiót alapított, de az ekkor átalakuló világban, az egyre élesedő szakmai versenyben már idegenül érezte magát, nem találta meg igazán a helyét. 1993-ban hunyt el Budapesten.

Az üzletházzal szemben ABC-áruházat, mögé piacot képzeltek el. „Azoknak, akik nem akarják idejüket főzéssel tölteni, étteremeszpresszót, szórakoztató kombinátot terveztünk széles terasszal. A terasz a városközpontot átszelő sétálóútra néz, ahol nincs gépjárműforgalom” – részletezte a terveiket Zilahy István. „A korzó, a nálunk szokásos »társasági élet« egyik központja lesz. A telepcentrum másik fő épületeként elhelyezett 600 személyes filmszínház az első lesz Budapesten, amelyet már eredetileg panoráma filmvetítésekre terveztünk.”

A Fővárosi Kertészettel közösen a lakótelep parkosítási programját is kidolgozták, a városközpont parkos részét ötletes, színes világítású szökőkútsorral és egy szoborral kívánták mozgalmassá tenni. A Zilahy által említett korzó közepére óratornyot terveztek, amely bevilágította volna a környéket. „Az egész városközpont célja, hogy magához vonzza az embereket, megteremtse a lakótelep hangulatos belső életét” – hangsúlyozta a tervező. „A részletes terveken most dolgozunk. A tervek kivitelezéséhez az idén hozzákezdnek. Ha minden jól megy, két éven belül megnézhetjük, hogyan sikerült az első antialvóváros.”

Az ambiciózus tervek ellenére két évvel később a városközpont még korántsem volt készen, ellenkezőleg, Budapest Főváros Tanácsa Végrehajtó Bizottsága 1971. szeptember 1-i ülésén a lakótelepek kereskedelmi, szolgáltatóipari, egészségügyi és kulturális létesítményeinek építésében történt jelentős elmaradásról tanácskozott: „A legkedvezőtlenebb helyzet ezen a területen alakult ki annak ellenére, hogy a problémák megoldására itt történtek a legnagyobb erőfeszítések. 1971. év lakásarányos átadása 12.000 m² kereskedelmi és szolgáltató létesítmény megvalósítását tenné szükségessé. A várható megvalósítás azonban csak 7.000 m² nagyságrenddel várható annak ellenére, hogy a szükséges tervdokumentációk és területek rendelkezésre állnak, mint azt az 5. sz. melléklet bizonyítja. Súlyosbítja (sic!) a helyzetet a III. ötéves tervben jelentkezett lemaradás, mely azt eredményezte, hogy pl. Óbudán ezideig egyetlen üzlet sem készült el, Zuglóban mindössze 300 m² és Újpalotán pedig csak egy ideiglenes barakképület látja el a lakosság igényeit” – olvashatjuk az ülés jegyzőkönyvében.

1973 júliusában újabb sajtóhírek jelentek meg arról, hogy a Kelenföldi lakótelep építésének befejező szakaszával párhuzamosan hamarosan megkezdődik a városközpont kivitelezése. Az építkezést a Tétényi út és a Szakasits Árpád út (a mai Etele út) kereszteződésénél tervezték megkezdni az ABC-áruházzal, majd ezt követte a szolgáltatóház. Emellett több három-négyszintes irodaépületet is fel akartak húzni, hogy a lakótelep alvóváros jellegét munkahelyek létesítésével is csökkentse. Az ABC-áruház közelében a korábbi elképzelésekkel összhangban étterem, eszpresszó és panoráma filmszínház létesítését is tervezték, ezeken kívül ekkor már megjelent a művelődési ház és a könyvtár gondolata is. A Kelenföldi városközpont építésének befejezésével 1975 végét célozták meg.

A városközpont kivitelezése ugyan a tervezett időpontra nem fejeződött be, de 1975. március 17-én megnyílt az első épület, a Csemege Vállalat ABC-áruháza, és egyúttal az addig csak a térképen szereplő Vahot utca Tétényi úthoz legközelebb eső szakasza építési területből valódi utcává vált. Ugyanekkor lassan a befejezéséhez közeledett a szolgáltató- és üzletház építése és megkezdődött a mozi és a klubkönyvtár kivitelezése is.

1977 novemberére elkészült a komplexum vendéglátóipari létesítménye, a Topáz étterem, presszó és bisztró. Az étterem eredeti állapotáról sajnos nem áll a rendelkezésünkre semmilyen forrás, de feltételezhető, hogy a belsőépítészete nagyon

igényes kivitelben készült el, ugyanis még a függönyöket is iparművész – Czeglédi Júlia textiltervező – készítette. A Topáz tervezésében munkatársként a nemrég elhunyt Rajk László építész is részt vett.

Ma nyit a Topáz

A kelenföldi városközpontban ma tartják a Topáz elnevezésű vendéglátó kombinát hivatalos megnyitóját. A kétszintes passzázsszerű rendszerhez kapcsolódik: földszíntjén gépszobák, rakéták kaptak helyet — nyáron nyitott pavilonok állnak majd előtte —, emeletén a vendégfogadó termek: a boxos elrendezésű étterem, a bisztró, az eszpresszó. — A városközpont közéleti gondjait reméljük ezzel megoldani — mondja Tóth Tibamér, a Délbudai Vendéglátóipari Vállalat igazgatóhelyettese. — Az étteremben állandóan többféle menüt tartunk. Közük kimondottan gyerekek részére összeállított és kímélőt is. Szolgálgunk előfizetéses ebéddel, vacsorával egyaránt. A presszóban szombattól minden délután discoprogrammal várjuk a környék fiataljait, a felnőttek e helyiségben éjszakánként bárnt találhatnak.

(Esti Hírlap, 1977. november 4.)

A Népszava 1978. július 9-i száma arról számolt be, hogy az ABC-áruház, a szolgáltatóház és a Topáz étterem, presszó és bisztró után megnyílt az üzletház is, amelyben 16 üzlet – köztük vas- és edénybolt, Keravill, óra- és ékszerbolt – kapott helyet.

1979. július 3-án felavatták a Budapesti Művelődési Központot és Könyvtárat, ami a főváros első komplex művelődési intézménye volt. A központ elsősorban a Kelenföldi lakótelep, illetve az egész, akkor 200 ezer lakosú XI. kerület közművelődését szolgálta, a színháztermében kamara-előadásokkal, irodalmi estekkel, hangversenyekkel, és a különböző szakköröket és művészeti csoportokat befogadó kisebb termeivel. Ugyanakkor a művelődési ház közművelődési, módszertani központként is működött, a hatáskörébe tartozott a főváros hatvan művelődési otthonának, 500 ifjúsági klubjának és egész amatőr művészeti mozgalmának irányítása és szakfelügyelete. A Népművelési Intézettel együttműködve részt vett a népművelők képzésében és továbbképzésében is. A mintegy 1800 négyzetméter alapterületű könyvtár a fővárosi Szabó Ervin Könyvtár legnagyobb kerületi fiókjaként nyílt meg. Százazer könyv, háromszázféle folyóirat várta az olvasókat, a könyvek fele szabadpolcon. A gyermekkönyvtár 28 ezer kötettel és körülbelül félszáz különböző folyóirattal rendelkezett a nyitáskor. A zenemű- és hangtárban zenei könyvek, hanglemezek, kották között válogathatnak ma is a látogatók.

A Kelenföldi városközpont utolsó ütemében épült fel az eredetileg Etele, majd az 1980-as moszkvai olimpia tiszteletére Olimpia mozinak elnevezett filmszínház. „A Fővárosi Tanács Mozgóképzési Vállalata tervidőszakonként 100 millió forintot költ a mozhálózat felújítására. Ugyanakkor új mozi létesítésére ennek az összegnek a fele jut. Érthető tehát, hogy anyagi eszközök hiányában lassan halad a filmszínházak korszerűsítése és újabb mozik építése. Ebben az öt éves tervben csak a XI. kerületben, a Tétényi út és a Szakasits Árpád út sarkán létesítendő Művelődési Központban kap helyet egy új filmszínház, amelynek tervei a LAKÓTERV-ben készülnek. Az Etele mozi — ez lesz a neve — csak 1978-ban kerül átadásra. Ez az új mozi 400 férőhelyes lesz” — írta a Film Színház Muzsika 1977. január 8-i száma. Későbbi sajtóhírek szerint aztán az átadás tervezett időpontja 1979 végére, majd 1980 elejére csúszott. Viszont a rendelkezésre álló források több helyen is arról írnak, hogy a filmszínház már az 1979-es Budapesti Mozitérkép című kiadványban is szerepelt, így feltételezhetjük, hogy ha esetleg nem is készült el teljesen, a mozi már 1979-ben megkezdte az üzemelést, ami egészen 2000. január 12-ig folytatódott.

Filmszínház, keleti homlokzat (Építész tervezők: Zilahy István, Bada József, 1973 – Lechner Tudásközpont, Dokumentációs Központ / Tervtár, Lakó- és Kommunális Épületeket Tervező Vállalat)

A mozi acélpilléres tartószerkezettel épült, hasonlóan az ABC-áruházhoz, az üzletházhoz és az étteremhez. A H keresztmetszetű pilléreket 6 x 6 méteres raszterben helyezték el, kivéve a mozi nézőterének 24 x 24 méteres terét, amit egyedi rácsostartókkal fedtek le. A Lechner Tudásközpont tervtárában őrzött, 1974 novemberében elkészült építész műleírás szerint a pillérek tűzvédelmére szórt azbesztest alkalmaztak, amit alumínium burkolattal vettek körül. Az alapozás Franki cölöpözéssel készült, a mélyalapozásra a környék lápos talajviszonyai miatt volt szükség.

A Kelenföldi városközpont építész tervezői Zilahy István és Bada József, a Lakóterv munkatársai voltak. A beruházó a FŐBER volt, a kivitelezést a 43. számú Állami Építőipari Vállalat (43. sz. ÁÉV) végezte. A lakótelep-építési hullám végeredményeit ismerve tulajdonképpen mindig rendkívül meglepő, amikor egy-egy témának kicsit alaposabban utánanézzve az derül ki, hogy az építészek már a hatvanas évek végén nagyon is tudatában voltak a lakótelepek veszélyeinek: az egyhangúságnak, az elidegenedésnek, a kietlenségnek. Ismerték a külföldi példákat, nemzetközi szinten is tájékozottak voltak. Igyekeztek emberi környezetet teremteni, a veszélyeket kivédeni, a céljukat mégis csak nagyon korlátozottan tudták elérni. Vajon hol siklottak ki az elképzeléseik? Milyen folyamatok, milyen mechanizmusok révén őrlődött fel a lendületük a korabeli építőipar viszonyai között? Hogyan emésztette fel a szocialista berendezkedés hatalmas közegellenállása a pozitív szellemi energiáikat? Akik éltek a múlt rendszerben, azok sejtik ezekre a kérdésekre a választ, de mindenképpen megérne a téma mélyebb kutatásokat is, ezért ezúton is a történészek, szociológusok, építészettörténészek figyelmébe ajánljuk.

Az 1945 és 1989 közötti időszak épületei napjainkban egyre inkább a figyelem fókuszába kerülnek, ugyanis az idő múlásával rendkívül aktuális kérdéssé vált ezeknek az épületszerkezeti és erkölcsileg is amortizálódott, ugyanakkor sokszor komoly építészeti értékeket is felmutató házaknak a további sorsa. Erre a témára fogja felhívni a figyelmet a 2020-as Velencei Nemzetközi Építészeti Biennále magyar pavilonja is, ahol a korszak tizenkét budapesti épületét a közép- és kelet-európai régió ugyancsak tizenkét fiatal építészirodája fogja újragondolni. A kiválasztott épületek között ott van a Kelenföldi városközpont is, kíváncsian várjuk, hogy a fiatal építészekben milyen friss, kreatív ötletek fognak felmerülni a hetvenes évek mára elavult épületkomplexuma kapcsán.

Pesti Monika

<https://epiteszforum.hu/az-antihovaras-kiserlete>

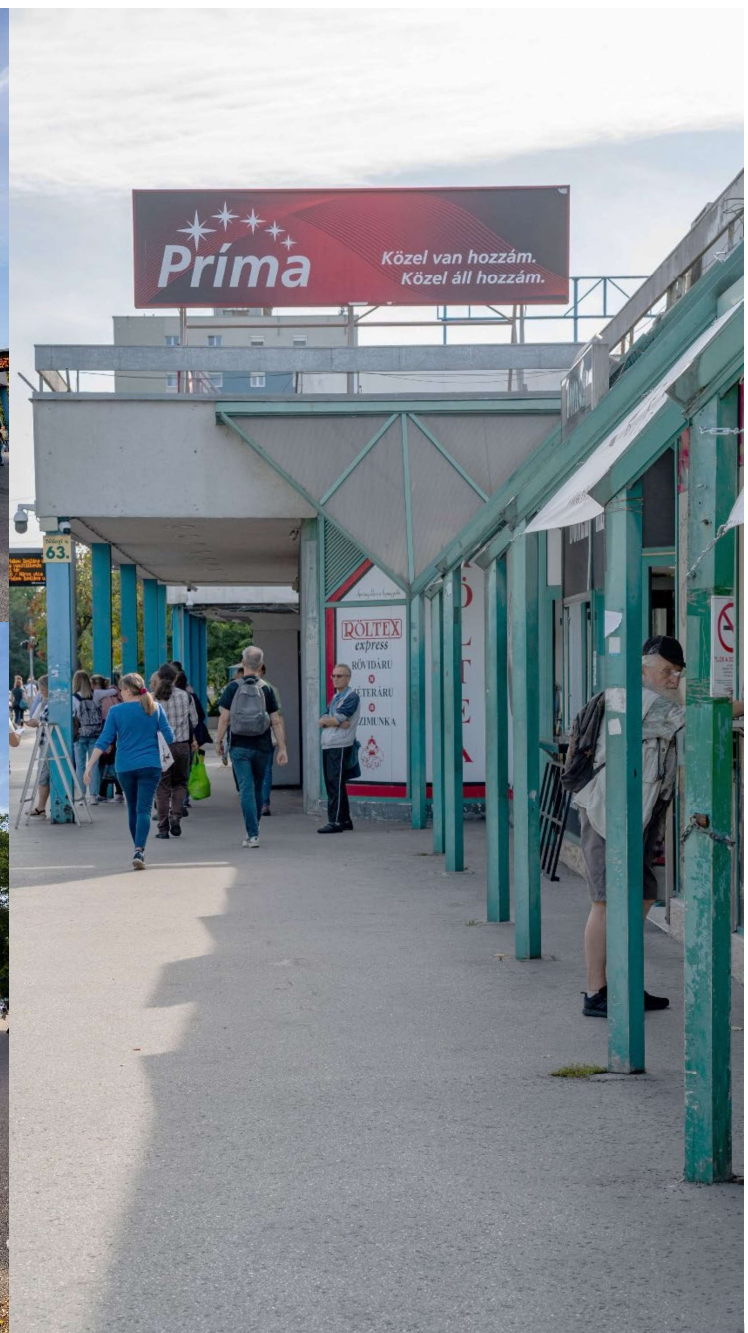
A Kelenföldi Városközpont épületei napjainkban











2. A TELEK, A TERÜLET ÉS A KÖRNYEZET, VALAMINT HATÁSTERÜLETÉNEK VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

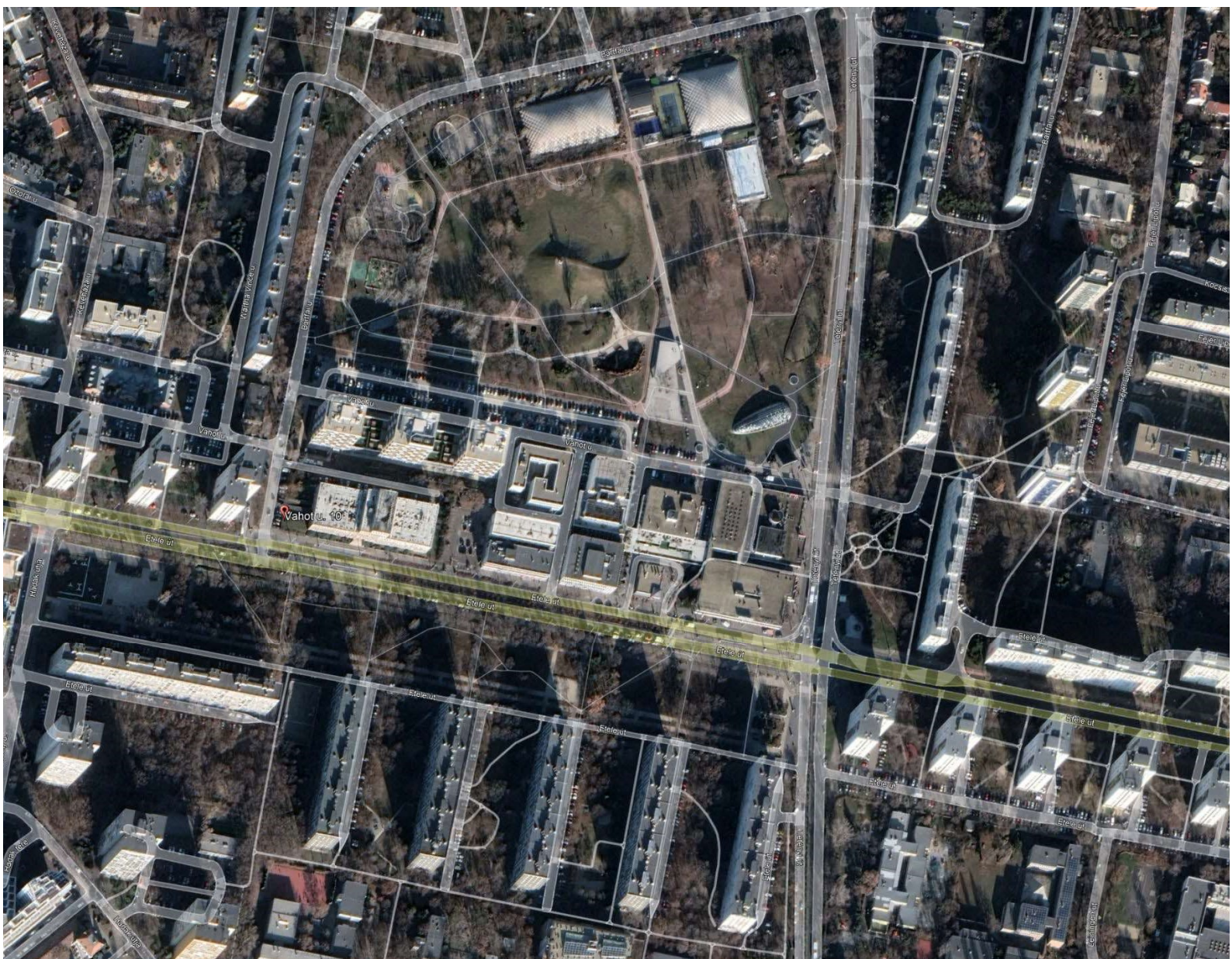
2.1. A VIZSGÁLT TERÜLET HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

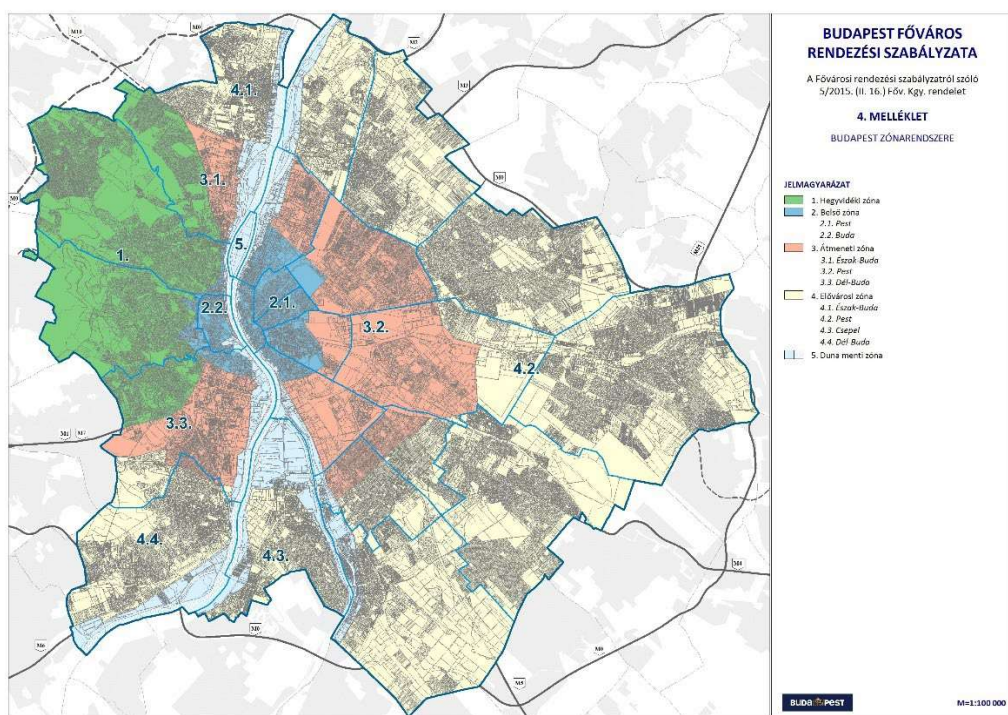
A terület Budapest átmeneti zónájában, a XI. Kelenföld városrész egyik központi részén, a Kelenföldi lakótelep központjában, a Tétényi út és az Etele út mentén helyezkedik el. Északi oldalról a Bikás park egységes zöldterülete határolja. A jelenlegi területhasználat alapján a nagyrészt kereskedelmi, szolgáltató és irodai funkciókat foglal magába, a jelen tervezés tárgyát képező telken a közelmúltban épült lakóépület.

A terület közlekedési kapcsolatai kiválóak, és lokációjából adódóan – tekintettel arra, hogy az épületállomány jelentős mértékben elavult - jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület, mivel a területen működő funkciók magasabb színvonalon történő kielégítésére-pótlására szükség van.

LÉGIFOTÓ

forrás* Google Earth, idővonal 01/2022

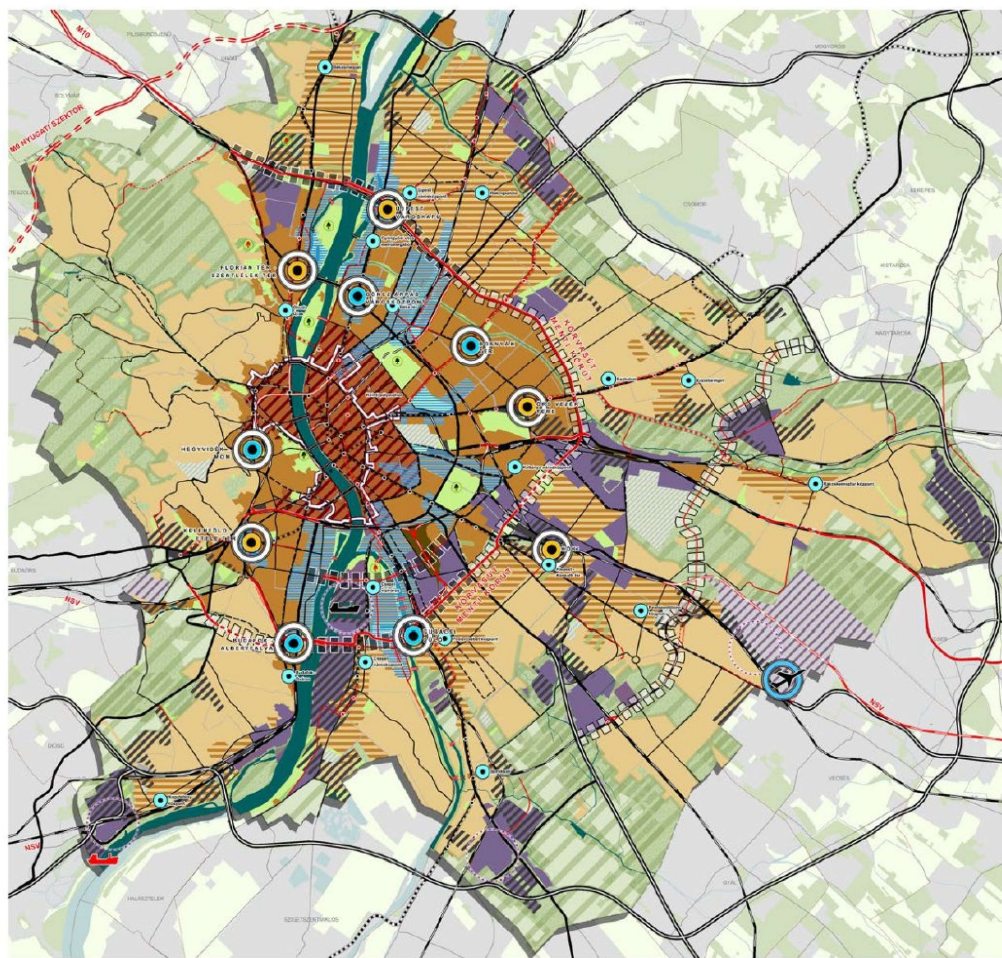




TSZT

Budapest zónarendszere
és Funkcionális szerkezete

1. ábra: Funkcionális szerkezet



2.2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT, MEGLÉVŐ FUNKCIÓK

A vizsgált terület beépített.

A terület épületállományának jelentős része a Kelenföldi lakótelep építése során 1973 és 1980 között épült, kiemelkedő építészeti vagy kortörténeti értéket egyik sem képvisel. Állaguk mára jelentősen leromlott, az Olimpia mozi megszűnt.

A városközpont eredeti funkciójának egy része megmaradt és ma is működik, jellemzően kereskedelem szolgáltatás, művelődési és irodafunkciók, azonban jellemzően nagy a fluktuáció, sok a bezárt, kiadatlan üzlethelyiség. A kereskedelmi egységek jelentős része a Tétényi út és a Vahot utca felé összpontosul, a tömegközlekedés és a 4-es metró lejárata vélhetően itt generálja a legnagyobb gyalogosforgalmat.

A területen a rendszerváltást követően épült meg a Burger King drive gyorsétterme (közterületen), ezt követően közel 20 évvel később, a jelen tervezési munka tárgyát képező Vahot utca 10. szám alatti három tömbből álló lakóépület építése 2021-2022-ben fejeződött be. Ez a vizsgált területen az egyetlen új épület. Az épületegyüttes 3 toronyból áll, melyekben az 1. emelettől a 9. emeletig 201 lakás található. Az első emelet műszaki kialakítása 2022 IV. negyedévében került átadásra. Az új épület bemutatása jelen dokumentáció II. fejezetében szerepel részletesen.

A tömb beépítése éles kontrasztban van a környezettel, míg a környező közterületek (Etele út átépítése - 1. villamos, 4-es metró megépítése, a Vahot utca sétálóutca részének kialakítása) és a Bikás park jelentős megújuláson mentek keresztül, a területtől alig pár száz méterre megépült az Etele Plaza, addig az terület épületállománya folyamatosan amortizálódik, eredeti funkcióik, az épületszerkezetek és építészeti kialakításuk nem feleltethető meg a jelenlegi igényeknek, így mind üzemeltetésük, mind felújításuk vagy átépítésük vélhetően teljesen gazdaságtalan.

Vélhetően sokak kötődnek érzelmileg ezekhez az épületekhez, de a jelenlegi állapot jelentősen hasonló a volt Skála Áruház és a Fehérvéri úti piac helyzetéhez, mely az ALLEE Bevásárlóközpont megépítésével egyidejűleg teljes mértékben megújult és Újbuda belső részének legfrekvenciáltabb központja, ugyanígy hosszú évtizedek után a Móricz Zsigmond körtér is megújult.

(Budapesten számos hasonló jellegű lakótelepi központ átépítése várat magára.)

A fejleszthetőség szempontjából alapvető problémát jelent a kialakult telekállapot is, a tömbbe beékelődő közterületek szerepét és helyét érdemes felülvizsgálni, a belső parkolóterületekkel együtt. A jelenlegi telekstruktúra megtartása egységes, átgondolt fejlesztést nem tesz lehetővé, ugyanakkor nyilvánvalóan a tulajdonviszonyok legalább ugyanilyen ilyen mértékben befolyásolják a terület egységes koncepciójának kialakítását.

Átgondolandó lehet - mint az a kerületben már több esetben is rendkívül jól működött – egy városépítészeti-építészeti ötletpályázat kiírása és lebonyolítása – a kerület lakossága és az Önkormányzat is aktívan részt vehetne a Szabályozási terv módosítását megalapozó előkészítő munkában.

A területen belül zöldfelület az újonnan épült lakóépület zöldterületén kívül gyakorlatilag nincsen, ugyanakkora környezet zöldfelületi rendszere kiváló adottságú.



Jelmagyarázat:

(3261/4)

jogi birtokhatár

vizsgált telek

vizsgált terület határa

meglévő épület

közlekedési felület a vizsgált területen belül

	útburkolati szegély
--	---------------------

[illegible]

— . — . —	villamos vágánytengely
-----------	------------------------

alaptérképen jelölt fa

JELENLEGI ÁLLAPOT



Jelmagyarázat:

- (3261/4) helyrajzi szám
- jogi határ
- vizsgált telek
- [] vizsgált terület határa

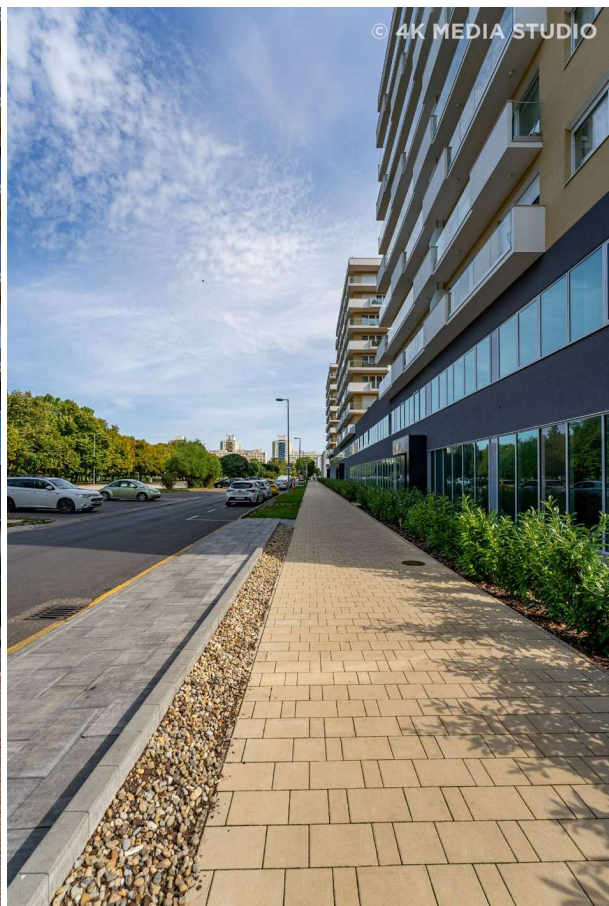
- meglévő épület
- tobbfunkciós lakóépület
- lakóépület
- intézményi, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb épület

- villamos vágánytengely
- alapterképen jelölt fa
- útburkolati szegély
- útburkolati jel, felfestés

- közlekedési felület
- a vizsgált területen belül

JELLENLEGI TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Fotók a területről és környezetéről – Vahot utca, új épületegyüttes



Bártfai utca



Irodaépület az Etele úton



Etele út – Etele Plaza



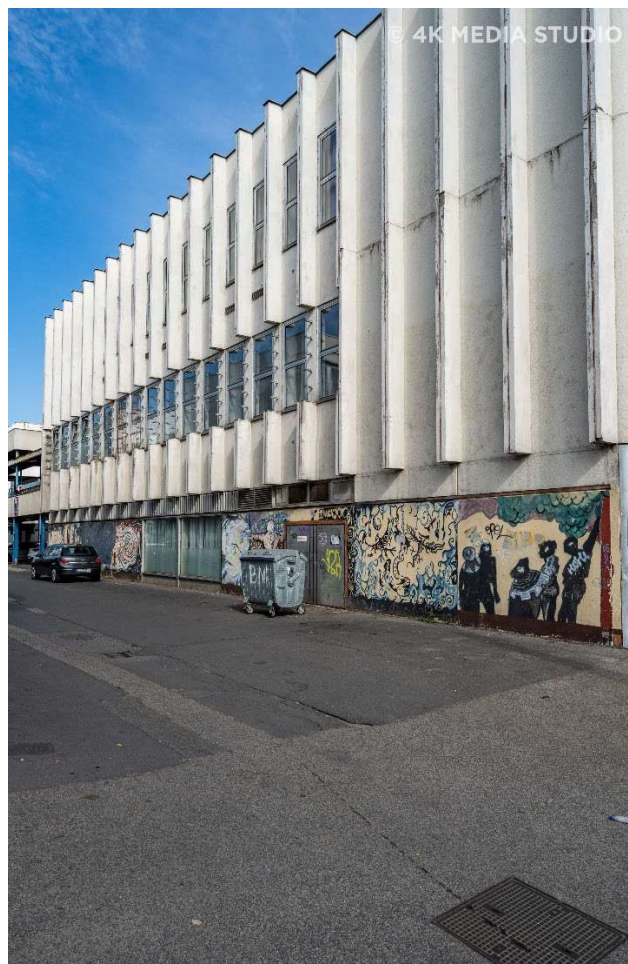
A terület az Etele út felől



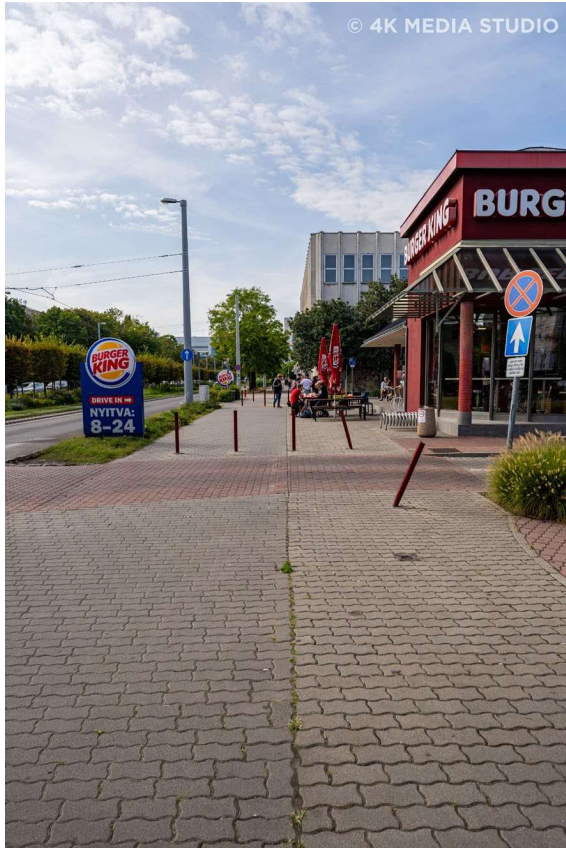
Etele út



Irodaház és Művelődési Központ



Etele út – a gyorsétterem és a szolgáltatóközpont



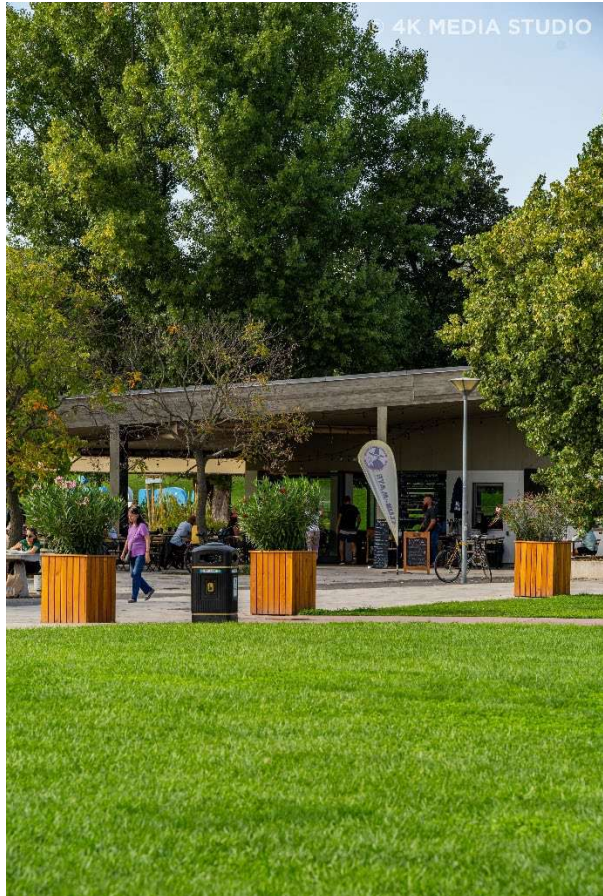
Tétényi út – szolgáltató központ



Vahot utca - szolgáltató központ és a 4-es metró lejárata



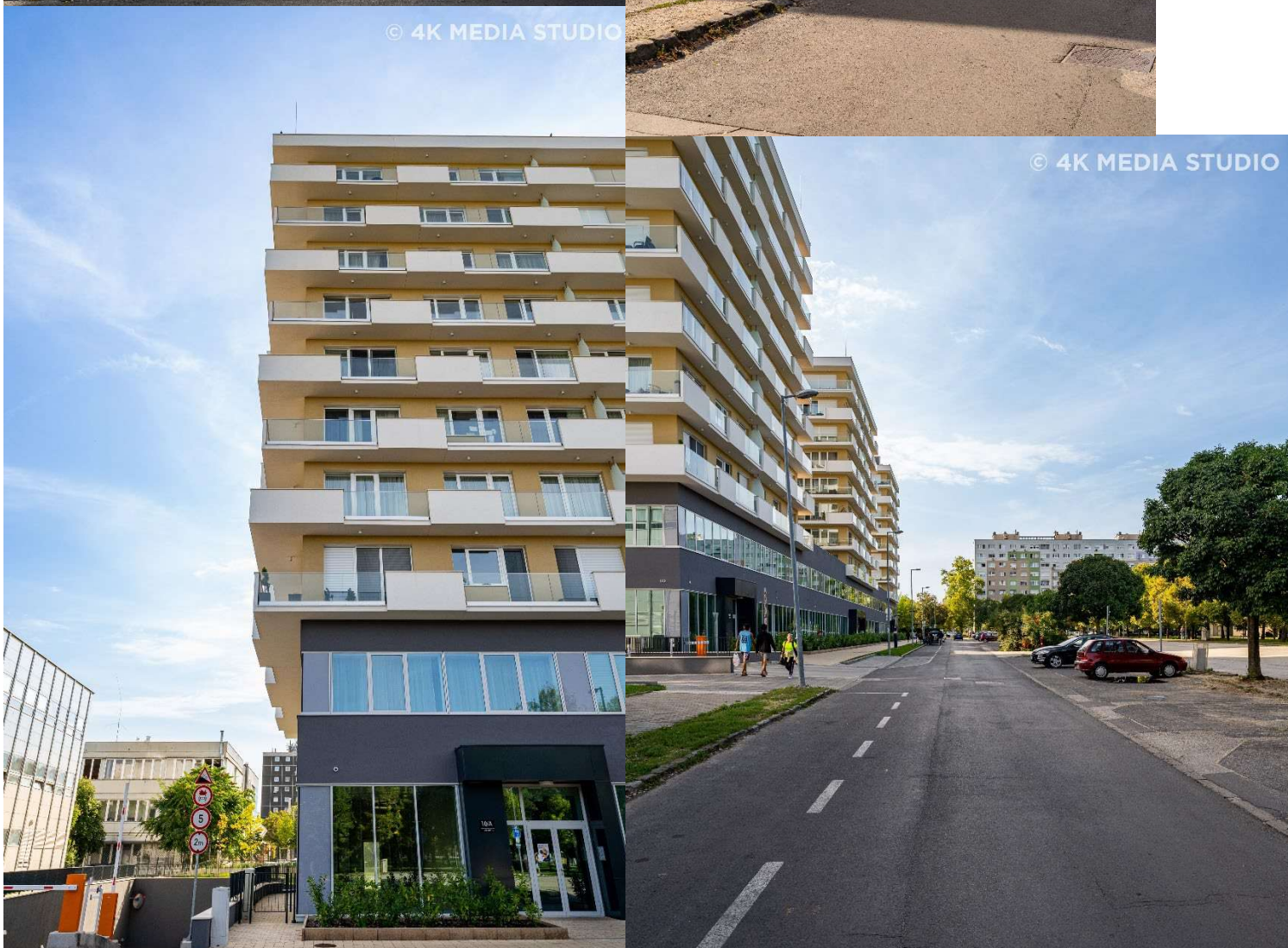
Bikás park a Vahot utca felől



A terület a Vahot utca felől



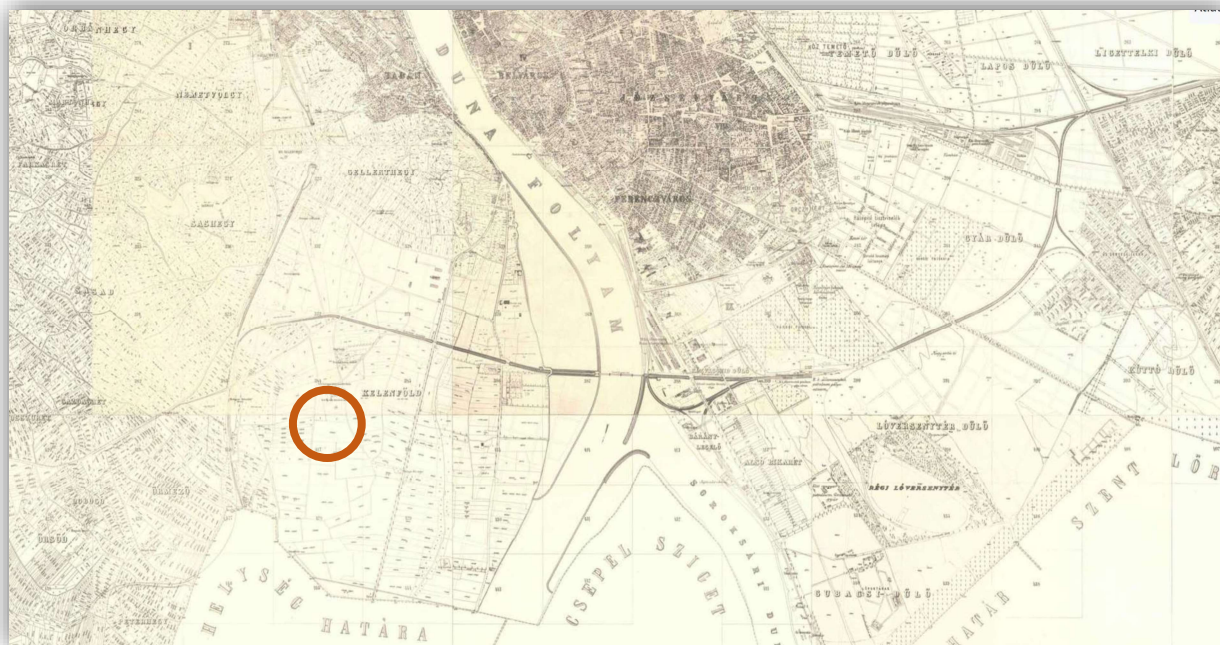
Vahot utca és az új épületegyüttes



3.TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

TÁJTÖRTÉNET

A tervezési területet eredetileg lapos, mocsaras területek alkották. Ezek az extenzív hasznosítású területek a város növekedésével felértékelődtek, lassan beépültek. Kelenföld, a Gellért-hegytől délre a két háború között kezdett beépülni mocsaras, vizes jellege miatt az itteni lakóövezetet „Bibic-telepnek” hívták a vízimadarak után.



Budapest (1882) • Budapest topográfiai térképsorozata

[https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-](https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1882/?layers=96&bbox=2110506.959793192%2C6014594.498011233%2C2134804.380159342%2C6024082.244147131)

[1882/?layers=96&bbox=2110506.959793192%2C6014594.498011233%2C2134804.380159342%2C6024082.244147131](https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1882/?layers=96&bbox=2110506.959793192%2C6014594.498011233%2C2134804.380159342%2C6024082.244147131)



Budapest (1878) • Budapest méter rendszerben készült kataszteri jellegű térképe

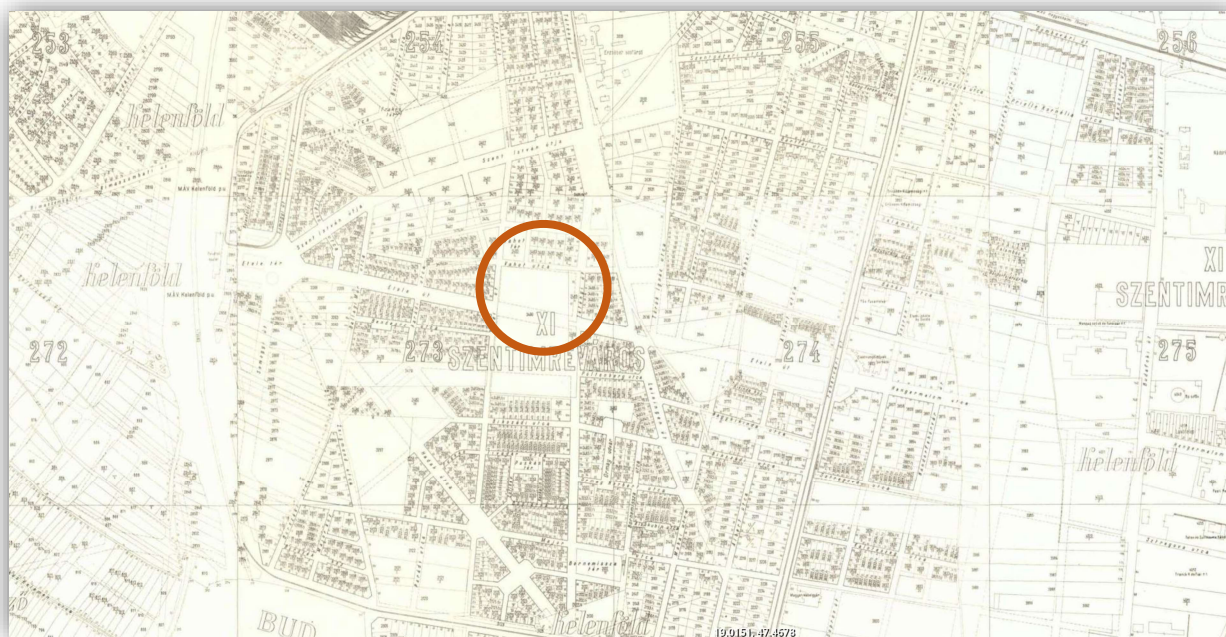
[https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-](https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1878/?layers=95&bbox=2117649.411453347%2C6018100.43721074%2C2120667.479742045%2C6019261.3245778205)

[1878/?layers=95&bbox=2117649.411453347%2C6018100.43721074%2C2120667.479742045%2C6019261.3245778205](https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1878/?layers=95&bbox=2117649.411453347%2C6018100.43721074%2C2120667.479742045%2C6019261.3245778205)



Budapest (1903) • Budapest belterületének és a külterület egy részének várostérképe

<https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1903/?layers=98&bbox=2110939.621793065%2C6015225.775274291%2C2135237.0421592155%2C6024713.521410189>



Budapest (1937) • Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevekkel

<https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest-1937/?layers=104&bbox=2116375.4004137577%2C6016885.689918756%2C2122449.755505295%2C6019257.62645273>

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉS ZÖLDFELÜLETEK

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK – TSZT- KÖRNYEZETVÉDELEM

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP

5. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT
ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

- Vízminőség-védelmi terület övezete (KÖVIZIG adatszolgáltatása)
- Karsztos terület (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
- Csúszásvészélyes terület (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása)
- Alábányászott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
- Alápinóztott terület (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása)
- Feltöltött terület
- Rekultiválendő bánya, lerakó
- Repülési zajgátló védőövezet (B/C/D) (Nemzeti Közlekedési Hatóság adatszolgáltatása)
- Veszélyes üzem (első/felső kuszobértéki) és veszélyességi zónák (első/középső/külső) (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Kuszobérték alatti veszélyes üzem / KFKI kísérleti reaktora és izotóp üzeme (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság / Országos Atomenergia Hivatal adatszolgáltatása)
- Veszélyeshulladék kezelő (Videkéjlesztési Minisztérium közéleti adatsora alapján)

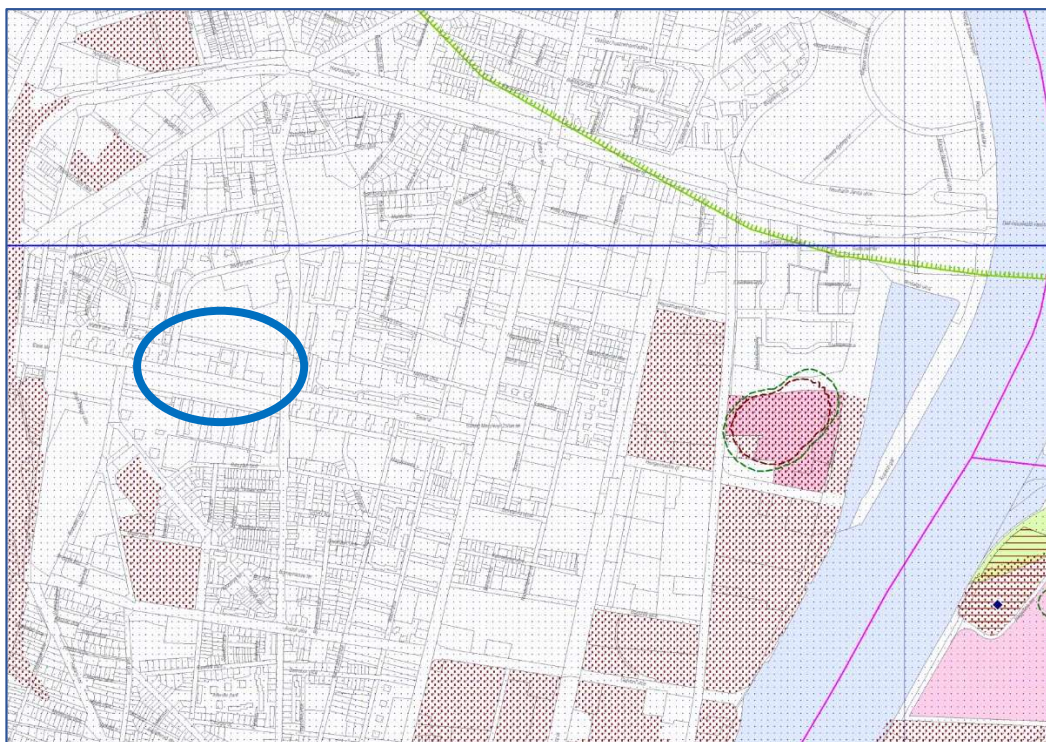
TERVI ELEMELK

Korlátozással érintett területek

- Potencialisan talajszennyezett terület
- Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázott terület
- Kibocsátás-csökkentési zóna

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

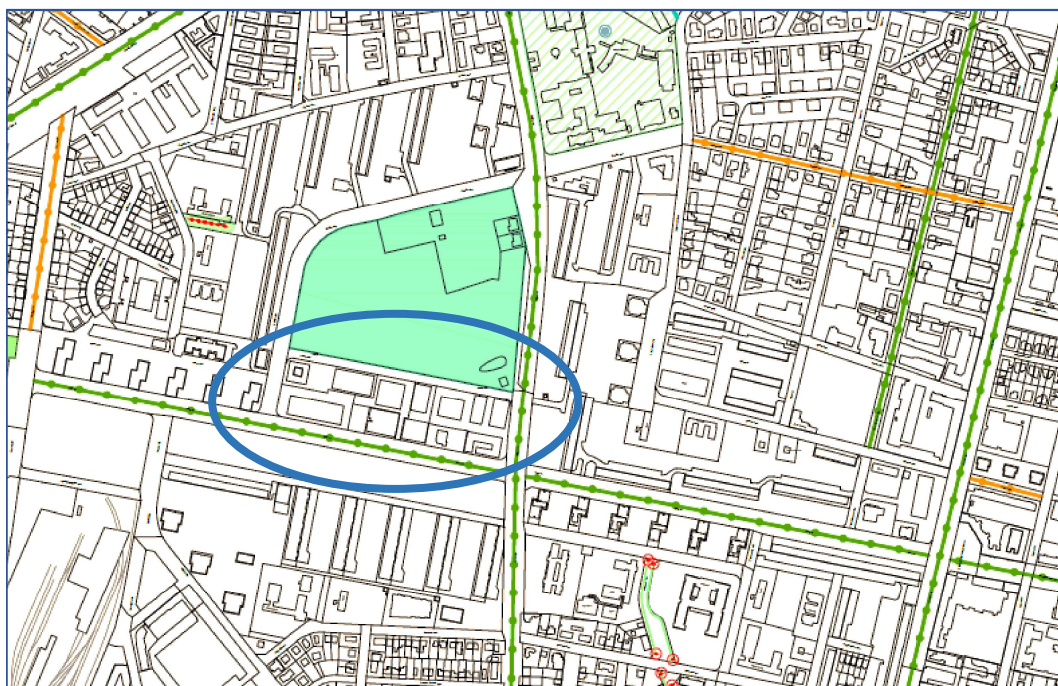
- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapja alapján a Vízminőség-védelmi övezete területe érinti.

TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK - KÉSZ

- Ökológiai hálózat TSZT
- NATURA 2000
- Fővárosi jelentőségű védett természeti terület TSZT
- Fővárosi jelentőségű védett természeti terület - tervezett
- Fővárosi jelentőségű védett természeti érték (forrás, kút)
- Fővárosi jelentőségű védett közpark - TSZT
- Kiemelt jelentőségű zöldfelület, fővárosi rendelet
- Kerületi jelentőségű védett intézménykert
- Városkép jelentőségű fasor TSZT
- Városkép jelentőségű fasor - tervezett - TSZT
- Helyi védett fasor
- Védelemre javasolt útfasor
- Egyedi védelemre javasolt fa / facsoport
- Védett tájkép - TSZT
- Élvízfolyás - Duna - ÉR - BIOTÓ
- Kiváló adottságú termőterület, erdő



KÖRNYEZETI ÁLLAPOT ÉRTÉKELÉSE

A környezeti állapot értékelése egyrészt a területet terhelő, másrészt a terület használatából eredő ártalmak feltérképezésére terjed ki.

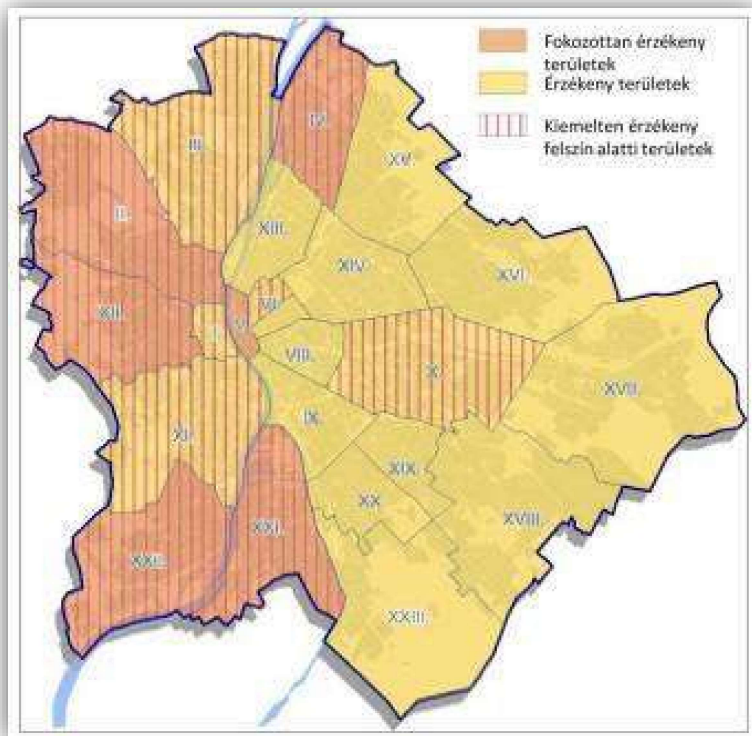
A vizsgált terület tájképi karakterét alapvetően a Bikás-park és a Etele és Tétényi út mentén kialakított széles sávok zöldfelülete határozza meg, a tágabb tájképben megjelenik Budai-hegység vonulata.

A tervezési terület nem része a világörökségi területnek, sem a világörökség kiterjesztett területének.

Kerületi helyi védett közpark: Bikás park

Városképi jelentőségű fasorok: Etele út / Etele tér és Fehérvári út között /

Talaj - és vízvédelem



A vizsgált területet a TSZT vonatkozó tervlapja alapján a Vízminőség-védelmi övezete területe érinti.

A területen potenciális talajszennyező tevékenység nincs.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny

területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.

A kerületet az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 3/7. melléklete alapján az Országos vízminőség-védelmi terület övezete lefedi. Felszínalatti vízbázis és hidrológiai védőterület érinti. Kedvezőtlen morfológiai adottságú, csúszásveszélyes terület a területen nem található.

Levegőminőségvédelem

A vizsgált terület levegőminőségét a budapesti háttérszennyezettség, a terület felületi - és vonalforrásainak együttes hatása határozza meg. A XI. kerületi levegőminőség főbb tényezői: közlekedés, pontforrások, diffúz légszennyezés.

A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik.

A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Újbuda az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

Vonalas szennyezőforrások

A szabályozási terület levegőminőségét a közlekedési kibocsátás határozza meg. A területet határoló főutak: az Étele út és a Tétényi út.

Pontforrások

A területen és környezetében meghatározó kibocsátó ipari-gazdasági pontforrás nem található.

Zaj-és rezgésvédelem

A területen elsődleges zajszennyező a közlekedés. A területre a 3. jelű lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület besorolást kell alkalmazni.

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

3. melléklet a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelethez¹⁴

A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei a zajtól védendő területeken

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM}^{*ko} megítélési szintre* (dB)					
		kiszolgáló úttól, lakóúttól származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó mellékutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő gyűjtőutaktól és külterületi közutaktól, a vasúti mellékvonaltól és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelyektől** származó zajra		az országos közúthálózatba tartozó gyorsforgalmi utaktól és főutaktól, a települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi gyorsforgalmi utaktól, belterületi elsőrendű főutaktól és belterületi másodrendű főutaktól, az autóbusz-pályaudvartól, a vasúti fővonalról és pályaudvarától, a repülőtértől, illetve a nem nyilvános fel- és leszállóhelytől*** származó zajra	
		nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra	nappal 06–22 óra	éjjel 22–06 óra
1.	Üdülőterület, különleges területek közül az egészségügyi terület	50	40	55	45	60	50
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területei, és a temetők, a zöldterület	55	45	60	50	65	55
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület	60	50	65	55	65	55
4.	Gazdasági terület	65	55	65	55	65	55

Megjegyzés:

* Értelmezése a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet 6. számú melléklet 1.1 pontja és 9. számú melléklet 1.1. pontja szerint.

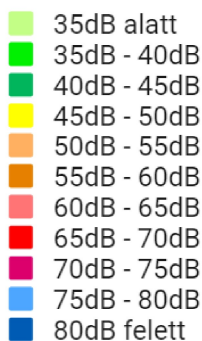
A Korm. rendelet módosította a stratégiai zajtérkép készítéséről szóló szabályozást, a zajtérkép készítését a földművelésügyi miniszter kijelölése alapján a Földművelésügyi Minisztérium háttérintézményeként működő Herman Ottó Intézet Nonprofit Kft. látja el. 2017 STRATÉGIAI ZAJTÉRKÉP MEGÚJÍTÁSA". (<http://zajterkepek.hu>)

Üzemi zaj nem számottevő a területen, jellemzően rakodásból, árumozgatásból származik, határérték túllépés nincs.

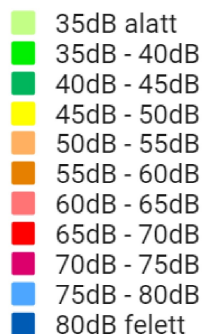
Közüti zajtérkép – éjjeli

<https://www.zajterkepek.hu/index.html>

Jelmagyarázat



Jelmagyarázat



Közüti zajtérkép – nappali

<https://www.zajterkepek.hu/index.html>

Hulladékgazdálkodás

A Fővárosban a hulladékkezelési közszolgáltatás működtetésének rendszere a közelmúltban változott. A MOHU MOL Zrt. biztosítja a hulladékkezelési közszolgáltatás ellátását, vagyis a települési szilárd hulladék rendszeres gyűjtését, elszállítását valamint kezelését. A kerületi hulladékszállítás célállomása a Pusztazámori Regionális Hulladékkezelő Központ.

A területen a keletkező hulladék eredet szerint csomagolási hulladék, szerves (kerti) hulladék, valamint kommunális hulladék. Szelektív hulladékgyűjtő sziget nem működik a területen.

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

Budapest zöldinfrastruktúrája – általános ismertetés - kivonat



BUDAPEST ZÖLDFELÜLETI RENDSZERÉNEK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

Budapest zöldinfrastruktúra koncepciója

1255/2017.(VIII.30.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyott dokumentáció

BUDAPEST ZÖLDFELÜLETI RENDSZERÉNEK FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

BUDAPEST ZÖLDINFRASTRUKTÚRA KONCEPCIÓJA

II. KÖTET KONCEPCIÓ



Radó Dezső Terv Budapest Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve

2021.

664/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva



1. ábra: A fővárosi
zöldinfrastruktúra típusai



2. ábra: Budapest zöldfelületi
intenzitása, 2020. (Adatforrás:
Greenscope Kft.)



Függelék F.1.

TÁJ- ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK – TSZT- ZÖLDFELÜLET, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

BUDAPEST FŐVÁROS
TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

MÁS JOSSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

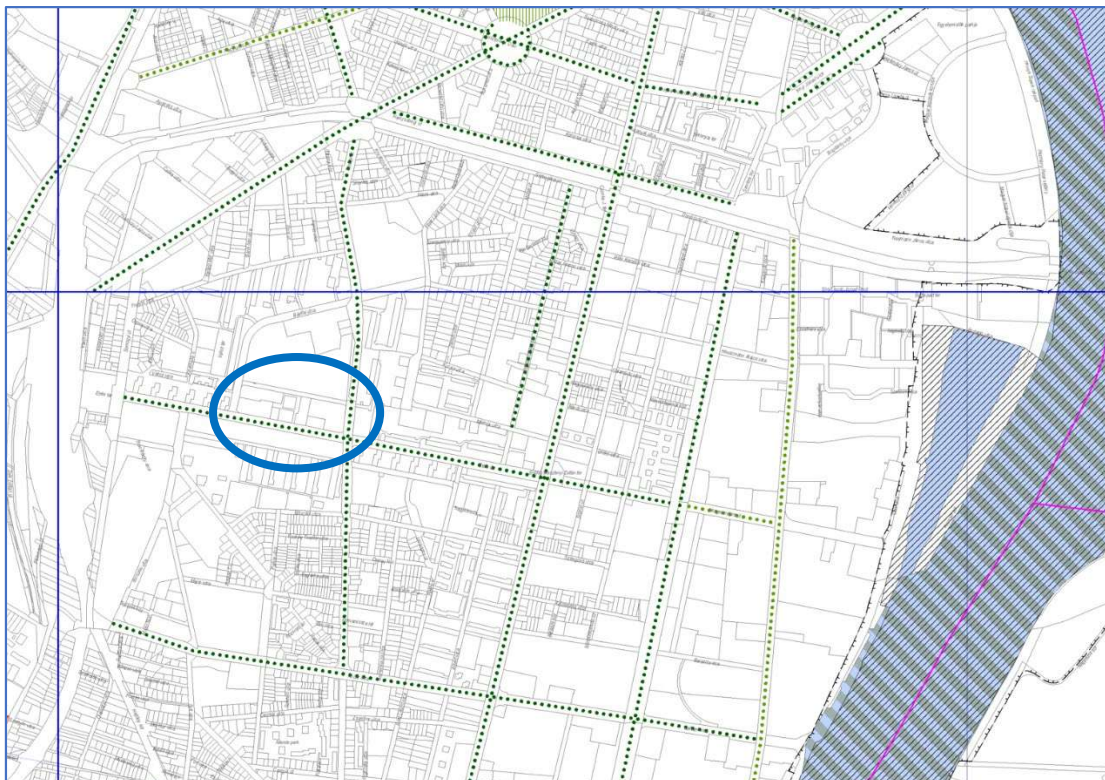
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rend.)
- Helyi jelentőségű védett természeti emlékek és területe (25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rend.)
- „Ex lege” védett lap (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Videkefejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- „Ex lege” védett földvár (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízgyűjtő Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Barlang védőövezete (Videkefejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
- Natura 2000 (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Tájvédelmi terület övezete (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
- Általános jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adatár szerinti védelmi elsőbbséges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adatár szerinti közepes elsőbbséges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adatár szerinti gazdasági elsőbbséges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Országos Erdőállomány Adatár szerinti egyéb elsőbbséges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Erdőgazdálkodási Hivatal adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati magterületek övezete (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati ökológiai folyosóknak övezete (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Ökológiai hálózati puffertületek övezete (Duna-poly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
- Kiváló természetvédelmi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

TERVI ELEMÉK

- Védelemre érdemes természeti terület
- Karakéntben megőrzendő közpark, közterület / Karakéntben megőrzendő természeti és jelentős zöldfelületi intézményterület
- Településkép- és természetvédelmi jelentőségű meglévő fasor / Településkép- és természetvédelmi jelentőségű tervezett fasor
- Revitalizációt igénylő vízfolyás

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerületi határ
- Telekhatár

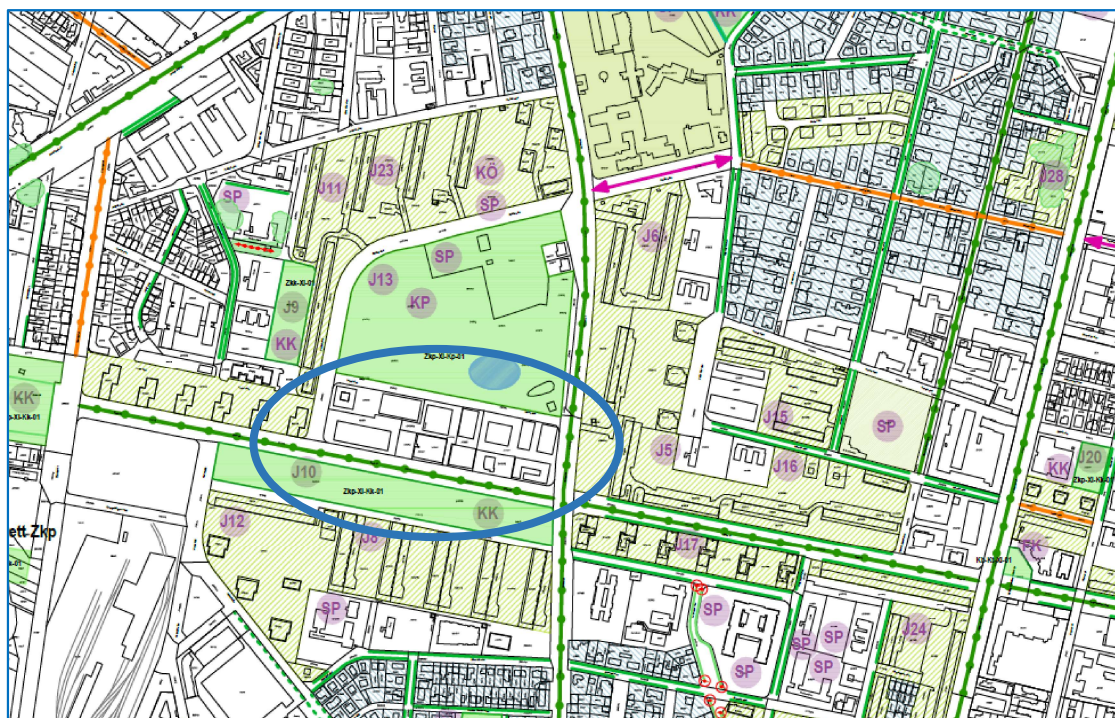


Szerkezeti-, kondicionáló szempontból lényeges, valamint zöldfelületi karaktert meghatározó elemek:

- a Bikás park
- a lakótelepi zöldfelületek összefüggő és keretező jellegű zöldfelületei

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA - KÉSZ

- KERÜLETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETEK
- FRSZ SZERINTI ZÖLDFELÜLETEK
- EGYÉB KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET
- NAGY ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ SPORTTERÜLET, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETI INTÉZMÉNY
- VÁROSKÉPI JELENTŐSÉGŰ FASOR - TSZT ALAPJÁN HELYI VÉDETT FASOR - FAVÉDELMI RENDELET
- VÉDELEMRE ÉRDÉMES ÚTFASOR
- MEGLÉVŐ FOLYAMATOS FASOR, EGYOLDALI, KÉTOLDALI
- MEGLÉVŐ SZAKASZOS FASOR
- JÁTSZÓTÉR, SPORTPÁLYA, KÖZÖSSÉGI KERT
- KÖZPARK, KÖZKERT, FÁSÍTOTT KÖZTÉR - HATÁLYOS KÉSZ
- PARTI SÉTÁNY MEGVALÓSULT / TERVEZETT TSZT
- KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLETTEL RENDELKEZŐ LAKÓTELEP
- KERTVÁROSJAS KARAKTERŰ ZÖLDFELÜLET, LAKÓPARK
- KORÁBBI ZÁRTKERTES TERÜLET - BEÉPÜLŐBEN - LK-2 ÖVEZET
- KÖZPARKHIÁNYOS TERÜLET
- ERDŐ, SZÁNTÓ, GYÜMÖLŐCSŐS MŰVELÉSI ÁG
- ERDŐTERVEZETT ERDŐ, ERDŐTÁJ, RENDELTEZÉS
- ERDŐ - EK-XI ÖVEZET HATÁLYOS KSZT
- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET - TK-XI; Vb-XI ÖVEZET
- KIVÁLÓ ADOTTSÁGÚ TERMŐTERÜLET, ERDŐ
- ÉRTÉKES ÖSSZEFÜGGŐ LOMBTÖMEG
- EGYEDI VÉDELEMRE ÉRDÉMES FA / FACSOPORT
- HIÁNYZÓ ÖKOLÓGIAI, SZERKEZETI KAPCSOLAT



Bikás park a terület felől



Tétényi és Etele út menti zöldfelületek



Zöldterület a Vahot utca felől



4. KÖZLEKEDÉSI RENDSZER

4.1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA, MEGLÉVŐ KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZAT

Térségi, városi kapcsolatok

A kerület, mint a Főváros nyugati közlekedési kapuja a legnagyobb forgalmi terhelést kapja a városhatáron kívülről, az M1-M7 autópályán a határt átlépő forgalom meghaladja a 70.000 E/nap értéket. A fővárosi agglomerációnak a kerulettől nyugatra fekvő települései nagymértékű fejlődése következtében a Budaörsi úton (1.sz. főút) és a Repülőtéri úton a városhatárt átlépő forgalom a bevezető szakaszokat túlterheli. A kerület 6,5 km hosszú Duna-szakaszán a három Duna-híd a felső harmadban van, ezért a dunai átkelési forgalom nagymértékben terheli Albertfalva és Kelenföld főúthálózatát. Forgalmi szempontból a terület legterheltebb útszakaszai az M1/M7 bevezető szakasz és a Budaörsi út Nagyszőlős utca és Sasadi út közötti része, itt a forgalom eléri a 85000 Ejármű/nap értéket. Ezen kívül a Rákóczi híd forgalma a legjelentősebb (80.000 Ejármű/nap).

4.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület a Kelenföld városrészben az Etele út – Tétényi út - Bartók Béla út – Somogyi út főúthálózatok által határolt területbe esik. Az M1/M7 bevezető szakaszán a fővárosba belépő forgalom a vasút elválasztó hatása főleg a Budaörsi utat, illetve az Egér út nyomvonalát terheli, ezért a szerkezeti szempontból kedvező Kelenföld merőleges észak-déli és kelet-nyugati úthálózati szerkezet, lehetőséget ad a közúti forgalom megosztására. Atérség főúthálózata nagy részén összehangolt, jelzőlámpás csomópontrendszerek szabályozzák a forgalmat, amelyek irányítását a Dél-Budai Forgalmirányító Központ biztosítja.

A vizsgált tömböt közvetlenül két főút határolja, az észak - déli irányú Tétényi út és a kelet - nyugat irányú Etele út. A főutak nagymértékben részt vesznek a közúti forgalom szétosztásában, de a vasúti hálózat elválasztó hatása miatt az Etele úton a Tétényi úttól nyugati irányba eső szakaszán a közúti forgalom nem jelentős.

Az érintett utak közül az észak – déli irányú Tétényi út a vizsgált terület melletti szakaszán 2X2 forgalmi sávós, a jelzőlámpás csomópontokban a kanyarodó irányok jellemzően felbővítésre kerültek. A gyalogos közlekedés mindenhol összefüggő járda felületeken történik, az utak keresztezésében és villamos megállóknál a gyalogos mozgásokat, kijelölt gyalogos átkelőhelyek segítik. Akerékpáros infrastruktúra a Tétényi úton jellemzően önálló oldalfekvésű irányhelyes sávként kijelölésre került, esetenként közös autóbusz sávban került megvalósításra.

Az Etele út – Hengermalom utca 2x1 forgalmi sávós osztottpályás másodrendű főút, a lakóterületek kelet-nyugati tengelye, melynek a tervezési terület melletti szakasza az 1-es villamos Kelenföldi pályaudvarig történő meghosszabbításával egyidőben felújításra került. Az Etele út főutakkal történő keresztezése mindenhol jelzőlámpás szabályozású, a gyalogosok számára az összefüggő felületek kiépültek, az utak keresztezésében és villamos megállóknál a gyalogos mozgásokat, kijelölt gyalogos átkelőhelyek segítik. A kerékpáros infrastruktúra az útpályától déli irányba önálló kerékpárútként kiépült.

A térség úthálózata Budapesti viszonylatban is nagy forgalmat bonyolít le, ezért főutak kereszteződései mindenhol jelzőlámpás szabályozásúak.

4.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A XI. kerület gyorsvasúti kapcsolata, az M4 metróvonal 2014-ben készült el. A kerületet a Kelenföldi pu. végállomáson kívül 4 állomás szolgálja ki: Bikás park, Újbuda központ, Móricz Zsigmond körtér és Szt. Gellért tér.

A vizsgált terület közforgalmú közlekedési hálózattal történő ellátottsága budapesti viszonylatban is kiemelkedő.

A villamosvonal hálózat legnagyobb forgalmú vonala a belső Bartók Béla út, az itt közlekedő járatok (19, 41, 47, 49, 56) közös követési ideje a csúcsidőben 2 perc, ez teljesen kihasználja a kapacitást. A 47, és 49-es járatok a kerület kötöttpályás városközponti kapcsolatát biztosítják, a 19, 41, 56-os járatok Közép- és Észak-Buda felé irányuló utasforgalmat bonyolítják le. Ezek a járatok egyben Kelenföld belső utasforgalmának jelentős irányai is. A Kelenföldi vasútállomásig meghosszabbított 1-es villamos biztosítja a közvetlen kapcsolatot Kelenföld, Óbuda, Angyalföld, Zugló, Kőbánya, Ferencváros és Újbuda felől. A villamosok követési ideje reggeli és délutáni csúcsidőben 3, napközben 6 perces. Hétvégenként 7,5 perces a követési idő.

4.4. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A kerület legjelentősebb kerékpáros útvonala a Duna menti észak-déli kerékpárút, amely csak a Gellért rakpart – Pázmány P. rakpart vonalán és a Dombóvári út – Szerémi út irányban épült ki a parti területek rendezetlensége miatt. A pesti kerékpáros vonalhoz csatlakozik a Rákóczi hídon átvezetett kerékpárút.

Kelet-nyugati irányban szeli át a kerületet a Hengermalom utca – Etele út – Borszéki u.- Egér út menti kerékpáros útvonal. A Tétényi úton kijelölésre került az oldalfekvésű kerékpársáv.

4.5. PARKOLÁS

A lakótelepeken a viszonylag alacsony gépjármű ellátottság ellenére általános a szabálytalan parkolás (zöldterületeken, gyalogos felületen), mivel építésük idején a lakások számához viszonyítva csak 50 vagy 33 % volt a parkoló építési norma. Az új épületekben a szükséges parkoló kapacitást már magántelken belül kell kialakították.

A kerületben a P+R rendszer az M4 metróvonal végállomásához épült parkolót kivéve nem működik. Kelenföld városközpont kiszolgálására az északi oldalon, a Vahot utcában épült nagy kapacitású (mintegy 200 fh) parkoló.

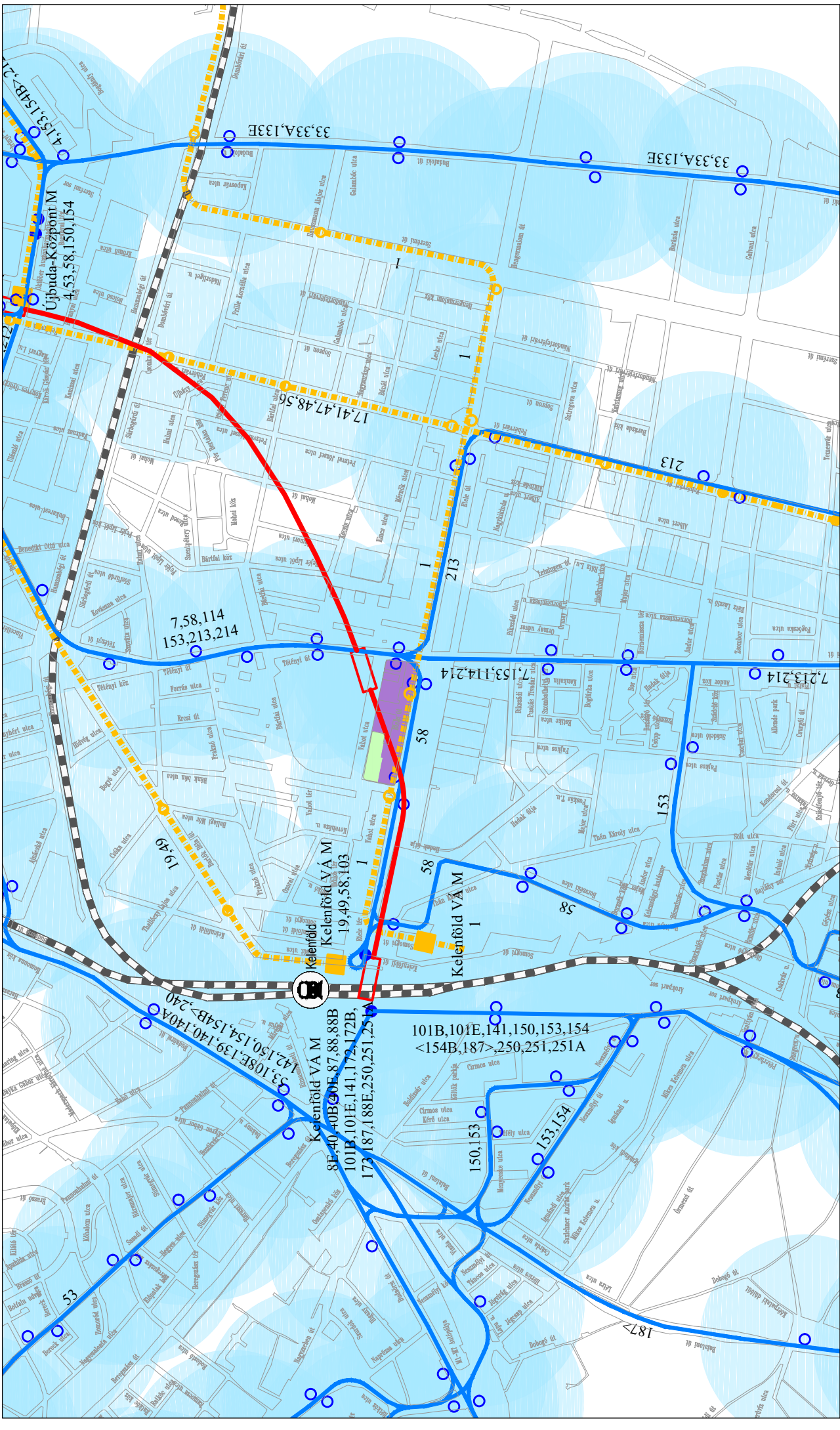
A parkolási problémák kezelésére, a helyzet javítása céljából az Önkormányzat 2004-ben megalkotta parkolási rendeletét. A rendelet területileg differenciáltan szabályozza a beépítésekhez szükséges parkoló létesítési kötelezettséget, illetve a közterületi parkolás feltételeit. A közterületi parkolás visszaszorítására a díjköteles várakozási övezeteket folyamatosan bővítik. 2023-ban a vizsgált terület környezetében a díjköteles közterületi parkolás bevezetésre került.



Jelmagyarázat

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Gyűjtőút
- Kiszolgáló út
- vizsgált telek
- vizsgált terület
- jelzőlámpás csip

KÖZÚTI HÁLÓZAT



Jelmagyarázat

- helyi autóbuszcsonna megállóhely, viszonylat
- villamosvonal, megállóhely viszonylat
- metróvonal, állomás
- vasútvonal, állomás
- lefedettség, megállóhelyektől számított 300m sugarú távolságban
- vizsgált telek
- vizsgált tömb



Jelmagyarázat

- Kerékpáros útvonal
- Vízsziget telek
- Vízsziget tömb

KERÉKPÁRFORGALMI HÁLÓZAT



Jelmagyarázat:

- | | | | |
|----------|-------------------------|--|---|
| (3261/4) | helyrajzi szám | | meglévő épület |
| | jogi határhár | | közeledési terület a vizsgált területen belül |
| | vizsgált telek | | utburkolati szegély |
| | vizsgált terület határa | | utburkolati jel, felfestés |

JELENLEGI FORGALMI REND

5. A TELEPÜLÉSTERVEK TARTALMA, HATÁLYOS JOGSZABÁLYOK BEMUTATÁSA, SZABÁLYOZÁSI TERV

5.1. KIEMELŐ KORMÁNYRENDELET - KIVONAT

141/2018. (VII. 27.) Korm. rendelet

egyes gazdaságfejlesztési célú és munkahelyteremtő beruházásokkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról, valamint egyes nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításról szóló kormányrendeletek módosításáról

A Kormány

a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény 12. § (5) bekezdés *a)*, *d)* és *f)* pontjában,

a 3. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 16. pont 16.2. alpontjában és 17. pontjában, valamint a településkép védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 12. § (1) bekezdés *c)* pontjában,

az 5. § tekintetében a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 93. § (1) bekezdés 11. pontjában,

a 6. § tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (1) bekezdés 27. pontjában

kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 15. cikk (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § (1)^{*} A Kormány – a (3) bekezdésben meghatározott kivétellel – nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánítja azokat az 1. mellékletben felsorolt közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek a 2. mellékletben meghatározott beruházásokkal (a továbbiakban: Beruházások) függenek össze.

(2) Az (1) bekezdés alkalmazásában a Beruházásokkal összefüggőnek kell tekinteni mindazokat a közigazgatási hatósági ügyeket, amelyek

a) a Beruházások megvalósításához, használatbavételéhez és üzemeltetésének beindításához szükségesek,

b) a Beruházásokhoz közvetlenül kapcsolódó útépítési, közműcsatlakozási és -fejlesztési munkákra vonatkoznak,

c) a 2. mellékletben a Beruházások megvalósításának helyszínéként megjelölt ingatlanokból telekalakítási eljárásban hozott, véglegessé vált döntés alapján kialakított ingatlanokat érintik.

(3)^{*} A 2. mellékletben foglalt táblázat 53. sora szerinti beruházás tekintetében a géntechnológiai hatósági eljárások és a géntechnológiai szakhatósági eljárások nem minősülnek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggynek.

2. §^{*} A Kormány az 1. § (1) bekezdése szerinti kiemelt jelentőségű ügyekben a 2. melléklet szerinti főispánokat jelöli ki koordinációs feladatokat ellátó főispánként.

3. § (1) A Kormány – a (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a Beruházásokkal összefüggő, a 2. mellékletben meghatározott ingatlanokat érintő építészeti-műszaki dokumentációnak a településrendezési és az építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló 252/2006. (XII. 7.) Korm. rendelet 9. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti véleményezésével összefüggésben a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki.

(2) A Beruházásokkal összefüggésben településképi bejelentési eljárásnak nincs helye.

(2a)^{*} A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 21., 34., 42., 42a., 58., 63., 69., 71., 78., 79., 83., 85., 86., 100., 101., 108. és 118. sora szerinti beruházás esetében nem kell alkalmazni a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (1) bekezdés *a)* pontját.

(3)^{*} A 2. mellékletben foglalt táblázat 7., 7a., 8., 30., 33., 35., 37., 40., 41., 42., 48., 63., 64., 67., 69., 75., 77–80., 82., 83., 86., 90., 92., 95., 96., 99., 100., 101., 103. és 117. sora szerinti beruházás esetében

építészeti-műszaki tervtanácsai véleményt nem kell beszerezni, valamint településképi véleményezési eljárást nem kell lefolytatni.

6/H. §^{*} (1)^{*}– A 2. mellékletben foglalt táblázat 40. sora szerinti beruházás esetében a 2. mellékletben foglalt táblázat B:40 mezőjében megjelölt telekre a beépítés szabályait és az egyedi építési követelményeket a (2) és (3) bekezdés állapítja meg, azzal, hogy ha a hatályos településrendezési terv vagy az OTÉK a beépítés és az egyedi építési követelményeknek a (2) és (3) bekezdésben meghatározott sajátos szabályaival ellentétes, vagy azzal össze nem egyeztethető előírást tartalmaz, akkor a településrendezési terv vagy az OTÉK e rendelkezéseit nem kell alkalmazni.

(2) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:40 mezőjében megjelölt telken a beruházással összefüggésben megvalósuló épületre vonatkozó legkisebb telepítési távolság nem lehet kevesebb, mint 29 méter.

(3) A 2. mellékletben foglalt táblázat B:40 mezőjében megjelölt telken a beruházással összefüggésben megvalósuló épületre vonatkozóan az építési határvonalon kívülre eső épületrész szélessége (kiugrása) a teljes homlokzathosszon legfeljebb 2,00 méter lehet.

A	B	C	
1 [*]	A beruházás megnevezése	A beruházás megvalósításának helyszíne	Koordinációra kijelölt főispán
40. [*]	Budapest XI. kerületében megvalósuló ingatlanfejlesztés	Budapest közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest XI. kerület belterület 3475/48 helyrajzi számú ingatlan	Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán

5.2. HATÁLYOS VÁROSFEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A tervezési területet a többszintű önkormányzati rendszer, valamint a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több településfejlesztési dokumentum is érinti:

- Budapest 2030 Hosszú távú fejlesztési koncepció (a továbbiakban: Budapest 2030),
- ITS Budapest stratégia 2020
- Budapest XI. kerület Újbuda Településfejlesztési Koncepciója 2022
- Budapest XI. kerület Újbuda Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2022-2027

5.2.1. BUDAPEST 2030

A 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest 2030” Budapest teljes közigazgatási területére tartalmazza a településfejlesztési döntések irányát, előírva a 2030-ig elérendő hosszú távú célokat. A koncepcióban meghatározott 17 cél közül több a tervezési területre közvetlenül, vagy közvetve is vonatkozatható:

„Cél 1: Kezdeményező városfejlesztés

Cél 9: Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város

Cél 14: A kulturális sokszínűség megőrzése és fejlesztése

Cél 15: Humán szolgáltatások optimalizálása

- A kiegyensúlyozott városi térszerkezet létrehozása érdekében a területen a minőségi fejlesztés irányának előmozdítása az elsődleges cél. A térség a kötöttpályás és nagy kapacitású közlekedés-hálózata adott. Kiemelten fontos az új beépítésű területeken a magas színvonalú, karakteres építészet alkalmazása, valamint a korszerű, innovatív és fenntartható megoldások megkövetelése. A város-karaktert meghatározó látvány védelmének biztosítását kell szem előtt tartani.”

5.2.2. BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDA TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA 2022

*forrás: <https://www.ujbuda.hu/>

Budapest XI. kerület Újbuda

TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

229/2022. (X. 20.) ÖK. határozattal jóváhagyva

3. Jövőkép

A koncepció alapja a jövőkép, mely 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. Kijelöli a kerület távlati pozícióját a fővárosi és az agglomerációs környezetben, valamint felvázolja a társadalom, a gazdaság és a környezet elképzelt jövőbeni állapotát a koncepció időtávlátán – 2035-ön – túlmutatva.

Jövőkép: Újbuda a főváros legélhetőbb kerülete.

3.1. Újbuda jövőképe a kerület társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezetére vonatkozóan

A meglévő társadalmi, gazdasági, táji, természeti és épített környezeti adottságaira építve a kerület a lehető leggyorsabban és leghatékonyabban képes alkalmazkodni a folyamatosan változó külső hatásokhoz. Lakóinak egészséges és vonzó környezetet biztosít, ösztönözni hat a kerületben működő piaci szereplőkre, hogy azok a fenntarthatóság szem előtt tartásával működjenek, megőrizve és fejlesztve az épített és természeti értékeit, erősítve a helyi identitást.

3.2. Újbuda jövőképe a kerület térségi szerepére vonatkozóan

A kerület adottságainál fogva a főváros egyik kapuja, amely hozzájárul Újbuda tökevonó képességéhez, a bővülő munkahelyi kínálathoz, a lakosságszám növekedéséhez, a kerületben található szolgáltatók mennyiségi és minőségi fejlesztéséhez, ugyanakkor ebből a helyzetéből adódóan fontos, hogy Újbuda együtt tud működni a fővárossal, a szomszédos kerületekkel.

3.3. Átfogó településfejlesztési elvek

A jelenleg hatályos koncepciónak – a készítése óta eltelt időszakban a társadalmi, gazdasági környezet megváltozása miatt – szükségessé vált megújítása és a társadalmi igényekhez, valamint a környezethez való igazítása. Újbuda legyen a változó kihívásokhoz, körülményekhez rugalmasan alkalmazkodó, illetve ezeknek ellenálló kerület.

Ehhez a célok és feladatok meghatározásával egy rugalmasan

alkalmazható keretrendszer felállítása szükséges, amely nem modelleket és feladat listákat határoz meg, hanem a mindennapokban jól alkalmazható, az önkormányzat működését segítő szempontrendszert fogalmaz meg, amelyek térben könnyen elhelyezhetők, az egyes elemek közötti kapcsolat jobban értelmezhető, a fejlesztési irányok kirajzolódnak és kezelendő konfliktust jelentő elemek egyértelműen kirajzolódnak.

A célok és feladatok meghatározásánál kiemelten fontos Újbuda lakosainak és civil szervezeteinek bevonása, észrevételeik figyelembevétele a teljes tervezési folyamat során. A koncepció elkészültével pedig az abban foglaltak megvalósításánál is fontos a helyi lakosok bevonása a célok eléréséhez szükséges munka és folyamatok során.

Jövőkép: Újbuda a főváros legélhetőbb kerülete

Átfogó cél:
Zöld ÚjbudaÁtfogó cél:
Élhető ÚjbudaÁtfogó cél:
Szociális Újbuda

CÉL 1: EGYÜTTMŰKÖDŐ VÁROSFEJLESZTÉS

1.1: Újbuda okos város

1.2: Részvételiség és aktív lakók

CÉL 2: OTTHONOS VÁROSRÉSZEK HÁLÓZATA

2.1: Klímaadaptív kerületterületek

2.2: Központrendszer
elérhetőségének és
funkciógazdaságának
biztosítása2.3: Igényekre alapozott, helyi
szolgáltatás fejlesztés

CÉL 3: MEGFIZETHETŐ LAKHATÁS

3.1: Energiahatékony lakóépületek,
lakások3.2: Élhető sűrűségű
lakóterületek, változatos
lakáskínálat

3.3: Elérhető lakhatás mindenkinek

CÉL 4: MEGHATÁROZÓ, EGYEDI PROFILÚ ÚJ
MUNKAHELYI ZÓNÁK4.1: Klímatudatos épített környezet
az új beépítéseknél4.2: Új, vegyes funkciójú,
munkahelyi zónák átalakuló
területekenCÉL 8: GENERÁCIÓK
OTTHONA8.1: Idősbarát Újbuda
8.2: Gyermekbarát Újbuda
8.3: Akadálymentes Újbuda

CÉL 5: KULTURÁLIS VÁROSKÖZPONT

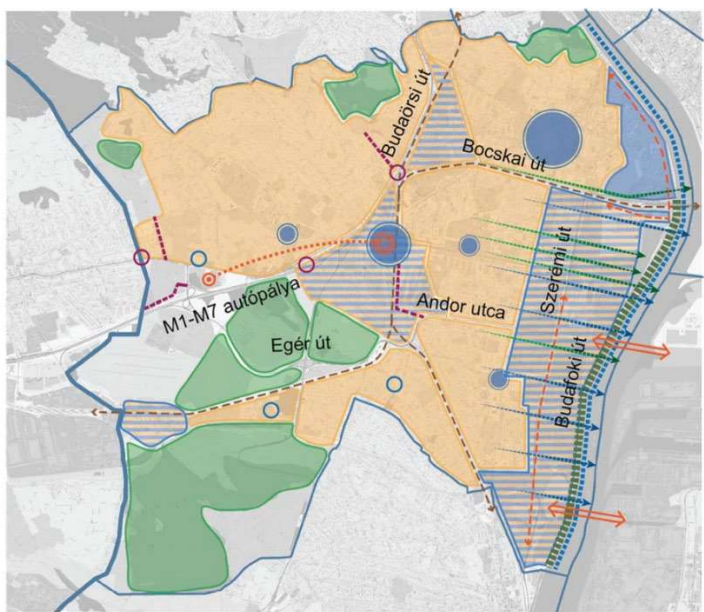
5.1: Klímaadaptív közterületek

5.2: Újbuda kulturális
negyedeCÉL 9: SENKI NEM
MARAD EGYEDÜL9.1: Igényekre alapozott
szolgáltatások
9.2: Nyitott és támogató
közösségek

CÉL 6: VÁROSSAL EGYÜTTÉLŐ DUNA-PART

6.1: Duna-parti zöldfolyosó

6.2: Elérhető, végigjárható,
közösségi használatú Duna-
partCÉL 7: TERMÉSZETKÖZELI
TERÜLETEK7.1: Természetközeli területek
megóvása, megújítása



CÉL 1: Együttműködő városfejlesztés

Egy város, kerület fejlődéséhez elengedhetetlen, hogy a közös irányvonalak mentén, az érintettekkel együttműködve történjen. Az együttműködés különböző szintű (kerületen kívüli és belüli) szereplőkkel kell, hogy történjen.

Az előbbieket közé tartozik a Magyar Állam, a Fővárosi Önkormányzat, gazdasági szereplők, a szomszédos települési (kerületi, ill. agglomerációs) önkormányzatok, melyekkel az együttműködést a fejlesztések biztosítására szolgáló források szükségessége és az ebből adódó mozgáster szűkülése is indokol. A kerületen belüli szereplők esetében – mivel a városfejlesztési döntések meghozatala során elsősorban Újbuda lakosainak és a kerületben dolgozók érdekeit kell szem előtt tartani – az érintettekkel (lakossággal, gazdasági szereplőkkel, civil szervezetekkel) szoros partneri kapcsolatot kell kiépíteni, és a döntéshozatali folyamatokban is biztosítani kell a részvételüket.

részecél 1.1: Újbuda okos város

- Az okos városvezetés (smart governance) eszközeivel Újbuda okos várossá válásának támogatása
- Egyszerűen üzemeltethető, hatékony városi infrastruktúra fejlesztése
- Big Data alapú rendszerek használatával stratégia alkotása a kerületi adatvagyon döntéstámogatásba építésére
- Okos várostervezési eszközök alkalmazása az új beruházások esetében, mint pl. városklimatológiai modellezés, klímakockázati értékelés
- Egyedi, a többi hazai várostól/kerülettől megkülönböztethető identitás megeremtése, illetve megerősítése
- Digitális platformon nyugvó, helyi jogalkotási rendszer létrehozása, a jogszabály-előkészítés és jogszabály-alkotás hatékonyságának javításához
- Az agglomerációs közlekedési kapcsolatrendszer részeként az elővárosi-városi vasúti közlekedés (Kelenföld és a Duna között új vágány, valamint Nádorkert vasúti megállóhely
- építése) és a térségi kerékpáros kapcsolatok (Bartók Béla út – Budaörsi út) állami fejlesztésének, továbbá a szomszédos településekkel együttműködve, a fejlesztési szándékok
- összehangolásával a közúti közlekedési kapcsolatok támogatása
- A metró közlekedés városhatár irányú (Virágpiaciág történő) meghosszabbításának és az új Duna-hidak (Galvani, Csepel-Albertfalva) Fővárosi Önkormányzat általi építésének támogatása

részecél 1.2: Részvételiesség és aktív lakók

- A kerületi lakosok minél nagyobb számban történő bevonása közösségi platformok létrehozásával
- Közösségi tervezés széles körű megismertetése

(BFVT. Kft.)

A célok, részecélok és az eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek kapcsolata

		Gellérthegy – Szentimre – Infopark – Kelenföld-Észak	Kelenföld-Központ – Kelenföld-Dunapart – Nádorkert – Örmézi	Albertfalva	Sashegy – Sasad – Gazdagrét	Hosszútér – Madárhegy – Pösingermajor – Spanyolrét – Észak-Órsz	Órsz – Dobogó – Kőberek	Kelenföld – Péterhegy
CÉL 1	1.1: Újbuda okos város	...	...	..	..	..	o	..
	1.2: Részvételiesség és aktív lakók	...	...	..	..	..	o	..
CÉL 2	2.1: Klímaadaptív kerületrészek	...	...	...	..	..	o	..
	2.2: Központrendszer elérhetőségének és funkciógazdagságának biztosítása	...	...	...	...	..	o	..
	2.3: Igényekre alapozott, helyi szolgáltatás fejlesztés	...	...	...	...	...	o	...
CÉL 3	3.1: Energiahatékony lakóépületek, lakások	...	...	..	..	..	o	..
	3.2: Élhető sűrűségű lakóterületek, változatos lakás kínálat	...	...	...	...	...	o	...
	3.3: Elérhető lakhatás mindenkinek	..	...	..	...	...	o	...
CÉL 4	4.1: Klímatudatos épített környezet az új beépítésekénél	..	...	...	..	..	..	..
	4.2: Új, vegyes funkcióú, munkahelyi zónák átalakuló területeken	..	...	...	o	o	..	o
CÉL 5	5.1: Klímaadaptív közterületek	...	...	...	..	..	o	..
	5.2: Újbuda kulturális negyede	...	o	o	o	o	o	o
CÉL 6	6.1: Duna-parti zöldfolyosó	...	...	...	o	o	o	o
	6.2: Elérhető, végig járható, közösségi használatú Duna-part	...	...	...	o	o	o	o
CÉL 7	7.1: Természetközeli területek megővése, megújítása	..	..	..	...	...	...	..
CÉL 8	8.1: Idősbartár Újbuda	...	..	..	..	..	o	..
	8.2: Gyermekbarát Újbuda	...	...	..	..	..	o	..
	8.3: Akadálymentes Újbuda	...	...	..	..	..	o	..
CÉL 9	9.1: Igényekre alapozott szolgáltatások	...	...	..	..	..	o	..
	9.2: Nyitott és támogató közösségek	...	...	..	..	..	o	..

... erős szoros kapcsolat / .. szoros kapcsolat / . közepesen szoros kapcsolat / o nincs közvetlen kapcsolat

5.2.3. BUDAPEST XI. KERÜLET ÚJBUDA INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2022-2027

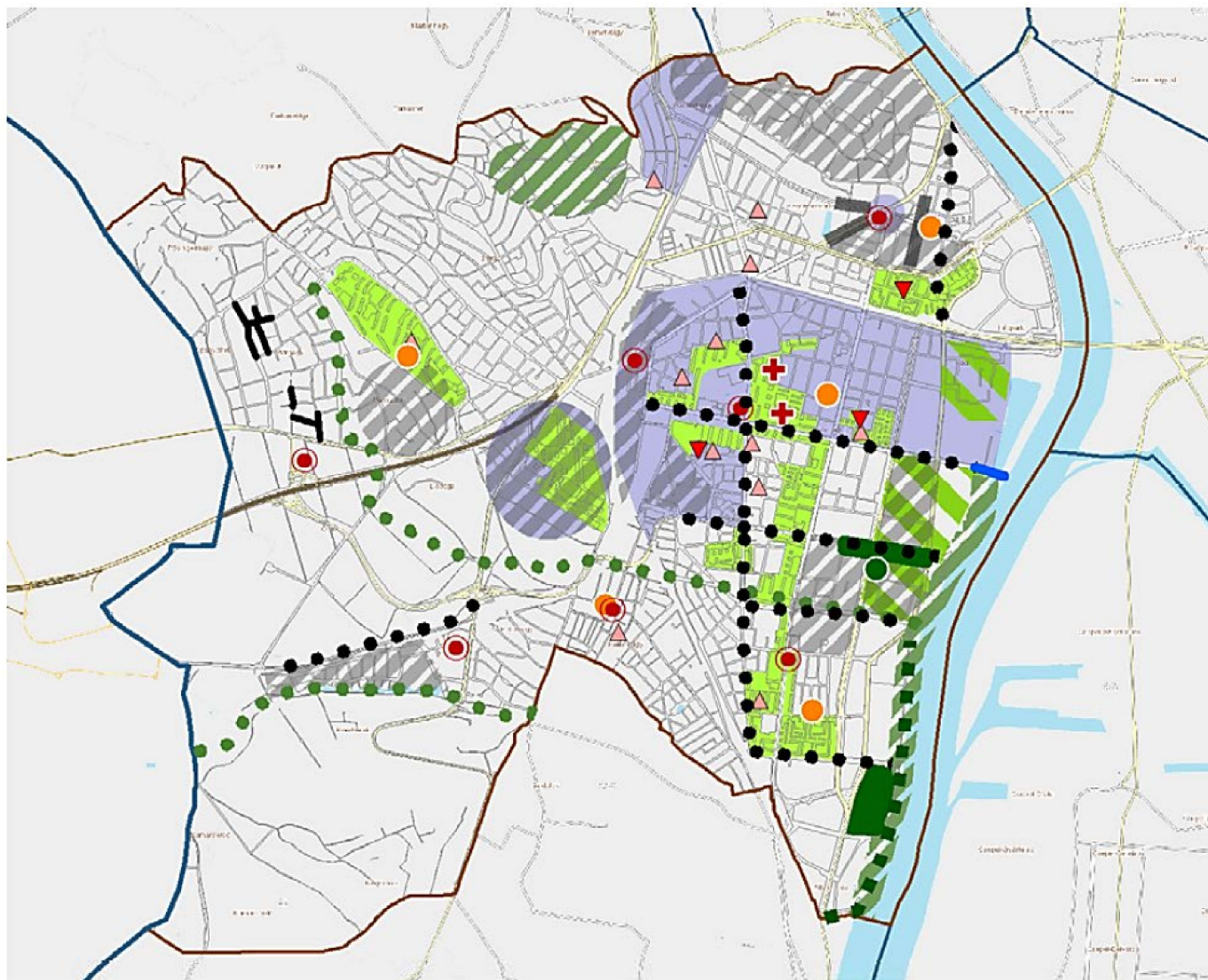
*forrás: <https://www.ujbuda.hu/>

Budapest XI. kerület

ÚJBUDA INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIÁJA 2027

281/2022. (XII. 15.) XI.ÖK határozattal jóváhagyva

HÁLÓZATOS PROJEKTEK



Hálózatos projektek helyszínei

Jelmagyarázat

- | | |
|--|---|
|  H.2. Óvodák és bölcsődék korszerűsítése, bővítése |  H.9. Természetvédelmi célú beavatkozások |
|  H.3. Alap- és középfokú oktatási intézmények felújítása |  H.10. Lakóterületi zöldfelületfejlesztési program |
|  H.4. Kulturális, sport és rekreációs funkciók fejlesztése |  H.11. Gyalogos közlekedés fejlesztése, egészséges utcák program |
|  H.5. Szociális intézményrendszer fejlesztése |  H.12. Közúthálózat fejlesztés |
|  H.6. Központrendszer szolgáltatáskínálatának optimalizálása |  H.13. Kerékpározás fejlesztése |
|  H.8. Új közcélú zöldfelületek kialakítása, előkészítése |  H.14. Forgalmcsillapított területek kialakítása |
| |  H.15. Korlátozott várakozási övezetek kialakítása |

Azonosító	H.6.
Projekt neve	Központrendszer szolgáltatáskínálatának optimalizálása
Projekt célja, tervezett beavatkozások és kiemelt helyszínek felsorolása	<p>A jellemzően közlekedési csomópontokban kialakult központrendszer elemei a kerületben különböző mértékben épültek ki. Sok helyen hiányos az a szolgáltatási kör, amely biztosítja a vonzáskörzetben élő lakosság mindennapi igényeinek kiszolgálását, máshol az arculati megjelenés szorul újragondolásra, míg az újonnan beépülő városrészekben most alakulnak ki ezek a szolgáltatóközpontok. A közterületek kialakítása és felújítása, valamint a szolgáltatásoknak helyet biztosító ingatlanállomány megújítása a beavatkozás elsődleges fókusza, ezzel vonzó üzleti környezetet teremtve a lakossági igények kiszolgálására építő vállalkozások számára.</p> <p>Az önkormányzat jó példákkal ösztönözni kívánja, hogy a központok vállalkozásai hosszú távon is együttműködjenek, a terület arculatának, napi működésének, a magas színvonalú szolgáltatási környezet biztosításában maguk is partnerként szerepet vállaljanak.</p> <p>Kiemelt helyszínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Móricz Zsigmond körtér • Etele tér • Etele út-Tétényi út találkozási pontja • Albertfalva • Kelenvölgy (Alabástrom utca – Bazsalikom utcák találkozási pontja és környezete) • Tóváros • Virágpiac
Indikatív költség	az egyes beavatkozási területek tervezése során pontosítható
Előkészítettség	n.a.
Projektgazda	Újbuda Önkormányzata
Partnerek	Vállalkozások
Kockázatok	Átalakuló fogyasztási szokások miatt (online vásárlás) és gazdasági válság miatt kereslet hiánya, üres üzlethelyiségek
Indikátorok	<p>Felújított közterületek nagysága (m²)</p> <p>Üresen álló üzlethelyiségek aránya %</p>
Operatív célokhoz való elsődleges illeszkedés	2.4. Központrendszer erősítése
Operatív célokhoz való további kapcsolódás	5.1. Biztonságos kerékpáros és gyalogos közlekedés feltételeinek megteremtése

(BFVT. Kft.)

5.3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT (FRSZ)

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében – az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), valamint a főváros Településszerkezeti tervének (TSZT) 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.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a „bsá” jelű általános beépítési sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a „bsp” jelű parkolási beépítési sűrűségi érték viszont kizárólag épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A „bsá” és a „bsp” érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

A tervezési területen az FRSZ által meghatározott Vi-1 területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános beépítési sűrűség (bsá) értéke a területen 2,75, a parkolási sűrűségi (bsp) érték 1,25. A beépítési sűrűség értéke mindig a teljes, összefüggő területfelhasználási egységre vonatkozik. (FRSZ, 1. melléklet, részlet)

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ-szel
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület (Vi-1)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ
MEGEGYEZTETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE

X-Y: 0.0 (0.0+0.0) területfelhasználási egység jele: bs (bsa+bsp)

bsa - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség
bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK

KÖZUTHALÁZATI ELEMÉK TERÜLETI ÉS HÁLÓZATI SZÉPÍTÉSE
Gyorsforgalmi út számára szolgáló közúti közlekedési terület
I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt út számára szolgáló közúti közlekedési terület

KÖTELEZŐ ELEMÉK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGEL MEGHATÁROZOTT

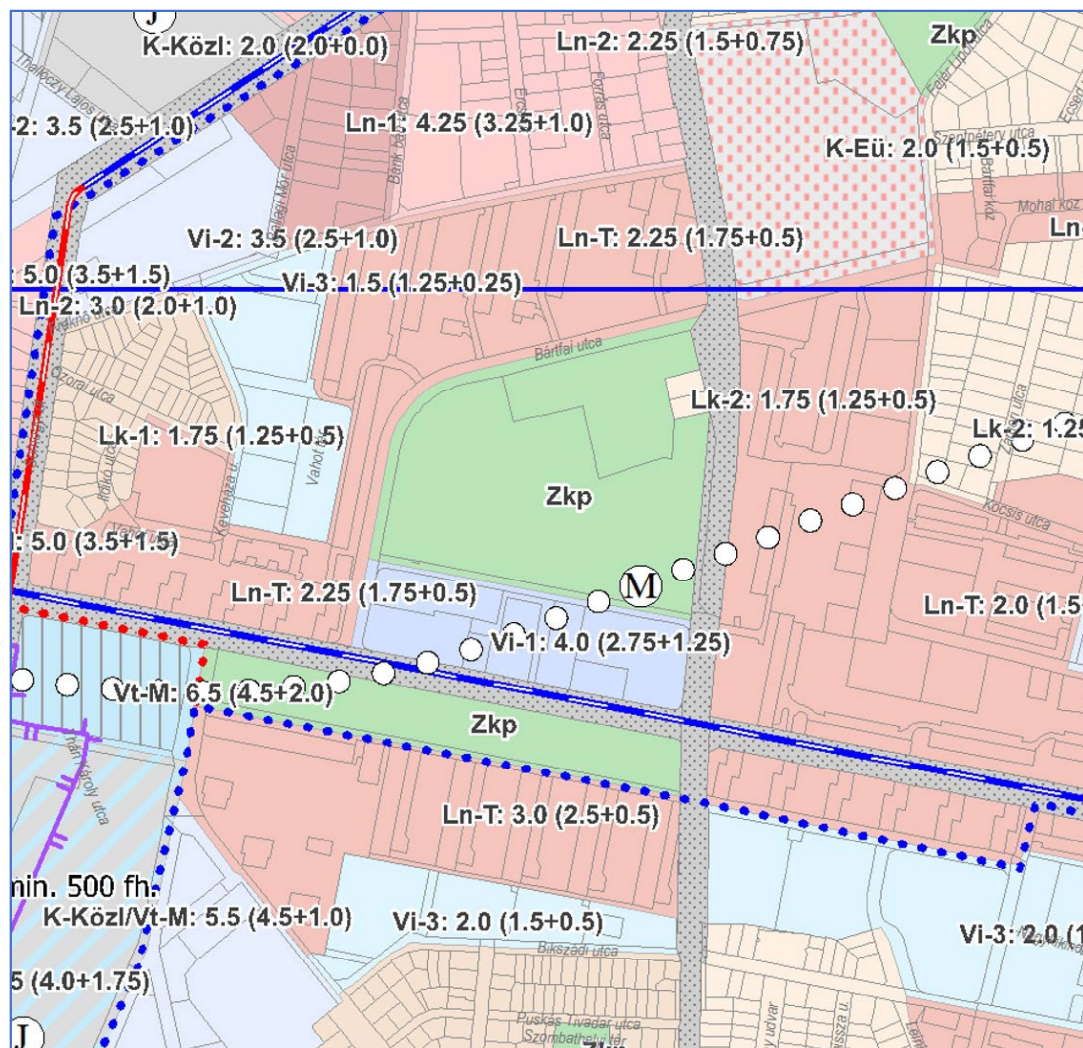
MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMÉK

NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK, MŰTÁRGYAK

●●●●● Gyorsvasút nyomvonala felszínen
●●●●● Gyorsvasút nyomvonala felszín alatt
— Kétsíkú (villamos) vonal felszínen

TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK

(M) Gyorsvasúti megálló



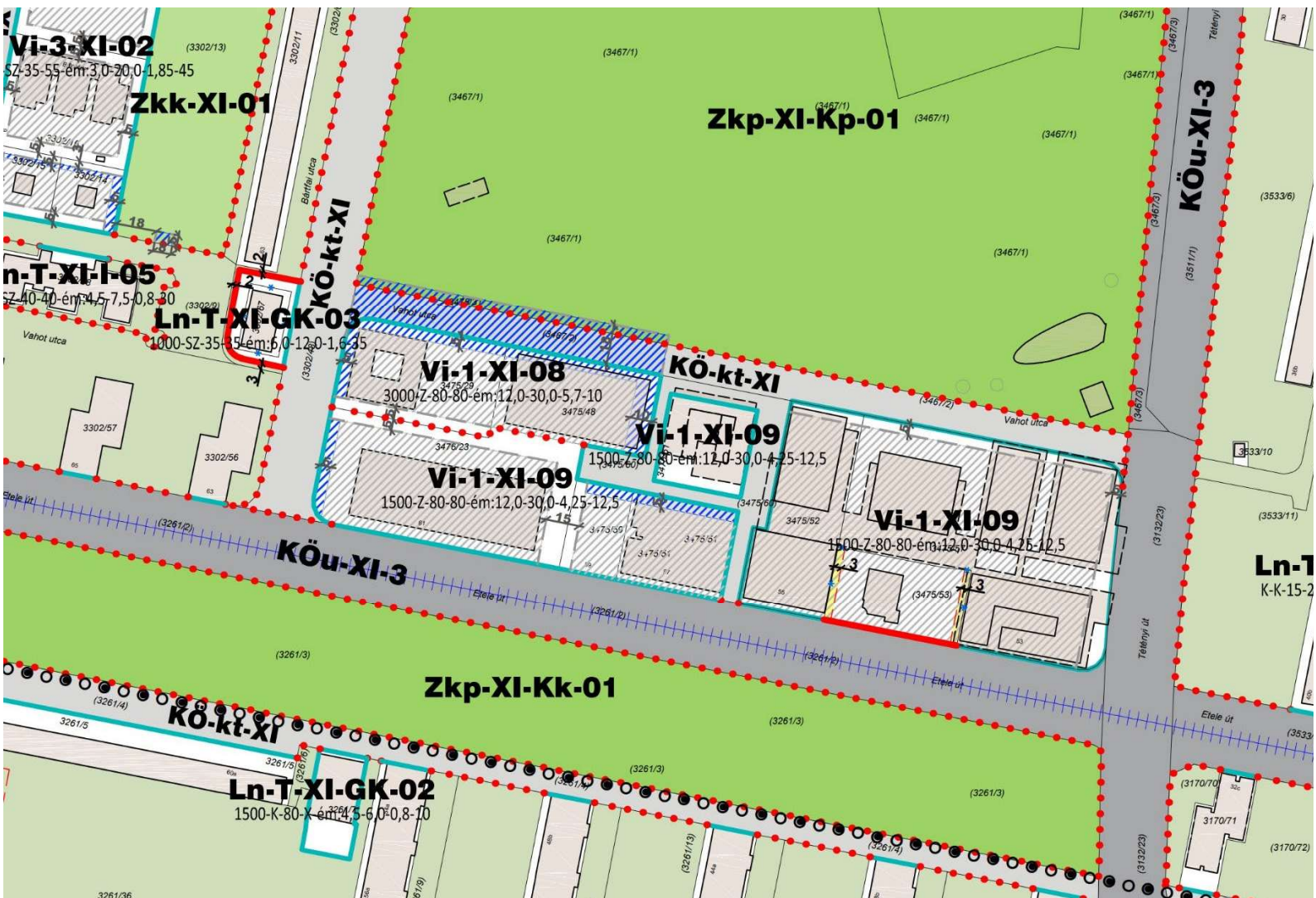
5.3.3. KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT (KÉSZ) - KIVONAT

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének **11/2017. (V.3.)** önkormányzati rendelete a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal – Budaörsi út – Kőérberki út – Egér út – Andor utca – Galvani út – Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Hatályos: 2023. 07. 16

<https://or.njt.hu/eli/v01/735748/r/2017/11/2023-07-16>

Szabályozási terv kivonata



JELMAGYARÁZAT
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEM

1. Alaptérképi elemek:

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Köterület határa
- Meglévő építmény
- Szabályozási terület határa

2. Kötelező szabályozási elemek:

2.1. A szabályozás alapelemei:

- Tervezett szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa
- Építési övezetek és övezetek határa

2.2. A szabályozás másodlagos elemei:

- Kötelező telekhatár megjelölésével (tervezett köterület esetén)
- Építési hely, építési sáv
- Építési hely teraszpont alatt beépíthető része
- Építési hely vasúti övezetvonal köztől elválasztó része
- Építési hely közúti övezetvonal-magasság felett beépíthető része
- Építési hely magassági elhelyezkedés szerinti része
- Magassági elhelyezkedés szerinti része
- Építési hely közúti övezetvonal köztől elválasztó része
- Telek közúti övezetvonal köztől elválasztó része
- Építési hely közúti övezetvonal köztől elválasztó része

2.3. Egyéb szabályozási elemek:

- Köterület zöldfelületként megjelölés, kiakartandó része
- Kötelező köterületi fűtés
- Gyalogos nyomvonal, sáv (meglévő/tervezett)
- Kerékpáros nyomvonal (meglévő/tervezett)
- Közúti pályák tömegközlekedési nyomvonalai (meglévő/tervezett)
- Meglévő hid
- Tervezett hid (TST alapján)
- Meghatározott funkció biztosítása (VtV parkoló férőhelyszámmal)

47. Vi-1-XI Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírások

47. § (1) Az Vi-1-XI jelű építési övezetek az intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek, amelyek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az Vi-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben az alábbi rendeltetéseket lehet elhelyezni:

- lakó rendeltetés, egyéb kizáró szabály hiányában,
- igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- iroda rendeltetés,
- kereskedelmi, szolgáltatás, szállás rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések,
- hitéleti rendeltetés.

(3) A szabályozási terven rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(4)⁵⁷

(5) A Vi-1-XI építési övezetekben a rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jelöléssel nem érintett területeken földszinten lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db lakást.

(6) A Vi-1-XI építési övezetekben ahol az övezetben meghatározott épületmagasság nem éri el a 25,0 métert, de a telek közvetlenül határos KÖu-2, vagy KÖu-3 közúti közlekedési területtel, a közterület határától a telek iányába mért 40 méteren belül az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 25,0 méter lehet.

(7)⁵⁸ A Vi-1-XI-13 építési övezetben a (2) bekezdéstől eltérően lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(8)⁵⁹ A Vi-1-XI-13 építési övezetben az egyéb szabályok betartása mellett és az 1.c mellékletben megadott szabályozási határértékek mértékéig a bruttó kereskedelmi szintterület területe nincsen korlátozva, önálló kereskedelmi rendeltetés elhelyezhető.

8. Vi-1-XI jelű**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület		Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke						Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
								terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen(szm)	30 méter magasságig		magasház, toronyház létesítésénél 30 méter magasság feletti többletérték
				szmá	szmp	szmá+	szmp +							
								(%)	(%)	(m)	(m)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	
	(m) ²	(m)												
Vi-1-XI-08	3000	30	Z	80	80	12,0	30,0	5,70	3,50	2,20	0	0	10	
Vi-1-XI-09	1500	30	Z	80	80	12,0	30,0	4,25	3,00	1,25	0	0	12,5	

5.3.4. VÁLTOZTATÁSI TILALOM

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének

26/2022. (IX. 2.) önkormányzati rendelete

Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városcsopont) változtatási tilalom elrendeléséről

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 21. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt területen (Kerületi Építési Szabályzat 1. üteme) az 1. mellékletben jelölt területen a módosított kerületi építési szabályzat készítésének időszakára változtatási tilalmat rendel el.

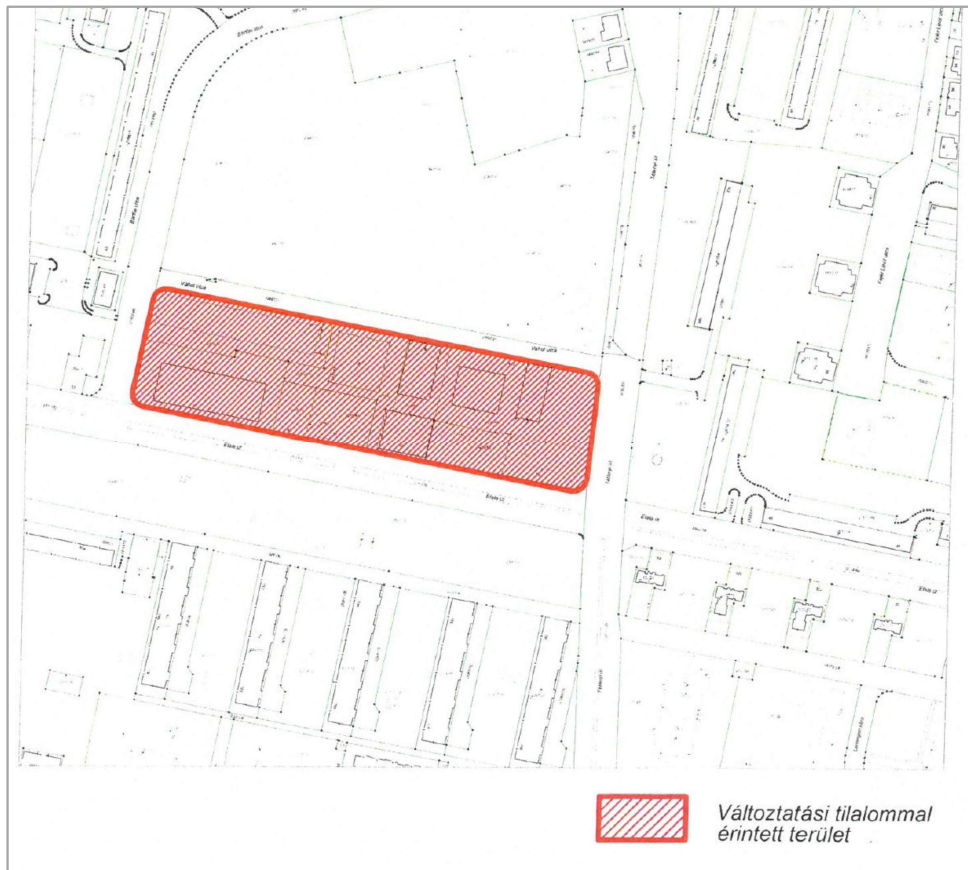
2. §

Ez a rendelet 2022. szeptember 2-án 12 órakor lép hatályba, és a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatának az ezen rendeletben elrendelt változtatási tilalommal érintett területre vonatkozó módosításáról szóló rendelet hatályba lépésének napján hatályát veszti.

dr. László Imre
polgármester

Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna
jegyző

1. melléklet a 26/2022. (IX. 2.) XI.ÖK rendelethez





II. FEJEZET

VAHOT UTCA 10

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

II. FEJEZET

TERVEZETT FEJLESZTÉSEK, JAVASLATOK

1. A MEGÉPÜLT ÉPÜLET BEMUTATÁSA

A 1119 Budapest, XI. kerület Vahot utca 10. sz. alatti, 3475/48 helyrajzi számú ingatlanon a jelenleg hatályos Kerületi Szabályozási Terv előírásai szerint 2021-ben épült és 2022.január 4-én kelt használatba vételi engedély alapján került átadásra a többfunkciós épület.

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: **BFKH**) **hatáskörében eljárva** a tárgyi ingatlanra vonatkozó nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közigazgatási hatósági ügyben az alábbi döntést hozom.

H A T Á R O Z A T

A 2021. november 30-án kelt, **BP/2603/00880-26/2021** számú végzésem alapján **2021. november 26. napjától szünetelő eljárást 2022. január 04. napjával folytatom.**

Az **EA ALFA 4. Ingatlanberuházó és -Forgalmazó Kft.** (2038 Sós-kút, Bolyai János utca 15. szám, a továbbiakban **Építető**) által, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárást támogató elektronikus dokumentációs rendszerben (a továbbiakban: **ÉTDR**) **előterjesztett**, a **Budapest XI. kerület, Vahot utca 6. szám alatti, 3475/48 helyrajzi számon felvett – az Építető kizárólagos tulajdonában lévő, az ELMŰ Hálózati Kft. (1132 Budapest, Váci út 72-74.) vezetékgójával, és az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. (1051 Budapest, Nádor utca 31.) jelzálogjogával terhelt, „Kivett lakóház, udvar és irodaház” megnevezésű, 5552 m² területű - ingatlanon a 2019. február 06-án kelt, és 2019. február 22-én véglegessé vált, **VIII-86-9/2019** számú építési engedély, valamint a 2020. június 22-én kelt, és 2020. június 28-án véglegessé vált, **BP/2603/00291-32/2020.** számú **fennmaradási és továbbépítési engedély** alapján megvalósult, új, 3 pinceszint + földszint + 9 emelet + tetőszint szintszámú, 168 lakást, 1 irodát, 142 tárolót, valamint teremgarázst tartalmazó vegyes rendeltetésű épület és 8 db gépészeti felvonó berendezés használatbavételére**

a használatbavételi engedélyt megadom.

Jelen használatbavételi engedély határozatlan ideig hatályos.

Jelen döntésem véglegessé válását követően, annak megküldésével megkeresem Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a tárgyi ingatlant érintő változást, az Országos Építésügyi Nyilvántartásba feltöltött, a földhivatal által 2021. november 16-án záradékolta, 54/2021 munkaszámú változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át.

Jelen engedélyem a következőkre vonatkozik:

Új, 3 pinceszint + földszint + 9 emelet + tetőszint szintszámú, 168 lakást, 1 irodát, 142 tárolót, valamint teremgarázst tartalmazó vegyes rendeltetésű épület és 8 db gépészeti felvonó berendezés.

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

Kiemelt Ügyek Osztálya

1119 Budapest, Sas u. 19. szám - postafiók: 1368 Bp. Pf. 205. Telefon: 06 (1) 266 1120
E-mail: epitesugy-kiemelt@bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatal.hu
Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK ÉÖF KÜO – KRID: 422374158

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR

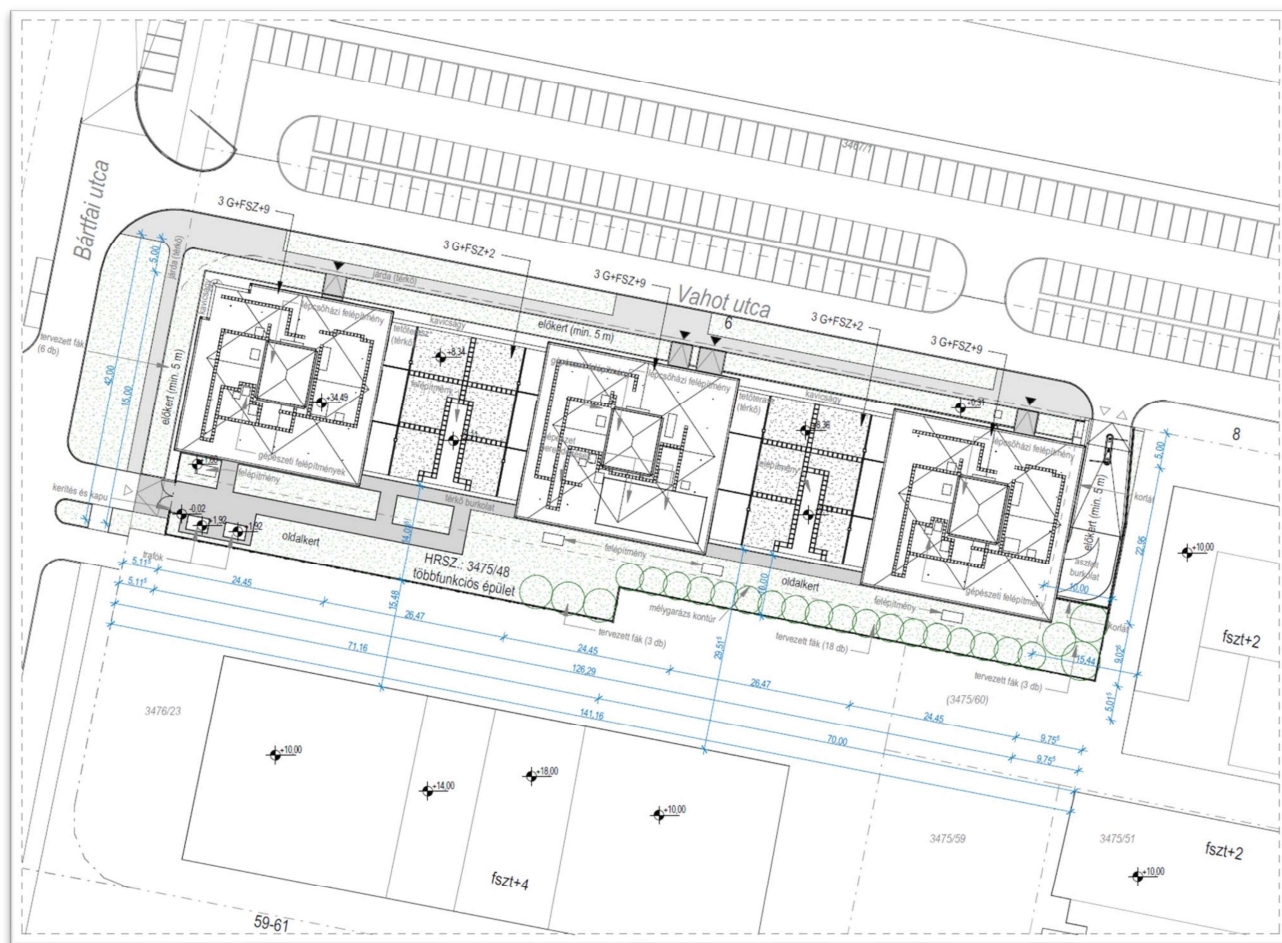
A Beruházó az I. emeleti tároló funkciójú helyiségeire vonatkozóan rendeltetésváltoztatásra vonatkozó eljárást folytatott le, a tárolók rendeltetése 2022. október 13-i hatállyal lakás funkciójú.
A lakásokhoz szükséges gépjárműtárolók az ingatlanon rendelkezésre álltak.

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Az EA ALFA 4 Ingatlanberuházó és Forgalmazó Kft. (székhely: 2038 Sósút, Bolyai János u. 15., cégjegyzékszám:13-09-110676, ügyvezető: Balázs Attila) **kérelmezőnek** Bogárdi Ákos **meghatalmazott** által benyújtott **hatósági bizonyítvány** iránti kérelmére (hatóságomhoz érkezés dátuma: 2022. 10. 04.) – a benyújtott dokumentumok, nyilatkozatok és a 2022.10.11. napján megtartott helyszíni szemlén tapasztaltak alapján – **igazolom, hogy a Budapest XI. kerület, Vahot utca – címképzés alatti – 3475/48 helyrajzi számú** ingatlanon álló épület I. emeleti 3475/48/A/169, 3475/48/A/170, 3475/48/A/171, 3475/48/A/172, 3475/48/A/173, 3475/48/A/174 3475/48/A/175, 3475/48/A/176, 3475/48/A/177, 3475/48/A/178, 3475/48/A/179, 3475/48/A/180, 3475/48/A/181, 3475/48/A/182, 3475/48/A/183, 3475/48/A/184, 3475/48/A/185, 3475/48/A/186, 3475/48/A/187, 3475/48/A/188, 3475/48/A/189, 3475/48/A/190, 3475/48/A/191, 3475/48/A/192, 3475/48/A/193, 3475/48/A/194, 3475/48/A/195, 3475/48/A/196, 3475/48/A/197, 3475/48/A/198, 3475/48/A/199, 3475/48/A/200, 3475/48/A/201 helyrajzi számú – korábban tároló funkciójú – helyiségek **rendeltetése lakás.**

Az eljárás során megállapítottam, hogy a lakás rendeltetési egységek az országos építésügyi követelményeknek, valamint a Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendeletnek (a továbbiakban: KÉSZ-I), valamint a XXV-273-8/2022. számú 2022. 06. 29. napján kelt és XXV-273-11/2022. számú 2022. szeptember 9. napján kelt településképi bejelentési eljárásokban foglaltaknak megfelelnek.

Az épület helyszínrajza



BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

	Előírás	Tervezett
Telek területe		5.552 m ²
Beépített terület	max. 80%	2.924,30 m ² (52,7%)
Térszín alatti beépítés	max. 80%	4.207,39 m ² (75,80%)
Zöldfelület	min. 10%	870,2 m ² (15,67%)
Burkolt terület		532,9 m ²
Szintterület SZMÁ	max. 3,5	18.843,8 m ² (3,394)
Szintterület SZMP	max. 2,2	11.976,8 m ² (2,157)
Épületmagasság	max. 30,0 m	24,94 m

„A VABA APARTMENTS Budapest, XI. kerületében található, Dél-Buda legdinamikusabban fejlődő és legnépszerűbb városrészében. A környéket kiváló közlekedési feltételek, jó infrastrukturális ellátottság, illetve szolgáltatások széles skálája jellemzi. A projekt a kerület közkedvelt zöldövezetének szomszédságában, a Bikás-park mellett helyezkedik el. Az épületegyüttes 3 toronyban magasodik ki, melyekben az 1. emeletről a 9. emeletig 201 lakás található. Az első emelet műszaki kialakítása 2022 IV. negyedévében került átadásra. Minden lakáshoz vásárolható parkolóhely az épület teremgarázsában.”

<https://bayerproperty.com/lakoprojektek/budapest-xi/vaba-apartments>



2. A TERVEZETT VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A 1119 Budapest, XI. kerület Vahot utca 10. sz. alatti, 3475/48 helyrajzi számú ingatlanon **megépült épület** Beruházójának továbbra is kizárólagos tulajdonát képezik a Társasház földszintjén található – jelenleg tároló funkciójú - alábbi ingatlanok:

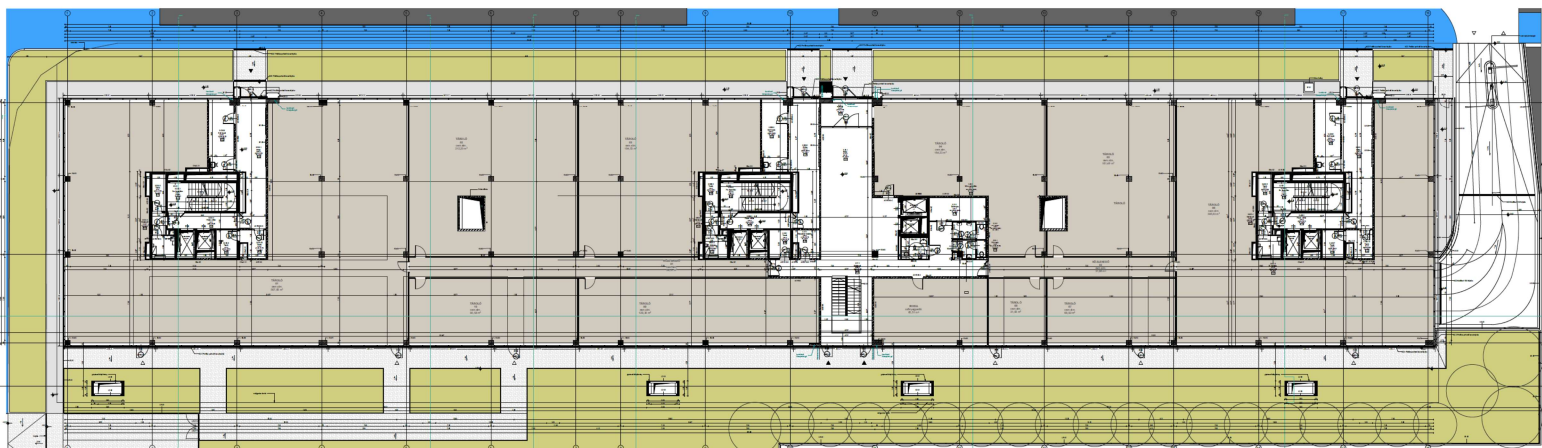
- (a) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/257 hrsz.
- (b) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/258 hrsz.
- (c) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/259 hrsz.
- (d) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/262 hrsz.
- (e) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/263 hrsz.
- (f) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/264 hrsz.
- (g) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/267 hrsz.
- (h) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/268 hrsz.
- (i) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/270 hrsz.
- (j) Budapest XI. kerület, belterület, 3475/48/A/271 hrsz.

A Beruházó a Társasház földszintjén található Ingatlanok belső átalakításával rendeltetésváltozást kíván végrehajtani, melynek során a tároló funkciójú ingatlanok funkcióját iroda, szolgáltatás funkcióra kívánja módosítani, ez azonban csak akkor lehetséges, ha a telekre is kiterjedő a változtatási tilalom megszüntetésre kerül.

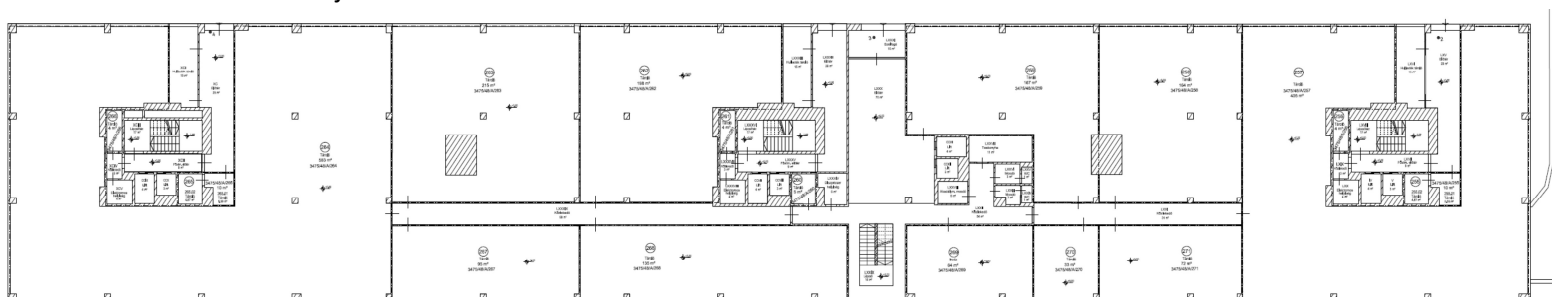
A tervezett változtatás I. ütemben alapvetően a földszinti helyiségek iroda funkcióra történő átalakítását jelenti, távlatban azonban az igényektől függően kiegészülhet szolgáltató funkciókkal.

A földszinti területek közterületről történő megközelítése jelenleg is biztosított, a rendeltetésmód változás során szükséges többlet parkolóhelyek a Beruházó tulajdonában az épületben rendelkezésre állnak.

Jelenlegi alaprajz - földszint



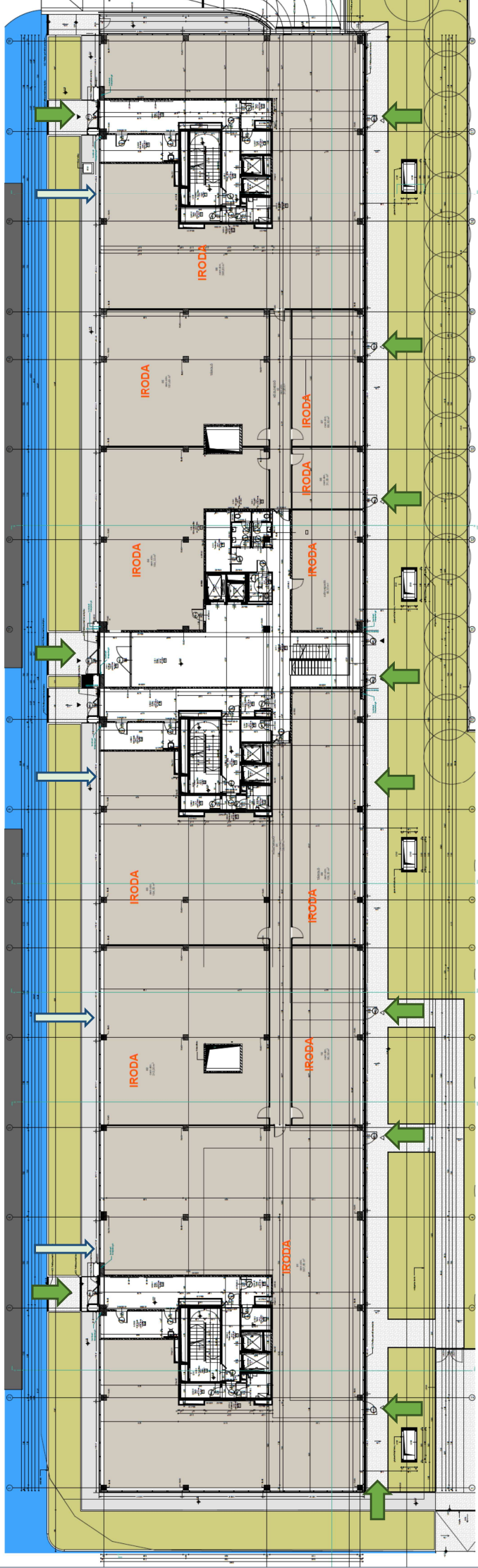
Változási vázrajz - földszint



Földszinti alaprajz – 10 irodaegység

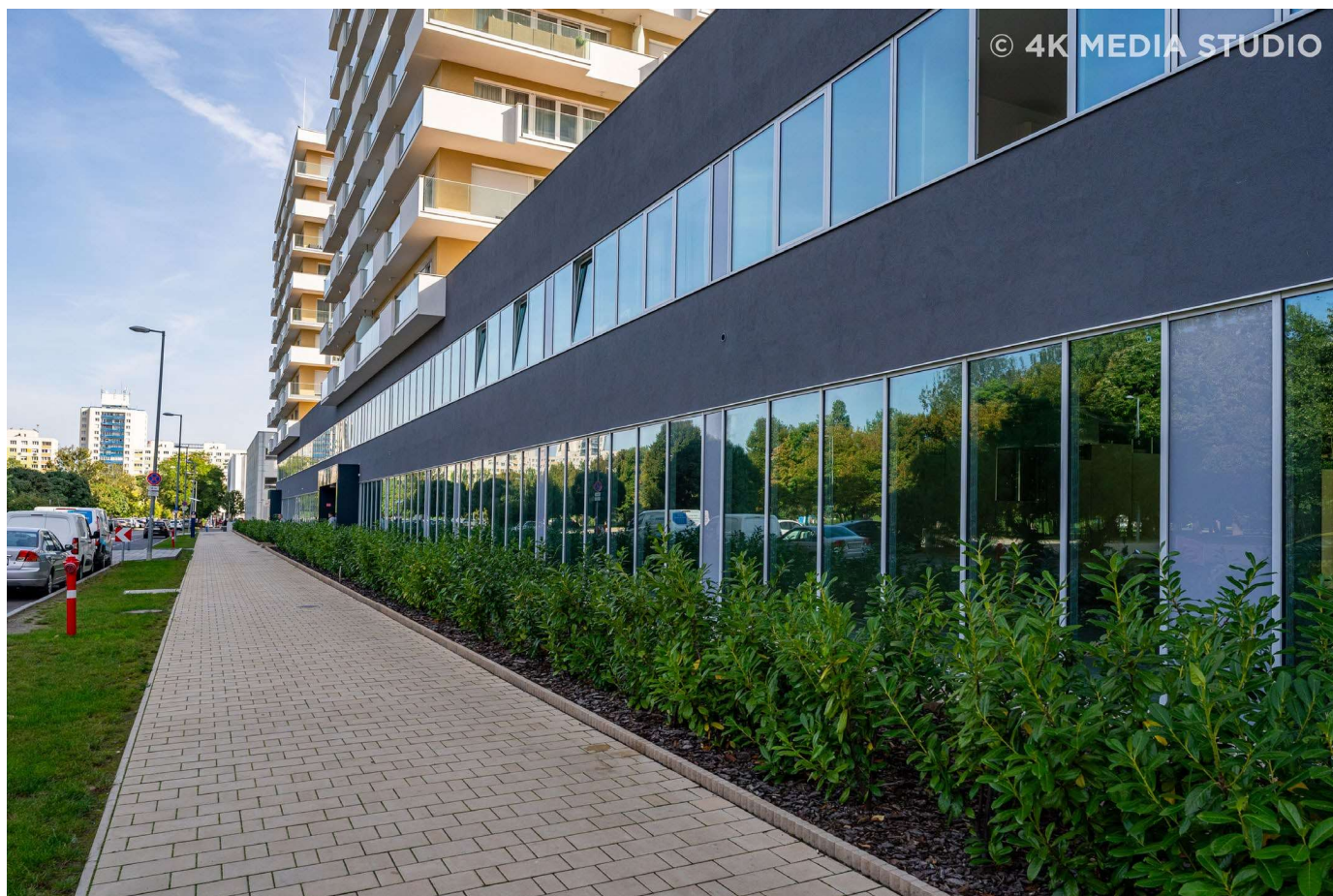
Távlatban létesíthető közvetlen kapcsolat

Irodák külső megközelíthetősége



4. ÉPÍTÉSZETI JAVASLATOK, LÁTVÁNYTERVEK

A földszinti homlokzatok – tervezett irodafunkció









5. JOGSZABÁLYMÓDOSÍTÁSOK JAVASLATA

A Vahot utca 10. sz. alatti ingatlanon a földszinti funkciók rendeltetésváltásához szükséges, hogy az Önkormányzat módosítsa a Budapest XI. kerület, Tétényi út - Etele út – Bártfai u. – Vahot u. által határolt területre (Kelenföld Városközpont) változtatási tilalom elrendeléséről szóló 26/2022. (IX.2.) XI. ÖK rendeletet oly módon, hogy az a 3475/48 helyrajzi számú ingatlanra a továbbiakban ne terjedjen ki.

Egyebekben a hatályos jogszabályok változtatására nincs szükség.

2023-09-29

© 4K MEDIA STUDIO



