



tervező:



megbízó:



Budapest XI. kerület  
Barázda utca 3. szám alatti, 3993/32 helyrajzi számú ingatlan

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Véglegesített dokumentáció | 2022. augusztus

## Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ Kft.
Liszakay Krisztina	vezető településtervező okleveles építészmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építészmérnök	TT 01 – 6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles építészmérnök, városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Lőrinczi Regina	tájrendező és kertépítő mérnök, településmérnök gyakornok	

borítókép: Budapest és közvetlen környékének topográfiai térképe • 1997.

<https://maps.hungaricana.hu/>

### Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületgyűttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

**A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.**

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

# Tartalomjegyzék

Szerzők .....	1
Tartalomjegyzék .....	2
Bevezető.....	3
Megalapozó munkarész.....	4
<b>I. A projekthelyszín és a környezet vizsgálati bemutatása .....</b>	<b>4</b>
1. A terület városszerkezeti elhelyezkedése .....	4
2. A terület és környezetének jelenlegi állapota .....	4
2.1. A helyi városszövet adottságai .....	4
2.2. A projekthelyszín és környezete fotókon.....	8
2.3. A terület múltja és értékei .....	10
<b>II. A terület jelenlegi építésjogi helyzete .....</b>	<b>11</b>
1. A főváros meghatározó fejlesztési dokumentumai .....	11
1.1. BUDAPEST 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció.....	11
1.2. Egyéb meghatározó fejlesztési dokumentumok .....	12
2. Kerületi meghatározó fejlesztési dokumentumok.....	12
3. A főváros meghatározó rendezési dokumentumai.....	13
3.1. A fővárosi TSZT és az FRSZ.....	13
4. Kerületi meghatározó rendezési dokumentumok .....	14
4.1. A XI. kerületi KÉSZ .....	14
4.2. A XI. kerületi TKR.....	15
Javaslati munkarész.....	16
<b>I. A javasolt beépítés .....</b>	<b>16</b>
1. A jelenleg rendelkezésre álló vázlatterv ismertetése .....	16
1.1. Környezet ismertetése .....	16
1.2. Koncepcionális elképzelések .....	17
1.3. Beépítési paraméterek.....	20
1.4. Parkolók száma .....	20
1.5. Látványtervek.....	20
2. Településrendezési szerződés (TRSZ) .....	21
<b>II. A javasolt beépítés, változás várható közlekedés-, közmű- és humán infrastrukturális fejlesztési igénye .....</b>	<b>22</b>
1. A kialakult helyzet értékelése és a javaslatok .....	22
1.1. Műszaki infrastruktúra .....	22
1.2. Zöld infrastruktúra .....	22
1.3. Humán infrastruktúra .....	22
<b>III. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló .....</b>	<b>23</b>
<b>IV. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló .....</b>	<b>24</b>
1. Régészeti adottságok.....	24

## Bevezető

**dokumentum célja** A Campus Residence projekt Budapest átmeneti zónájában, a XI. kerületi Újbuda Kelenföld városrészén található a Szerémi út elsőrendű főútvonala, illetve a haránt irányú Barázda utca csomópontjának délkeleti részén, a Barázda utca 3. szám alatti telken.

A tervezett fejlesztés részeként – a fővárosi és kerületi településfejlesztési és -rendezési eszközökkel összhangban – a terület vegyes használatú funkcióváltása előirányzott, mely során mintegy 240 db otthon befogadására alkalmas lakóépület és egy megközelítőleg 146 szobás kollégium kialakítása tervezett, az Étv. szerinti barnamezős területek közé sorolható, korábban raktározásra és egyéb üzemi tevékenységekre használt, mára parlagon maradt területen.

**együtműködés** A Fejlesztő és az Önkormányzat egymással együttműködve a fejlesztéshez kapcsolódó szociális/humán- és fizikai infrastrukturális környezet megteremtése érdekében együttműködnek. A Fejlesztő a dokumentum mellékletben csatolt rajzon jelölt fizikai fejlesztések mellett a TRSZ-ben a szociális/humán infrastruktúra megteremtése érdekében pénzbeli felajánlást is tesz.

### a projekthelyszín történeti és várofejlesztési előzményei

A területen még meglévő, korábban raktározás és üzemi funkció célját szolgáló, mára felhagyott használatú vasbeton szerkezetű csarnoképület az 1960-as években létesült. A projekthelyszín területe korábban egy telket alkotott a tőle délre húzódó szomszédos beépítés telkével, mellyel egy helyrajzi számon szerepeltek (hrsz: 39993/29). A telekosztás az elmúlt három évben – a 2018 és 2021 közötti időszakban – történt meg. A szóban forgó 3993/32 helyrajzi számú telken a – már csak szerkezetében – meglévő, egyszintes csarnoképület az 1960-as években épült, jelenleg használaton kívüli vasbeton torzó. A Barázda utca irányából hozzá kapcsolódó F+2 szintes fejegység épületet a 2017. év második felében bontották el. A telken a Szerémi út és Barázda utca irányából egy kb. 2,5 méter magas, az egykori Kelenföldi Hőerőműből kikerült salakból emelt töltés húzódott, mely az ingatlan talajának potenciális szennyezőforrásaként tekinthető. Az ingatlan keleti íves telekhatárának vonala a korábbi Épület-gépgyártó Vállalat iparvágányának nyomvonalára vezethető vissza, azt követte le és maradt fenn a mai napig. A terület barnamezős mivoltából adódóan műszaki (közlekedési és közmű) infrastrukturális ellátottsága és adottságai megfelelőek.

*A Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten* című dokumentumban (az ún. barnamezős kataszterben) a projekthelyszín az Étv. szerinti klasszikus barnamezős területként szerepel – XI\_07 Barázda utca – Alíz utca megnevezéssel. A *Budapest 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Konceptióban* a munkahelyek fejlesztési térsége és a lakóterületek fejlesztési térsége területén helyezkedik el, az „elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség” területén belül.

# Megalapozó munkarész

## I. A PROJEKTHELYSÍN ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### 1. A TERÜLET VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése  
forrás: saját ábra

A jelen Telepítési tanulmány tárgyául szolgáló projekthelysín (Barázda utca 3. szám alatti telek) Budapest Főváros XI. kerületének keleti, Duna menti térségében, a főváros ún. átmeneti zónájában, az ún. új lakások építési térségében található.

A tanulmányban vizsgált, a projekthelysínt magába foglaló terület határai:

- északon a Barázda utca,
- keleten a Budafoki út,
- délen a Galvani utca, míg
- nyugaton a Szerémi út.




A terület a főváros elsődleges, jellemzően barnamezős térségében, a Kelenföld mellékközponti és intermodális csomóponti területétől mintegy 2 km-re, az Albertfalvai térségi/kerületi jelentőségű mellékközponttól északra helyezkedik el, meglévő szerkezeti jelentőségű gyorsvasúti (M4 metró) és vasúti kapcsolatok legfeljebb 1,5 km-es szomszédságában.

### 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

#### 2.1. A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI

#### az épített környezet összetétele és átalakulása rozsdávevzeti átalakulás – lakóterületi fejlődés

A projekthelysín környezetében végbemenő funkcióváltás, a térség környező, jelentős funkcionális vegyességet mutató városszövetbe integrálása a „rövid távok városa” fejlesztési célkitűzés mikrostruktúra szintű megvalósításának, egyúttal egy élhetőbb városi életér kialakulásának kedvez. A terület szomszédságában található barnamezős területek folyamatos átalakulása (pl. BudaPart lakópark és irodaház, Baker street lakópark, Elite lakópark, stb.), felértékelődése jellemző, mely a jelen területre is hatással van. A projekthelysín a főváros Barnamezős Kataszterében az **az Étv. szerinti klasszikus barnamezős terület**ként (XI\_07 jelzésű Barázda utca – Alíz utca) rögzített, melyben számos egyéb rendeltetés mellett lakó és szállás funkció is kialakítható.

-  a felülvizsgálat során javasolt terület
-  a kataszterben és a felülvizsgált kataszterben is szereplő terület
-  a kataszterben szereplő, a felülvizsgálat után nem szereplő terület

**Barnamezős területek a XI. kerületben**  
forrás: Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek  
Budapest (2017. december) – <https://budapest.hu/>



#### lakónépeség alakulása

A XI. kerületben – a fővárosi átlaggal szemben – az idős népesség aránya a teljes lakossághoz mérten lényegesen magasabb, de a demográfiai előrejelzések alapján az elmúlt, valamint az azt követő tíz évben a népesség kor szerinti összetétele dominánsan változhat a 15-24 éves korú népesség számának jelentős növekedésével.



**meglévő humán infrastruktúrális adottságok**

1. bölcsődei ellátottság  
(nem érintett)
2. bölcsődei ellátás fejlesztésével érintett területek  
(a terület környezete fejlesztést igényelhet)
3. óvodai ellátás fejlesztésével érintett területek  
(a terület környezete nem igényel ilyen fejlesztést)
4. általános iskolai ellátottság  
(nem érintett)
5. középiskolai ellátottság  
(nem érintett)
6. egészségügyi ellátottság  
(nem érintett)
7. kulturális intézmények kerületi elhelyezkedése  
(nem érintett)

▼ ábrák forrása: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020 -  
Helyzetfeltáró és helyzetértékelő munkarész



**a térség fejlesztési irányai**

Az Újbudán élők iskolai végzettségük tekintetében kimagasló eredményeket tudnak felmutatni a főváros egyéb kerületeinek lakosságához viszonyítva. A fentiek a javuló vándorlási egyenlegi tendenciákkal összevetve feltehetően további lakhatási szükségleteket generálhatnak a kerületben, annak is főként e, projekthelyszínnel érintett, jelentős változás előtt álló, Dunához közel eső területsávján.

A fejlesztési terület és környezetének bölcsődei kapacitás ellátása megfelelő, térbeli lefedettsége távlatban bővítést igényelhet. A projekthelyszínnel legközelebb eső bölcsőde jelenleg az Andor utcai *Züm-Züm Családi Bölcsőde*, mely mintegy 1 km-es távolságra esik a területtől.

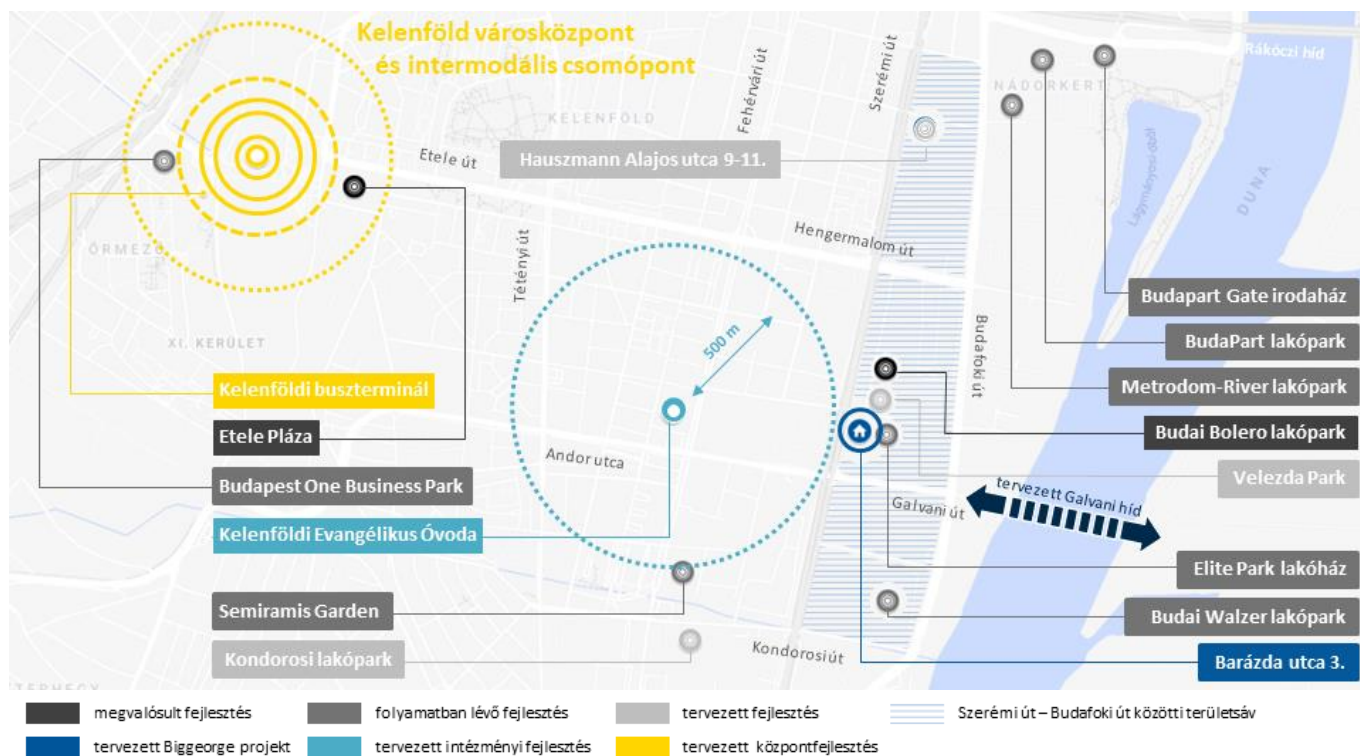
A Fehérvári út nyugati oldalán – a fél kilométeres gyaloglási távolságon túl – jellemzően a nagyvárosias lakótelepi beépítésekhez kapcsolódó, jelentős kiterjedésű intézményi hálózat biztosítja a terület ellátását (pl. *"Fehér Kavics" Kelenföldi Református Óvoda, Reflexorna Mozgás- és Képességfejlesztő Óvoda, Cseperedő Óvoda, Lurkó óvoda, Talento-Ház Alapítványi Óvoda, Általános Iskola és Művészetoktatási Intézmény, "Európai Üzleti Polytechnikum" Gimnázium és Szakképző Iskola*, stb.)

A projekthelyszín kulturális, illetve sport és rekreációs intézményi ellátottsága a Fehérvári út közelségéből adódóan optimálisnak mondható, a területről 500 méteres távolságon belül gyalog is elérhető a *Budai Fonó Zeneház* és a *Budai Sportcentrum*.

Az alap – egészségügyi, bölcsődei, stb. – ellátás tekintetében kialakult helyzet kezelésének szükségességét a XI. kerületi ITS középtávú tematikus célkitűzései is tükrözik (T13 – Az átalakuló városrészekben a beépítésre szánt területek komplex fejlesztése, beleértve az alapellátást biztosító új intézmények számszerű növelését is), a térség ilyen értelemben vett fejlődése feltételezhetően a közeljövőben várható.

Kelenföld városrész további fejlődése az állami elképzelések, továbbá a fővárosi és kerületi fejlesztési és rendezési tervek alapján is biztosított. A kelenföldi városközpont folyamatos fejlődésével – intermodális csomópont kialakítása, helyi (BKK) és helyközi (Volán) buszterminál létrehozása, munkahelyi és kereskedelmi és szolgáltató funkciók megtelepülésének elősegítése (pl. *Etele Pláza*) –, továbbá egyéb, lehetséges térbeli és kapacitásbeli hiányok kialakulásának elkerülését szolgáló várható, kisebb intézményi fejlesztésekkel (pl. *Kelenföldi Evangélikus Óvoda*), a terület és környezetének optimális ellátása távlatban is biztosíthatóvá válik.

A projekthelyszín tömbjének déli határa az a Galvani utca, mely közlekedési szempontból jelentős átalakulás előtt áll a fővárosi rendezési és fejlesztési elképzelések alapján, az lesz ugyanis a Budapest déli városrészeinek összeköttetését szolgáló új Duna-híd budai megérkezési pontja.



A projekthelyszín közvetlen és tágabb környezetében tervezett és közelmúltban megvalósult fejlesztések

forrás: saját ábra

„A (Galvani híd) projekt megvalósulásával a IX., a XI. és a XXI. kerületek között csökken az eljutási idő. Jelentősen javul a kerékpáros közlekedési lehetőség Dél-Buda és Csepel között. A belső városmag forgalmának mérséklése, a területidegen forgalom kiszorítása megvalósíthatóvá válik. A kiépített szakasz részben pótolja továbbá Kispest és Pesterzsébet belső zónájának nehezen átjárható közúti kapcsolatát és Ferencváros déli határ menti területek kapacitív feltárását.”

forrás: Budapesti Mobilitási Terv (BMT 2030)  
III. Projektdatlapok – 2019. május

A Galvani híd megépítésének fő célja a város déli területein fellépő közlekedési kapcsolati hiányok pótlása, ezáltal a belvárosi területek forgalomcsillapításának elősegítése és nem utolsósorban a főváros déli részén húzódó összefüggő, nagy kiterjedésű rozsdaovezeti térség fejlesztésének előrelendítése.

Az állami finanszírozásban megvalósuló projekt településrendezési kereteit Budapest Főváros Önkormányzatának 32/2021. (IX.13.) Főv. Kgy. rendelete is rögzíti és biztosítja.



**Galvani híd budai hídfőjének terve**

forrás: Duna-parti Építési Szabályzat módosítása  
IX. ütem XI. kerület Duna-parti területére  
32/2021.(IX.13.) Főv. Kgy. rendelete



A tervezett Galvani híd látványterve  
forrás: BFK Budapest Fejlesztési Központ

Az új hídkapcsolat kialakításával várhatóan a tömegközlekedési adottságok is tovább javulhatnak, ugyanis a megépítendő új Duna-híddal egyidejűleg a Galvani utca – Illatos út vonalában, valamint a Fehérvári út és az Üllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési hálózat kialakítása is tervezett, így Csepel északi részével, illetve a Dél-pesti területekkel is újabb összeköttetések létesítésére nyílik lehetőség. Az új hídon a forgalom átvezetése 2x3 forgalmi sávon történhet majd, az úrszelvénybe kötött pályás közlekedési nyomvonal kialakítása is tervezett, ezzel tovább bővítve a helyszín villamos viszonylatokkal való érintettségét.

- tulajdonvizsgálat** A kicsivel több, mint 1 hektárnyi területen tervezett projekt helyszíne jelenleg a Biggeorge 30. Ingatlanfejlesztő Alap tulajdonában van.
- funkcionális szerkezet** A szóban forgó 3993/32 helyrajzi számú telken a – már csak szerkezetében – meglévő, egyszintes csarnoképület az 1960-as években épült, jelenleg használaton kívüli vasbeton torzó. A Barázda utca irányából hozzá kapcsolódó F+2 szintes fejegység épületet a 2017-es év második felében bontották el. Az épületszerkezet egy XX. században kialakított mesterséges, az egykori Kelenföldi Hőerőműből kikerült salaktöltésen áll. A projekthelyszín és meglévő, illetve korábbi beépítése régóta használaton kívül áll.
- zöldfelületi infrastruktúra** A projekthelyszínnel is érintett Budafoki út és Szerémi út közötti területsáv folyamatos barnamezős átalakulásával a korábbi alacsony zöldfelületi intenzitás is várhatóan átforgul, bővül.
- Jelenleg főként a közterületi – jellemzően településképi jelentőséggel bíró – fasorokkal kialakított zöldsávok határozzák meg a környék közterületi zöldfelületei, ilyen található például a területtel szomszédos Szerémi úton is. A helyszín kondicionálása szempontjából kiemelt jelentőségű a terület Duna menti fekvése, mely nagymértékben hozzájárul a helyi felszín hő megfelelő kordában tartásához.
- környezetvédelem** A területen a korábbi barnamezős funkcióból adódó és a terület feltöltésével összefüggő talajszennyezettség detektálható, mely a kivitelezéshez kapcsolódó földmunkák során kerülhet kármentesítésre. Emellett a Szerémi út közelsége jelentős zajterhelést jelent a projekthelyszínrre, mely a terület egyes részeit funkcionális szempontból is differenciálja.
- műszaki infrastruktúra** A projekthelyszín és környezetének műszaki infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az ilyen irányú meglévő adottságok, és az ismert, tervezett térségi fejlesztések a jövőben biztosíthatják a beruházás eredményének optimális működését és fenntarthatóságát.
- közlekedési infrastruktúra** A lokális **közösségi közlekedési** ellátottság megfelelőnek mondható. A Kalotaszeg utcai felszíni kötőpályás fonódó villamos kapcsolat 500 méteres távolságával ugyan túlnyúlik a kényelmes 300 méteres rágyalogási távolságon, ugyanakkor a fővárosi buszhálózat meglévő nyomvonalain a terület a 33 (Móricz Zsigmond körtér – Nagytétény, ipartelep) és 133E (Nagytétény, Erdélyi utca vasútállomás - Újpalota, Nyírpalota út vasútállomás) jelzésű viszonylatokkal szintén, kényelmesen elérhető.
- A főváros dél-nyugati környezetének távolsági és helyközi autóbusz közlekedése, valamint a vasúti közlekedés (1., 30., 40. számú vasútvonalak) a projekthelyszínről 2,5 km-es úton megközelíthető. Ahogy arról korábban már szó esett, a Galvani hídkapcsolat kialakításával várhatóan a tömegközlekedési adottságok is tovább javulhatnak.
- Szerkezeti szempontból kedvező Kelenföld merőleges észak-déli és kelet-nyugati úthálózati szerkezete, ami lehetőséget ad a forgalom megosztására. A projekthelyszín tömbjének főútvonalról történő közvetlen megközelítése három irányból is biztosított, a terület a főváros I. rendű főútvonal-hálózatához a Szerémi úton át kapcsolódik.
- A távlati Galvani hídkapcsolat kialakításával a közúti megközelítési adottságok szintén tovább javulhatnak, a korábbi elképzelésekhez képest a hatályos tervek alapján szintbeli csomópontok, keresztezések kialakítása várható, mellyel jelentősen javulni tud a terület elérhetősége.



**közműinfrastruktúra**

A térség ellátására teljes közműellátás áll rendelkezésre, ahhoz a közhálózati vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, a térség számára távhőellátás és az elektronikus hírközlés biztosított.

A Szerémi út tengelyében nagynyomású gázvezeték fut felszín alatt, mely mellett egyéb termékvezetékek is megtalálhatók. Az út nyugati oldalán felszín felett vezetett távhő gerincvezeték is húzódik.

2017 / 2021 / 2022

**2.2. A PROJEKTHELYSZÍN ÉS KÖRNYEZETE FOTÓKON**



↑ 2017.



↑ A projekthelyszín korábbi beépítései – 2017. évi állapot  
forrás: Google Street View és Google Earth Pro



↑ 2021.



↑ A projekthelyszín meglévő beépítése – 2021. évi állapot  
forrás: Google Street View és Google Earth Pro



↑ 1. 2022.



↑ A projekthelyszín fennmaradt csarnoképület-szerkezete  
forrás: saját fotó



a projekthelyszín beépítésének épületállománya 2021 nyarán és őszén



1. Csarnoképület a Barázdai utcából  
forrás: saját fotó



2. A terület a Szerémi útról  
forrás: saját fotó



3. MOL IT & Digital GBS irodaháza  
forrás: saját fotó



4. Velezda Park  
forrás: saját fotó



5. Elite Park lakópark  
forrás: saját fotó



6. Újbuda irodaház  
forrás: saját fotó



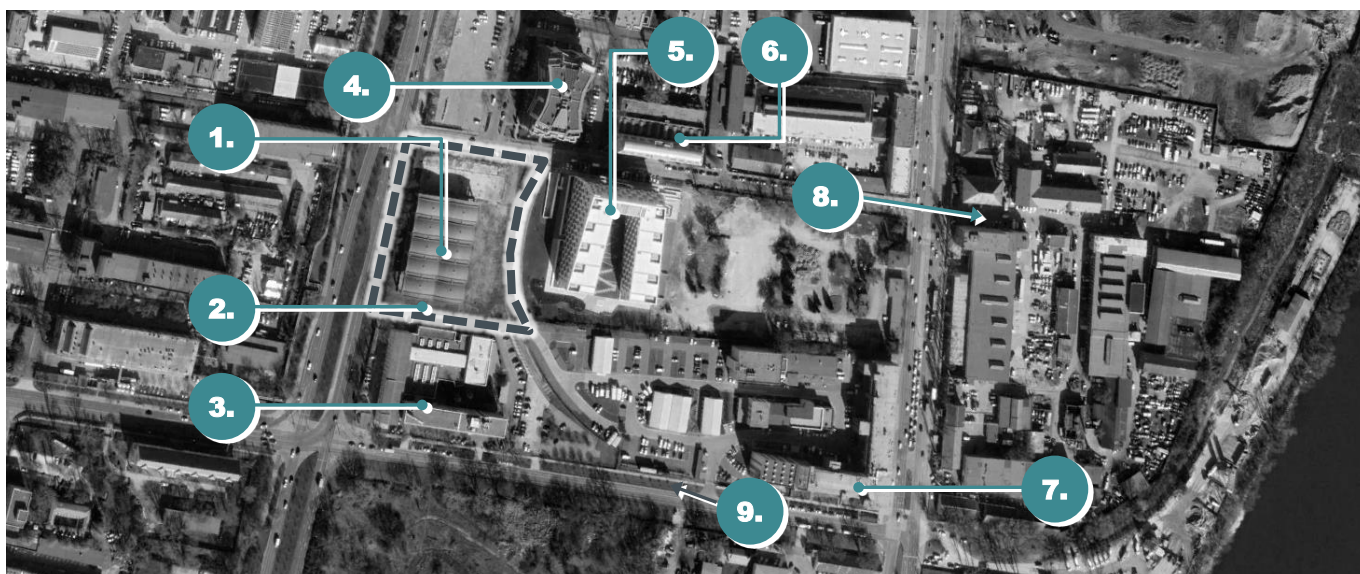
7. Lokomotív Ház irodaház  
forrás: saját fotó



8. Barázdai utca tengelye a Duna felé  
forrás: saját fotó



9. A tömb déli oldala a Galvani utcáról  
forrás: saját fotó



A projekthelyszínnel érintett tömb légi felvétele  
forrás: Google Earth Pro



### 2.3. A TERÜLET MÚLTJA ÉS ÉRTÉKEI

#### a projekthelyszín történeti átalakulása, múltja és jelene történeti térképek alapján

A Kelenföldi-öblötben található terület a XVIII. sz. még beépítetlen, a Szerémi és Budafoki utakkal párhuzamosan még kisvízfolyással érintett, közelében (dél-keleti szomszédságában, a Duna mentén) az ún. „Pulvermagazin”, a korabeli puskaortár állt.

A projekthelyszínnel is érintett lágymányosi és kelenföldi terület rész egészének városszövet kialakítására a XIX. sz. végén számos szabályozási elképzelés napvilágot látott (klasszikus ortogonális, sugaras körutas, stb. szerkezetek). Végül a projekthelyszín vonatkozásában egyszerű ortogonális szerkezetű és kiosztású közterületi hálózat lett meghatározva. Az elkövetkező mintegy fél évszázad leforgása alatt gyárak és egyéb üzemek létesítése dominált, azok ellátása az Andor utca tengelyében létrehozott iparvágányon át volt biztosított, Kelenföldi vasúttalommási kapcsolattal.

A Duna-menti területsáv ipari irányú átalakulását jól mutatja a mögöttes területek beépítetlensége, valamint az egyéb intézményi funkciók távolsága. Utóbbiak legközelebb a Fehérvári és Hengermalom utak csomópontjában (római katolikus templom, továbbá egy kultúrház) voltak megtalálhatók akkoriban.

A projekthelyszín az 1960-ban a XI. kerület városrendezési terveinek elkészítésére szolgáló alaptérképen R-4145 számjelzésű szabályozási térrel érintett terület, meglévő, egyszintes vasbeton csarnoképülete is ekkortájt épült. A térképen megnevezett „barokk épület esetleg középkori alapokon” a lőportár beépítése.

A telek nagy részét tehergépjárművek közlekedésére alkalmas, nagy teherbírású beton térburkolattal látták el ekkor. Kialakítása előtt egy kb. 2,5 méter magas, az egykori Kelenföldi Hőerőműből kikerült salakból emelt töltés húzódott a Szerémi út és Barázda utca irányából. A keleti íves telekhatár a korábbi Épület-gépgyártó Vállalat iparvágányának nyomvonalára vezethető vissza.

A XX. század második felében telephelyi és üzemi funkciókra kialakított tömbbeépítésből napjainkra az északi egyszintes csarnoképület fő szerkezeti elemei, valamint az attól dél és dél-keletre található iroda funkciójú épületek maradtak meg.

#### régészeti lelőhelyi érintettség

A bronzkor folyamán rendszeresen megszállták az Ős-Duna ágai közötti folyóági hátaikat, ennek számos jelével találkozni Albertfalva és Lágymányos között.

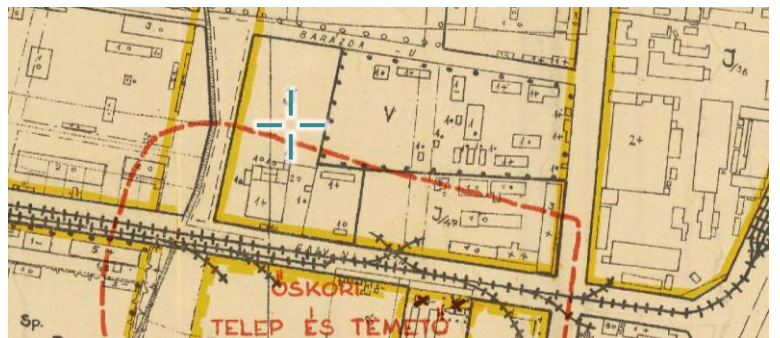
Az utóbbi évtizedekben számos alkalommal olyan negatív eredmény dokumentálására került sor, ami jelzi, hogy a terület megszállása nem volt intenzív, nem is volt minden korszakban stabil a települési helyzet.



Magyar Királyság - Második katonai felmérés (1819 - 1869)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/secondsurvey-hungary/>



Szabályozási terv változatok a lágymányosi és kelenföldi területek birtokrendezésére a meglévő állapot jelölésével (1868-1871.) – a korabeli térképek tájolása: ←É  
forrás: BFL XV.16.a.206/37



A XI. kerület városrendezési alaptérképe (1960.)  
forrás: Budapest Főváros Levéltára - BFL XV.16.g.213/5a



Budapest és közvetlen környékének topográfiai térképe (1997.)  
forrás: <https://maps.hungaricana.hu/hu/BFLTerkepar/>

#### A VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE SZERINT RÉGÉSZETI LELŐHELYKÉNT RÖGZÍTETT TELKEK

HRSZ	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE
3993/32	59630	Budafoki út 185-189.
3993/32	66802	Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor
3993/32	66476	Budaörsi út – vasút – Péterhegyi út – XI.kerület közigazgatási határa – Fehérvári út

forrás: Országos Építésügyi Nyilvántartás – Védett ingatlanok  
<https://oroksegvedelem.e-pites.hu/>

## II. A TERÜLET JELENLEGI ÉPÍTÉSJOGI HELYZETE

A területen többszintű önkormányzati rendszer érvényesül, ennek megfelelően a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több fővárosi és kerületi településfejlesztési dokumentum is érvényben van, melyek bemutatása külön történik. Az településrendezési dokumentumok a fejlesztési dokumentumokra alapozottan kerületek elfogadásra.

### 1. A FŐVÁROS MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAI

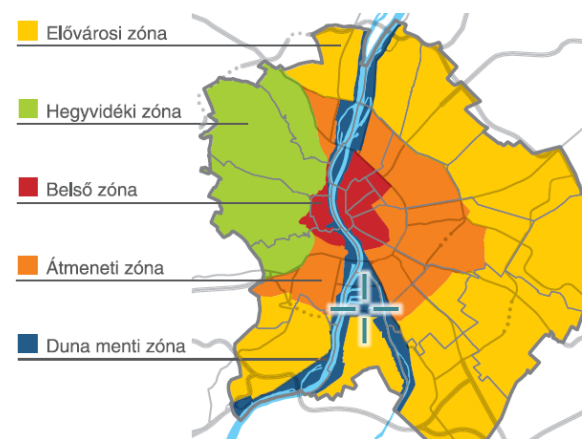
#### 1.1. BUDAPEST 2030 – HOSSZÚ TÁVÚ VÁROSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A főváros jövőképét, átfogó és hosszú távú fejlesztési céljait rögzítő *Budapest 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Konceptiót* a Fővárosi Közgyűlés a 767/2013. (IV.24.) határozatával fogadta el. A koncepció négy átfogó célban rögzíti Budapest várhatóan (gazdasági, klímaváltozási és társadalmi) kihívásokban gazdag jövőjének fejlesztési pilléreit, az élıhetőség, a fenntarthatóság és az esélyegyenlıség elveit – mint horizontális célokat – szem elıtt tartva:

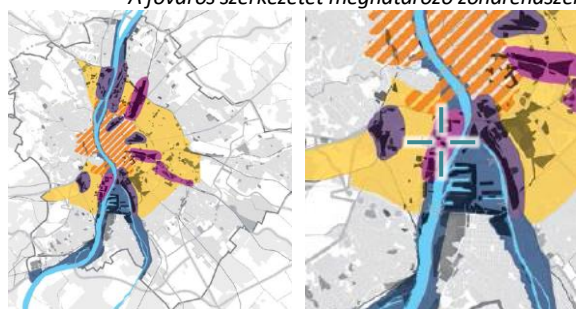
- Budapest az európai városhálózat erıs tagja,
- érték és tudásalapú, fenntartható gazdaság,
- harmonikus, sokszínú városi környezet,
- javuló életminıség, harmonikus együttélés.

A dokumentumban definiált öt, eltérı adottságokkal rendelkezı zóna közül a projekthelyszín területe az átmeneti zónában, az új lakások építési térségében helyezkedik el, a Dunához, mint fejlesztési tengelyhez közel, az ún. **elsıdleges, jellemzıen barnamezıs fejlesztési céltérség** belül, mely meglévı vasúti és nagykapacitású villamos kiszolgálással egyaránt rendelkezik. A területet a **munkahelyek fejlesztési térsége** és a **lakóterületek fejlesztési térsége** lehatárolás vegyesen érinti.

A projektterület Kelenföld mellékközponti és intermodális csomóponti területétıl nem messze, bı 2 km-re található, az Albertfalvai térségi/kerületi jelentıségú mellékközpontiól északra. Közlekedési infrastrukturális szempontból meglévıen ellátott, meglévı szerkezeti jelentıségú gyorsvasúti (M4 metró) és vasúti kapcsolatok rendelkezésre állnak a projekthelyszín legfeljebb 1,5 km-es környezetében, a lokális felszíni kötöttpályás közlekedési ellátottság optimális.



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer



- Elsıdleges, jellemzıen barnamezıs fejlesztési céltérség:
- Meglévı/tervezett gyorsvasúti kiszolgálással
  - Meglévı/tervezett vasúti és/vagy nagykapacitású villamos kiszolgálással
- Másodlagos, jelentıs barnamezıs területtel rendelkező fejlesztési céltérség:
- Átmeneti zóna területe
  - Duna menti zóna területe
  - Belső területek rehabilitációja a használaton kívüli és aluhasznosított területek hasznosításával

#### Barnamezıs területek hasznosítása

forrás: Budapest 2030

- Mellékközponti /Térségi jelentıségú település
- Intermodális csomópont
- Elsıdleges, jellemzıen barnamezıs fejlesztési céltérség
- Másodlagos, jellemzıen barnamezıs fejlesztési céltérség
- Potenciális városi park
- Jelentıs ökológiai potenciállal rendelkezı szabadterület
- Kiemelt szerepú Duna
- Munkahelyek fejlesztési térsége
- Lakóterületek fejlesztési térsége
- Városközpont – többfunkciós rehabilitáció céltérség
- Komplex lakótelepi rehabilitáció
- Logisztikai funkció számára alkalmas terület
- Körvasúti körút
- Szerkezeti jelentıségú út /Vasút
- ..... Szerkezeti jelentıségú gyorsvasút

#### Kiemelt célok térbelisége

forrás: Budapest 2030





## 1.2. EGYÉB MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

**fővárosi fejlesztési dokumentumok**  
BP ITS 2027 – Otthon Budapesten  
Integrált Településfejlesztési Stratégia  
884/2021.(IV.28.) Főv. Kgy. határozat

Barnamezős Területek Fejlesztése TFP  
1211/2014.(VI.30.) Főv. Kgy. határozat  
és a Barnamezős és belvárosi  
használaton kívüli területek Budapesten  
76/2016. (I. 27.) Főv. Kgy. határozat

BMT-2030 – Budapesti Mobilitási Terv  
877-879/2015.(VI.23.) Főv. Kgy. határozat

Budapest Zöldinfrastruktúra Konceptiója  
1255/2017.(VIII.30.) Főv. Kgy. határozat  
és Budapest Zöldinfrastruktúra  
Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve  
664/2021. (III.31.) Főv. Kgy. határozat

A Budapest 2030-ban foglaltaknak megfelelő célokat és fejlesztési elképzeléseket erősítik a főváros és a kerület egyéb fejlesztési dokumentumai.

A terület a **városfejlesztés a barnamezős területeken** akcióterületi lehatárolásával érintett, továbbá részben a Duna, részben a Kopaszi-gát közelsége okán közvetett kapcsolatba hozható az ún. **kék-zöld hálózat akcióterülettel** is.

A projekthelysín a TFP-ben **vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyek fejlesztési térségben** rögzített, ahol meglévő gyorsvasúti, vasúti és nagykapacitású villamos kiszolgálás is biztosított. A **Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten** c. dokumentumban – közismert nevén a főváros barnamezős kataszterében – a projekthelysín a kezdetektől (2015.) az **Étv. szerinti klasszikus barnamezős területként** szerepel, **XI\_07** jelzésű **Barázda utca – Alíz utca** megnevezéssel.

Az átmeneti zónába tartozó fővárosi területeken a gyalogos-kerékpáros, közösségi- és személyi (közúti) közlekedés szimbiózisban való fejlesztése a cél, lehetőleg minél nagyobb arányban fordulva a **fenntartható közlekedési módok** felé (pl. intermodális csomópontok fejlesztése, stb.). A Duna-menti zónában előnyt kell, hogy élvezzenek a gyalogos, kerékpáros és közösségi közlekedési módok, cél a személygépjármű közlekedés, valamint a máshol is lebonyolítható átmenő forgalom visszaszorítása. A megvalósítást célzó tervezett projektek közül kiemelkednek az új (Galvani) Duna-híd és a hozzá kapcsolódó közlekedési hálózat kialakítása (P047), a Körvasút menti körút IV. szakaszának kiépítése (P071).

Az átfogó vizsgálatokon alapuló koncepció céljaiban szervesen kapcsolódik a Budapest 2030-ban megfogalmazottakhoz, kiemeli a „**barnamezős területek zöldfelületi fejlesztését**”. A koncepcióra alapozott akcióterv konkrét akcióterületet és hozzá kapcsolódó projektet nem rögzít a területen. A projekthelysínrel közvetve összefüggésbe hozható beavatkozások közül a Duna menti területek, továbbá a területet határoló főúthálózat településszerkezeti jelentőségű fasorainak és zóldsávjainak fejlesztése rögzített.

## 2. KERÜLETI MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

**Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Városfejlesztési Konceptiója (2014-2030)**

A XI. kerület Városfejlesztési koncepciójában a projekthelysínrel is összefüggésbe hozható, kapcsolódó célok és feladatok:

- 1.1. a népesség növelése
- 1.7. az élhető város megalapozása
- 2.2. területhatékonyság érvényesítése komplex szemlélet alapján
- 2.5. központrendszer továbbfejlesztése
- 3.8. a zajhelyzet javítása, zajvédelmi program végrehajtása
- 4.6. lakótelepek és barnamezős területek rehabilitációjának gazdasági és ingatlangazdálkodási modelljének kidolgozása
- 5.6. kerékpáros és gyalogos közlekedés fejlesztése

**Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Integrált Településfejlesztési Stratégiája (2014-2020)**  
192/2015.(IX.17.) XI. ÖK határozat

A projekthelysín az általa érintett Kelenföld-központ – Kelenföld – Duna-part – Nádorkert – Őrmező városrész területén tervezett akcióterületi beavatkozások között konkrét projekt nem található. A projekthelysínhez szorosan kapcsolódóan a H12.1. számú projekt köthető, mely **kerékpáros főhálózati elemek kiépítésének szükségességét rögzíti az Andor utca – Galvani út nyomvonalon**. A projekthelysínhez legközelebb eső további fejlesztési szándékok a Duna-parton rögzíthetők. A H8.4. számú hálózatos projekt pl. a Duna menti rekreációs zöldfelületek kialakítására irányul. A H16.1. számú hálózatos projekt a fővárosi önkormányzati árvízvédelmi művek rekonstrukcióját és fejlesztését tűzi ki célul.



### 3. A FŐVÁROS MEGHATÁROZÓ RENDEZÉSI DOKUMENTUMAI

#### 3.1. A FŐVÁROSI TSZT ÉS AZ FRSZ

#### FRSZ-2021 Budapest Főváros Rendezési Szabályzata




#### TSZT-2021 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve



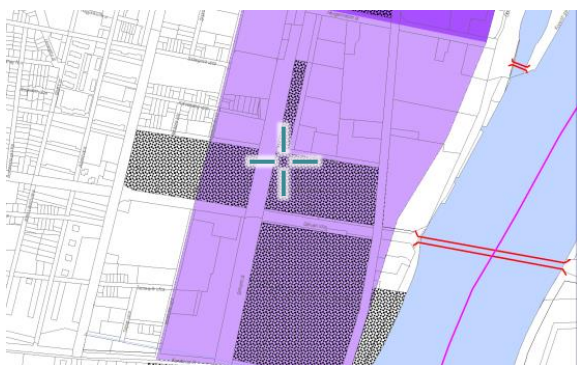
-  Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
-  Jelentős változással érintett terület



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek  
forrás: FRSZ-2021



-  Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
-  Jelentős változással érintett terület
-  Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

1. melléklet – Területfelhasználás  
forrás: TSZT-2021



-  Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. pm. kat.)
-  Magasház elhelyezésére kijelölt terület (élp. max. 45,0 m)

3.b. melléklet – Magassági korlátozások  
forrás: TSZT-2021

A 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie. Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Fővárosi Közgyűlési határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/ tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

Településszerkezeti szempontból a projekthelysín, valamint annak Barázda utca – Budafoki út – Galvani utca – Szerémi út által határolt tömbje a hatályos fővárosi rendezési tervek alapján **lakó funkció létesítésére is alkalmas, Vi-2 jelzésű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területfelhasználásba** sorolt, **jelentős változással érintett terület**ként rögzített. A szóban forgó terület **beépítési sűrűsége (bs) 3.5** értékben meghatározott.

A területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általánosan vonatkozó sűrűség (bsá) értéke 2.5, a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) értéke 1.0 értékben rögzített.

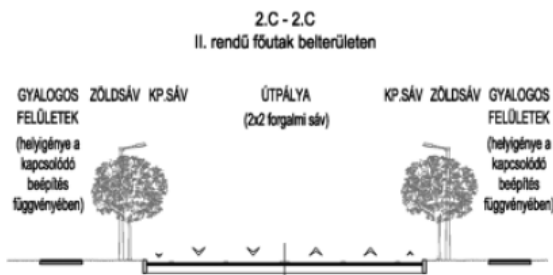
A projekthelysín – közvetlen és tágabb környezetét tekintve is – vegyes városszerkezeti struktúrába ágyazott elhelyezkedésű, a Duna irányából, illetve északról és délről inkább intézményi és közmű – szennyvízkezelési területe (K-Sz) – területek, míg nyugatról dominánsan intézményi és vegyesen kereskedelmi, szolgáltató és raktározás, termelés célját szolgáló gazdasági (Gksz) területek övezik.

A TSZT területfelhasználási szerkezeti tervlapja a Szerémi út mentén új **lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján** jelölést alkalmaz. A kifejezetten változással érintett lakó- és intézményi területeken szimbolikusan jelölt területsávok célja a jellemzően közlekedési eredetű terhelésekre való figyelemfelhívás – a terhelés mértékétől függően a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) határolja le a konkrétan érintett területet. Ezen vegyes adottságú területek közé a projekthelysín térben is differenciált lakó és kollégiumi funkciójú fejlesztése megfelelően illeszkedik.

A TSZT más jogszabályok által érvényesülő művi értékek védelmét tartalmazó szerkezeti tervlapja a projekthelysín nyilvántartott régészeti lelőhellyel való érintettségét rögzíti, egyéb művi érték csak annak környezetében figyelhető meg (pl. volt lóportár műemléki maradványai és annak műemléki környezete). A projekthelysín és környezetének egésze rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely része. A projekthelysín és tömbje **településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület**ként rögzített, továbbá **magasház elhelyezésére kijelölt terület**en található, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter lehet. E jelölések a terület alapvető átépülését irányozzák elő.



6. melléklet – Védelmi korlátozási területek  
forrás: TSZT-2021



5. melléklet 2.c ábra – Közúti vagy vasúti fejlesztések minimálisan megvalósítandó műszaki infrastruktúra elemeinek irányadó területbiztosítása  
forrás: FRSZ-2021

A TSZT *Zöldfelület-, táj- és természetvédelem* c. szerkezeti tervlapja a Szerémi úton és a Galvani utcában meglévő, a Budafoki úton tervezett településképvédelmi jelentőségű fasort rögzít. Környezetvédelmi szempontból a projekthelyszín tömbjének egészen **potenciális talajszennyezés és vízminőség-védelmi terület övezete** jelölt (5. melléklet).

A közlekedési infrastruktúra tekintetében megállapítható, hogy a projekthelyszínnel érintett tömböt három irányból is a főváros városzerkezeti jelentőséggel bíró főúthálózatának egyes elemei veszik körül, a Szerémi út, mint I. rendű, a Budafoki út és Galvani utca, mint II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület jelzett.

A hatályos TSZT alapján a Galvani utca tengelyében Csepel-szigettel közúti és településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra kapcsolatot teremtő híd (**Galvani híd**) kialakítása tervezett, mely létesítésének területi feltételeit közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés is megerősíti, a szükséges helyigényt és szerkezetet az FRSZ 5. mellékletének 2.c jelű ábrája rögzíti.

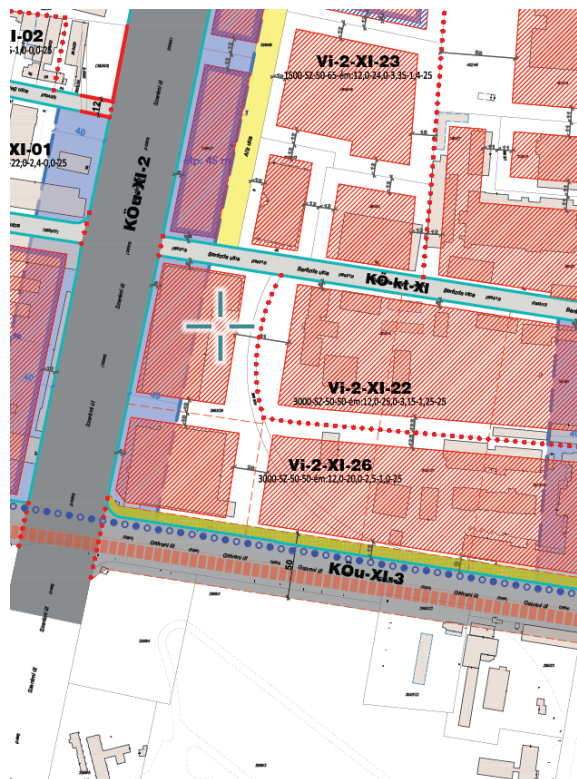
A **Galvani utcán tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal** jelölt, mely a Duna-partra kiérkezve távlatban közvetlen kapcsolatot teremthet a szintén tervezett Dél-Budai EuroVelo kerékpáros infrastruktúra nyomvonallal.

A közmű-infrastruktúra szempontjából a védelmi és korlátozási területeket lehatároló 6. számú szerkezeti tervlap a projekthelyszín tömbjének nyugati oldalán nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezetét rögzíti. A Szerémi út átellenes, nyugati oldalán távhő kooperációs gerincvezeték fut.

## 4. KERÜLETI MEGHATÁROZÓ RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK

### 4.1. AXI. KERÜLETI KÉSZ

#### Kerületi Építési Szabályzat



1. melléklet – Szabályozási Terv  
forrás: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda KÉSZ

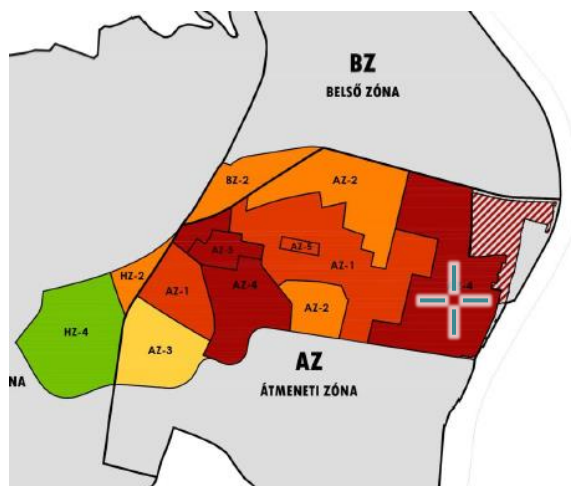
A Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete általi módosítására kétszer is sor került a 2018-as évben. A KÉSZ szabályozási terve az érintett 3993/32 helyrajzi számú telken a Barázda utca és a Szerémi út felől egységesen 5-5 méteres előkertet határoz meg, a déli – a szabályozási terven még terveztként jelölt – meglévő telekhatártól mért oldalkert szélessége 10 méter. A terület **Vi-2-XI-22** jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetébe sorolt.

#### A Vi-2-XI-22 építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	Vi-2-XI-22
kialakítható legkisebb telekterület	3 000 m <sup>2</sup>
legkisebb kialakítható telekszélesség	30 m
beépítési mód	szabadonálló
legnagyobb megengedett beépítési mérték terepszint felett / alatt	50% / 50%
épületmagasság legkisebb / legnagyobb értéke	12 m / 20 m
szintterületi mutató	
- megengedett legnagyobb mértéke összesen	3,50
- 30 méter magasságig elérhető értéke szmá / szmp	2,50 / 1,00
- 30 méter magasság feletti többletérték szmá / szmp	0,00 / 0,00
zöldfelület megengedett legkisebb mérete	25%

Az övezetben lakó rendeltetés egyéb kizáró szabály hiányában elhelyezhető.





3.a. melléklet – Parkolási zónák térképe  
forrás: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda KÉSZ

A projekthelyszín telkén a Szerémi úti telekhatártól mért 40 méteres sávon túl lakás elhelyezhető, bizonyos feltételek teljesülése mellett. (Lakás földszinti kialakítása csak az oldal és a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve azok elérik a minimum 12 métert.) A Szerémi út menti 40 méteres sávbán a Kerületi Építési Szabályzat csak egyéb – lakótól eltérő – rendeltetés elhelyezését teszi lehetővé. A szabályozási terv szerint a 40 méteres korlátozással érintett területen lakó rendeltetés csak vagyonszolgálat, működtetést szolgáló célra létesíthető, épületenként legfeljebb 1 db lakással.

**Az elhelyezhető rendeltetések előírásainak a tervezett kollégiumi és lakó beépítések térbeli és funkcionális kialakítása is meg tud felelni.** A projekthelyszín a KÉSZ által érintett városrész AZ-4 jelű ún. *Átmeneti zóna egyéb területei parkolási övezetébe* sorolt, amelyhez tartozó parkolási előírások a KÉSZ 3.e. mellékletében találhatóak. A KÉSZ 1.b. melléklete a terület potenciális talajszennyezettségét az ITS vizsgálatai alapján tartalmazza.

#### 4.2. A XI. KERÜLETI TKR

##### településképi rendelet



GAZDASÁGI, TELEPHELY KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS

##### Karakter vizsgálat

forrás: Budapest Főváros  
XI. kerület, Újbuda  
TAK

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelemről szóló 46/2017. (XII.21.) XI. ÖK sz. rendelete van hatályban.

A projekthelyszín településképi szempontból meghatározó területen található, az arra vonatkozó általános egyedi építészeti követelményeket a hatályos rendelet 14.§-a tartalmazza. A projekthelyszín a településképi véleményezési eljárásban a helyi Építészeti-műszaki Tervtanács állásfoglalását, továbbá településképi bejelentési eljárást igénylő útvonal (Szerémi út és Budafoki út) mentén fekszik, így fejlesztése az azokhoz kapcsolódó eljárások lefolytatását teszi szükségessé. A terület és közvetlen környezete helyi védelemmel érintett értékkel nem hozható összefüggésbe.



# Javaslati munkarész

## I. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS

### 1. A JELENLEG RENDELKEZÉSRE ÁLLÓ VÁZLATTERV ISMERTETÉSE

Az eddig megfogalmazott elképzelések ismertetése a 1116 Budapest, Barázda utca 3. (HRSZ: 3993/32) alatti telekre tervezett többlakásos lakóépület és kollégiumi épület vázlaterv – „H” változatának – munkaközi dokumentációja alapján készült, az abban foglalt tartalom a Gábor & Svejkovszky Építésziroda tulajdona.

#### 1.1. KÖRNYEZET ISMERTETÉSE

A tervezési helyszín a Budapest Főváros XI. kerület régi ipari területén található, mely ma már vegyes és átalakuló képet mutat, lakó és kereskedelmi funkciókkal bővülve, a város terebélyesedésével a régi megszűnő és átalakuló ipari funkciókat egyre kijebb szorítva. A tervezési helyszín a Szerémi út mentén található, ahol – az út nagy forgalma miatt – a szabályozási terv egy 40 m-es sávot határoz meg, melyben csak lakótól eltérő funkció telepíthető.

#### fejlesztések a tervezési terület szomszédságban

A Szerémi út mentén a közelmúltban már több nagy lakóépület- együttes épült és épül (Baker Street, Budai Bolero, Elite, Budai Walzer):



Fejlesztések a tervezési terület szomszédságban  
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda (2022. június)



Baker street

Budai Bolero

Elite

Budai Walzer

forrás: <https://www.atenor.eu/>

<https://budaibolero.hu/>

<http://elitepark.hu/>

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

## 1.2. KONCEPCIONÁLIS ELKÉPZELÉSEK

### funkcionális struktúra általános szint funkciók

A tervezett épületegyüttes vegyes funkciókkal létesül. A Szerémi út nagy közúti forgalmának zajhatása okán az I. rendű főútvonal mentén 5 méteres előkerttel kollégium épület kerül elhelyezésre. A telken a lakó rendeltetés a Szerémi úti terlelhatártól mért 40 méteren túl létesíthető a hatályos szabályozás figyelembevételével, ennek megfelelően a lakófunkciójú épületrészek a telek keleti oldalán helyezkednek el.

### földszinti funkciók

A kollégiumi és lakó funkciójú épületrészek általános használatán túl földszinti funkciók is heterogén képet mutatnak. A kollégium földszinti helyiségei dominánsan közösségi terekből tevődnek össze, a Szerémi út – Barázda utca sarkánál egy bő 200 m<sup>2</sup>-es üzlethelyiséggel kiegészülve. A lakó funkciójú épület földszintjén – illetve ahhoz kapcsolódóan – teremgarázs létesítése tervezett.

### szoba- / lakásstruktúra

A Szerémi út irányából oldalfolyosós kollégium épület kialakítása dominánsan egyszemélyes szobákkal tervezett, szintenként 1-2 kétszemélyes szobával kiegészülve. A középfolyosós lakóépületek lakáskínálata az alaprajzi kialakítás tekintetében széles spektrumú, a tervek szerint legalább öt típuslakást tartalmaz.

### vertikális és horizontális kiterjedés, tömegjáték

A beépítés tömegszerű homogenitásának oldása céljából az épületegyüttes négy épületrészre tagolódik. A kollégiumi épület Szerémi út mentén hosszan elnyúló tömege a sávyszerű épület kelet-nyugati tengelyében, a főbejáratnál megtörik, az attól északra és délre lévő épületrészek hét szintesek, az épület egységesen 10,5 méter traktusmélységű. A lakó épület tömegjátéka, megosztása a kollégiuméhoz hasonlóan alakul, a kelet-nyugat irányban a földszint felett felszakított épületrészek tíz emeletesek, traktusmélységük 16 méter körül alakul. A két egységet egy nagyméretű, földszintes elem fogja össze, mely teremgarázként funkcionál.

### közös, egységes táj- és kertépítészeti koncepció

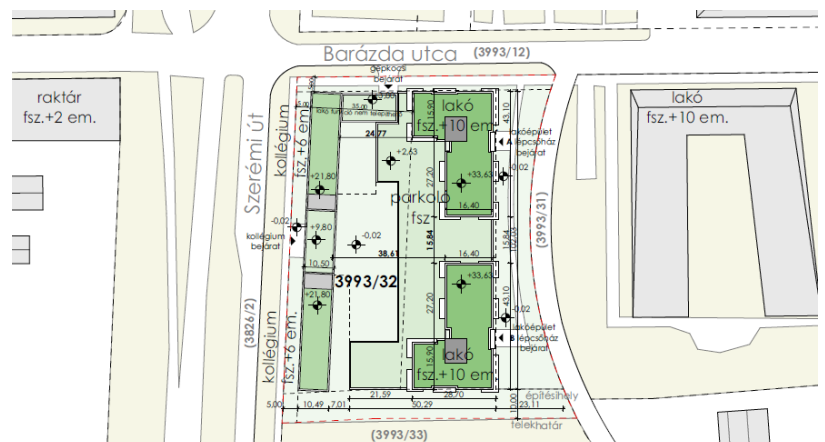
A beépítés által körülölelt udvar vertikálisan több szintes kiterjedésű. A teljesértékű zöldfelületek főleg az épületegyüttes körül (elő- és hátsó kertek), valamint a kollégium épülethez kapcsolódóan koncentrálnak, míg további zöldfelületek kialakítása tervezett tetőkertként a teremgarázs és az üzlethelyiség funkciók esetén, nagyságrendileg mintegy 3 100 m<sup>2</sup>-en, valamint zöldtetőként az épületek zárófödémén.

### az egyes épületrészek megközelítése

A kollégium a Szerémi út irányából egy helyen, a főbejáraton keresztül, míg a lakóépületek keleti irányból a telek belső feltáró gyalogos útvjáról táruznak föl két helyen (A és B lépcsőház). A pinceszinti mélygarázs és a földszinti teremgarázs gépkocsival történő megközelítése a Barázda utca irányából biztosított. A parkolóférőhelyek tervezett száma: mélygarázsban 153 fh., míg a földszinti teremgarázsban további 121 fh. elhelyezése tervezett, mely összesen 274 fh. kialakítását jelenti. A teremgarázsban a gépjárművek mellett külön kerékpártároló helyiségek is találhatóak (3 db) az egyes épületrészekhez kapcsolódva.



Tervezett tömegvázlat látványterve



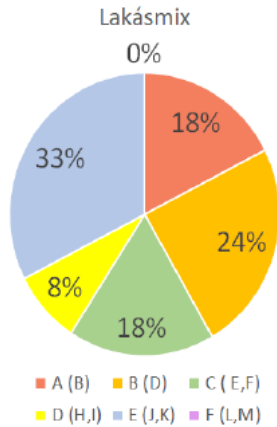
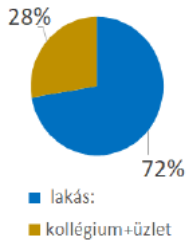
Tervezett helyszínrajz

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda – Vázlaterv „H” változatának munkaközi dokumentációja – Barázda utca 3. (2022. július)



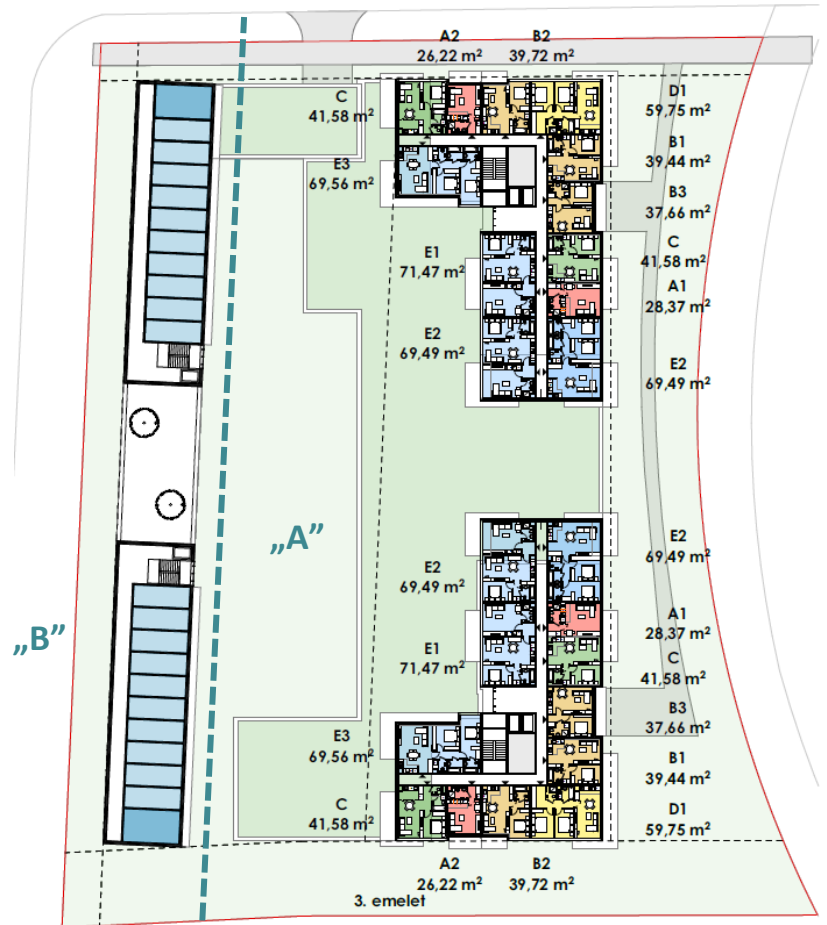
- „A” lakástípusok**
- stúdió lakás
  - nappali + 1 szoba
  - 2 szoba
  - nappali + 2 szoba
  - 3 szoba
  - nappali + 3 szoba
- „B” kollégiumi szobatípusok**
- 1 személyes
  - 2 személyes
- beépítés környezete**
- zöldfelület / tetőkert
  - telekhatár
  - építési hely határvonalai

Lakás és kollégium szintterületi aránya



Lakás és kollégiumi szoba struktúra

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda –  
Vázlattev „H” változatának munkaközi dokumentációja –  
Barázda utca 3. (2022. július)



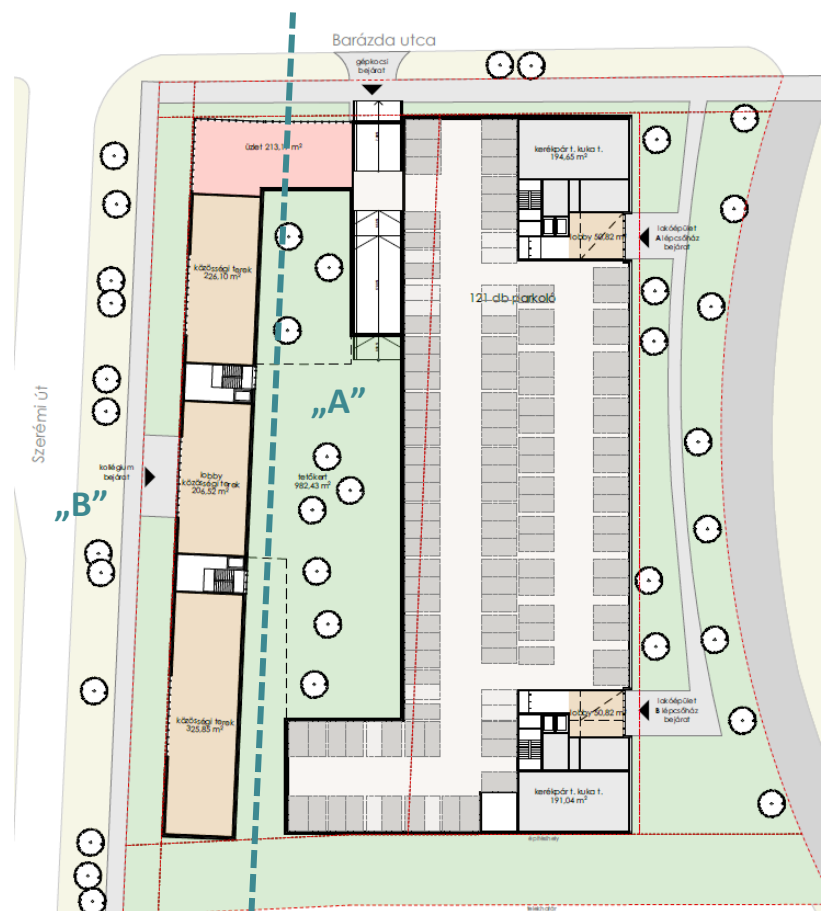
- „A” földszinti funkciók**
- közösségi tér, lobby
  - teremgarázs
  - kerékpár / kukatároló
  - rámpa
- „B” földszinti funkciók**
- lobby
  - üzlethelyiség

**beépítés környezete**

- burkolt járda / gépkocsi bejárat
- zöldfelület / tetőkert
- lombos fa
- környező területek zöldfelületei / zöldsávjai
- ▶ gépkocsi / gyalogos bejárat
- telekhatár
- tetőkert határvonala
- építési hely határvonalai

Földszinti funkciók megoszlása

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda –  
Vázlattev „H” változatának munkaközi dokumentációja –  
Barázda utca 3. (2022. július)



**pincszinti mélygarázs funkciók**

- mélygarázs
- kerékpár / kukatároló / gépészet / tároló
- talaj
- rámpa
- telekhatár
- építési hely határvonalai

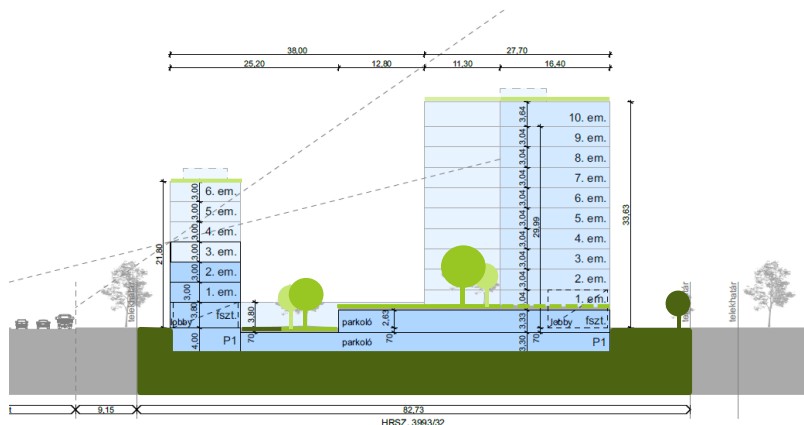


**Pincszinti mélygarázs használata**

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda –  
Vázlattev „H” változatának munkaközi dokumentációja –  
Barázda utca 3. (2022. július)

**zöldfelületek**

- teljes értékű zöldfelülete
- tetőkert
- zöldtető



**Metszet a különböző zöldfelületekkel**

(teljes értékű, tetőkerti zöldfelületek és zöldtetők)  
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda –  
Vázlattev „H” változatának munkaközi dokumentációja –  
Barázda utca 3. (2022. július)



**Emeleti pihenő- és díszkertek előképei**  
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda (2022. június)



**Kollégiumi zöldtető előképei**  
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda (2022. június)



### 1.3. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

	előírt paraméterek szerinti értékek	terv szerinti értékek
telek területe	10 157,00 m <sup>2</sup>	
beépítettség terepszint alatt (max 50%)	5 078,50 m <sup>2</sup>	5 066,95 m <sup>2</sup>
beépítettség terepszint felett (max 50%)	5 078,50 m <sup>2</sup>	5 031,93 m <sup>2</sup>
szintterület általános (max 2,5)	25 392,50 m <sup>2</sup>	kollégium: 6 737,08 m <sup>2</sup> üzlet: 236,38 m <sup>2</sup> lakóépület: 18 260,03 m <sup>2</sup> összesen: <u>25 233,49 m<sup>2</sup></u>
szintterület parkolási (max 1,0)	10 157,00 m <sup>2</sup>	kollégium: - lakóépület: 6 893,30 m <sup>2</sup> összesen: <u>6 893,30 m<sup>2</sup></u>
épületmagasság (max 20 m)	25 m	19,80 m

Az egyes terv szerinti értékek a számított paramétereknek megfelelnek.

### 1.4. PARKOLÓK SZÁMA

#### parkoló számítás

lakóépület: 1 db férőhely / lakás → 240 lakás → 240 db parkoló  
kollégium: 1 db férőhely / 20 fő → 158 férőhely → 8 db parkoló  
üzlethelyiség: 236 m<sup>2</sup> → 6 db parkoló  
összesen: **254 db parkoló** szükséglet

Pince szinten 153 db, a földszinten 121 db, tehát összesen 274 db parkoló férőhely elhelyezése létesül, mely megfelel a követelménynek.

### 1.5. LÁTVÁNYTERVEK



Látvány a Szerémi út felől  
(előtérben a kollégium, háttérben a lakó épületek)



Látvány észak-keleti irányból  
a Barázda utcáról



Látvány a Barázda utca felől  
(keleti oldalon a kollégium, nyugati oldalon a lakó épületek)



Látvány a Barázda utca – Szerémi út  
kereszteződés irányából

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda – Vázlaterv „H” változatának munkaközi dokumentációja – Barázda utca 3. (2022. július)

**2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TRSZ)**

A fejlesztés Településrendezési Szerződés megkötésével történik, mely során a beruházó és a kerületi önkormányzat együtt kíván működni a jelen fejlesztési és az önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósítása során.

**önkormányzati kötelezettségvállalás**

A TRSZ szerint a fejlesztés tekintetében szükséges településképi véleményezési eljárás határidőn belül történő megindításával és jogszabály szerinti lefolytatásával kapcsolatban vállal kötelezettséget a kerületi önkormányzat.

**beruházói kötelezettségvállalás**

A TRSZ alapján a Fejlesztő mind

- a fizikai környezet kialakítása, mind pedig
- szociális téren a humán infrastruktúra támogatása

céljából vállal kötelezettségeket az alábbiak szerint:

**fizikai környezetalakítás vállalása – közterületfejlesztés**






A fejlesztés során a TRSZ alapján a beruházó kötelezettséget vállal

- a Barázda utcában a telek szélességében 9 db közterületi felszíni parkolót alakít ki a hozzá kapcsolódó járdával és környezetrendezéssel együtt,
- a Szerémi út menti telek előtti közterületszakaszt az útpályáig való parkosítására, környezetrendezésére, járda kiépítésére,
- 1 000 m<sup>2</sup> parkosított terület telken belüli kialakítása játszótérrel a társasház részére, közforgalom számára meg nem nyitva,
- az előírtak helyett 1,1 parkolót alakít ki lakásonként, az így növelt parkolóférőhely számba beleértve a közterületen kialakításra kerülő 9 db parkolót is,

**a szociális szektor támogatása – a humán infrastruktúra fejlesztésben**

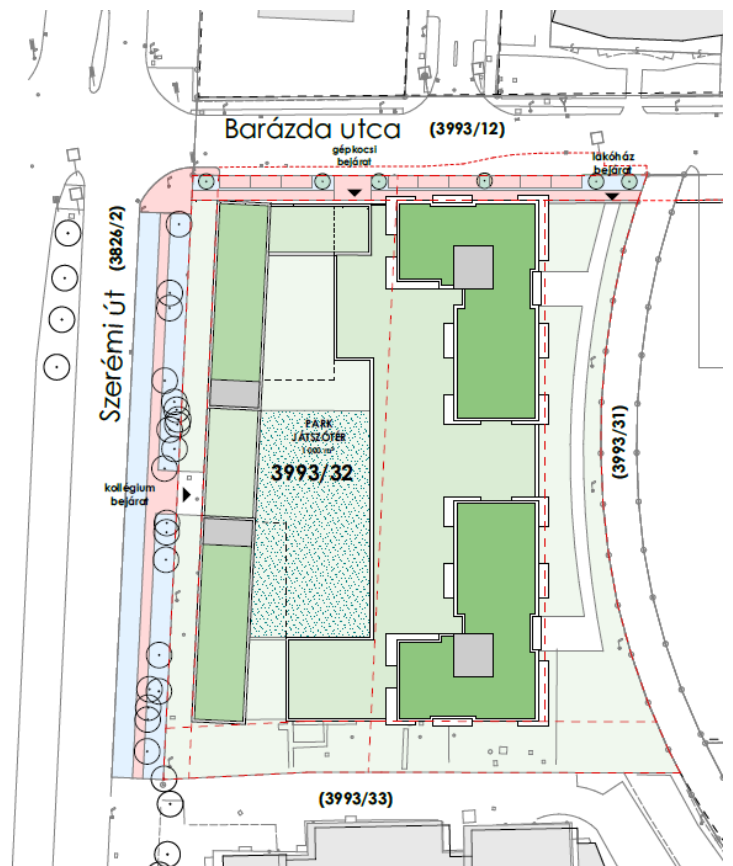
A TRSZ-ben vállalt kötelezettség kiterjed az új lakások létrejöttével a környezetben új igényként megjelenő szociális, humán infrastruktúra bővítésének támogatására, melynek biztosítása érdekében a Fejlesztő pénzbeli hozzájárulást is tesz.

**a TRSZ szerinti kötelezettség vállalás alapján**

-  járdák, burkolt felületek beleértve:
  - a Barázda utcai saját költségén rendezett, fásított parkoló területté alakítandó területet, amelyen 9 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű férőhely, továbbá járda létesítendő, valamint
  - a Szerémi út menti parkosított terület járdáit
-  saját költségén parkosítandó, tájépítészeti rendezéssel érintett terület
-  játszótér, park
-  meglévő fa
-  tervezett fa

**A TRSZ szerinti kötelezettségvállalás területei**

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda -  
 Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7.  
 (2022. július)



## II. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉS-, KÖZMŰ- ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSI IGÉNYE

### 1. A KIALAKULT HELYZET ÉRTÉKELÉSE ÉS A JAVASLATOK

#### 1.1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

<b>közlekedési infrastruktúra meglévő adottságok</b>	A projekthelyszín és térségének közlekedési infrastruktúra hálózata, a terület egyéni (gépjármű), illetve közösségi (villamos, busz) közlekedési szempontú megközelíthetősége, egyúttal a meglévő helyi hálózati szerkezet – a Szerémi út, mint határoló közterület főútvonal szerepköre miatt is – optimális.
<b>fejlesztési igények</b>	Jelen fejlesztés a tervek szerinti 240 db lakással és további 158 férőhelyes kollégiumával – különös tekintettel a kialakult közlekedési hálózati adottságokra és a terület korábbi hasznosítására – nem generál olyan többletforgalmat, ami városszerkezeti szempontból különösebb közlekedési fejlesztéssel kellene, hogy járjon. A kialakult közlekedési hálózat tehát nem igényel fejlesztést, már csak a projekthelyszín tervezett Galvani híddal való közvetlen szomszédsága miatt sem, mely eredményeként a terület térségében várhatóan a tömegközlekedési adottságok is tovább javulhatnak (kötőpályás értelemben is).  A helyi mikrokörnyezet közlekedési jellegű fejlesztése és kiszolgálása a fejlesztési javaslat részét képezi, mely értelmében a Barázda utca ingatlanhoz kapcsolódó szakaszán rendezett, fásított parkoló és az ahhoz kapcsolódó gyalogos felületek kialakítása tervezett komplex környezetrendezéssel összekapcsolva.
<b>közmű infrastruktúra meglévő adottságok</b>	A térség ellátására teljes közműellátás áll rendelkezésre, a közhálózati vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, a térség számára távhőellátás és az elektronikus hírközlés biztosított.
<b>fejlesztési igények</b>	A terület környezetében tehát az alapvető közmű-infrastruktúra kiépített, fejlesztésével, a meglévő hálózatra való rákapcsolódások kiépítésével – figyelembe véve azt is, hogy a projekthelyszín energiaigényének biztosítása megújuló energiaforrásokból tervezett – a terület fenntartható módon ellátható.

#### 1.2. ZÖLD INFRASTRUKTÚRA

<b>meglévő adottságok</b>	Jelenleg a projekthelyszín – barnamezős jellegéből adódóan – zöldfelületi értékkel nem rendelkezik, a számottevő zöldfelületi adottságok között a környező közterületek (pl. Szerémi út) zöldsávjai és fasorai sorolhatók. Azok kondicionáló képességét kiegészítő, kiemelendő kedvező adottság még a projekthelyszín Dunához való közelsége.
<b>fejlesztési igények</b>	A projekthelyszín zöldfelületi értelemben való kedvező átalakulását nem csak a telken belüli, jellemzően használatában (közhasználatú, illetve félprivát zöldfelület részek), jellegében (gyep, évelő és cserjefelületekben gazdag udvarok és tetőteraszok, extenzív zöldtetők) és vertikális – több szintes – kiterjedésében is differenciált zöldfelületek létesítése, hanem az ingatlanhoz nyugati irányból kapcsolódó, közterületi (Szerémi úti) parkosított terület kialakítása is biztosítja.

#### 1.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

<b>intézményi adottságok</b>	Ahogy az a jelen dokumentum megalapozó vizsgálati részéből is kiolvasható (lásd: 5. oldal) a projekthelyszín és környezetének humán infrastrukturális ellátottsága távlatban bővítést igényelhet. A XI. kerületi ITS-ben lehatárolt bölcsődei ellátás fejlesztését igénylő területek a projekthelyszínt érintik, emellett az alapintézményi ellátás a kényelmes, 500 méteres rágyaloglási távolságon belül bölcsődei, óvodai, általános iskolai ellátás nem érhető el, a projekthelyszín közelebbi környezetében
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



egészségügyi ellátás, valamint sport és rekreációs, továbbá kulturális intézmény áll rendelkezésre.

#### a kerületi lakónépesség kormegoszlása

A XI. kerületi lakónépesség kormegoszlása a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népességi adatai alapján Budapest összes lakónépességének kormegoszlásával szinte azonos képet mutat. A 2010-es évek elején a kerület össznépességének (145 035 fő) mintegy 2/3-a (87 007 fő) a 15-59 év közötti korosztályba sorolható, míg a 0-14 év közötti korosztály megoszlása 12% (17 935 fő), a 60-x éves korcsoporté pedig 28% (40 093 fő) volt.

A 0-14 éves korcsoporton belül a 3 év alattiak aránya 24%, az óvoda köteles korosztály szintén 21%, míg a 6-14 év közöttiek aránya mintegy 56%. Az egy lakásra jutó lakosok száma a XI. kerületben 1,85 fő volt 2011-ben, vagyis a 11 évvel ezelőtti adatok alapján.

#### fejlesztési igények

„Budapest 11. kerület utolsó becsült népessége 132 825 fő (2019. évben), ami az akkori Magyarország népességének 1.35%-a. A lakások száma a Népszerűség.com adatai szerint 2019 évben 78 560, ami az állandó népességet figyelembe véve, ez 1.69 fő per lakás. Ha népesség azonos ütemben változna, mint a 2018-2019 időszakban, 2022-ban Budapest 11. kerület lakossága 133 675 lenne.”

forrás: Népszerűség.com adatai alapján

A fejlesztés keretében TRSZ-ben rögzített, előre meghatározott értékű anyagi hozzájárulás biztosított a XI. kerületi helyi humán infrastruktúra hálózatának fejlesztésére. A beruházás megvalósítása során létrejövő alapintézményi igény a tervezett lakásszám és a hozzá kapcsolódó becsült lakosszám tükrében szintén csak becsülhető.

Az utolsó, 2011-es népszámlálási adatok már nem tekinthetők relevánsnak, pontos adat csak a közeljövőben induló új és teljes népszámlálás után válik majd elérhetővé. A Népszerűség.com adatai alapján – más, hasonlóan fejlődő kerületekkel összevetve – az egy lakásra jutó lakosszám a 2011. évi adatokhoz képest jóval alacsonyabb, 1,7 fő körülire tehető (lásd idézett szövegrész), a kormegoszlási arányszámok vélhetően hasonlóak.

A tervezett 240 lakásba költözők száma így nagyságrendileg 400 főre becsülhető. A kormegoszlás jellemzői alapján ennek cca. egytizede igényelhet alapintézményi fejlesztést pl. a gyermekintézmények tekintetében. A tervezett beépítés kollégiumi rendeltetésű egységére – az azt használók életkora és folyamatos fluktuációja okán – ilyen alapintézményi igény nem keletkezik.

### III. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

A Budafoki út és Szerémi út közötti területsávban – benne a projekthelyszínnel –, valamint annak közvetlen szomszédságában folyamatos barnamezős átalakulás tapasztalható, mely következtében a területen és környezetében:

- a korábbi ipari, illetve üzemi használat háttérbe szorulása, megszűnése,
- az ahhoz kapcsolódó teherforgalom jelentős csökkenése, illetve
- a károsanyag kibocsátás mérséklése,
- a meglévő felszínhő adottságok mérséklése, ezentúl
- a korábbi használatból visszamaradt talajszennyezettségek felszámolása,
- a napjainkban a rozsdáövezetekre jellemző alacsony zöldfelületi intenzitás átformálása, növelése, egyúttal
- a zöldfelületek arányának növelésével a közterületek használhatóságának optimalizálása

lehetségessé válik, mely a projekthelyszín szűkebb és tágabb környezetére egyaránt pozitív hatást gyakorol.

## IV. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

### 1. RÉGÉSZETI ADOTTSÁGOK

#### projekthelyszín és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A projekthelyszín része az észak-déli irányban Albertfalvától Lágymányosig, kelet-nyugati irányban a Fehérvári úttól a Dunáig tartó **66802. lelőhelynek, Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai katonai tábor** megnevezésű területnek. Emellett további kettő, az **59630** és a **66476** azonosítószámú régészeti lelőhellyel is érintett.

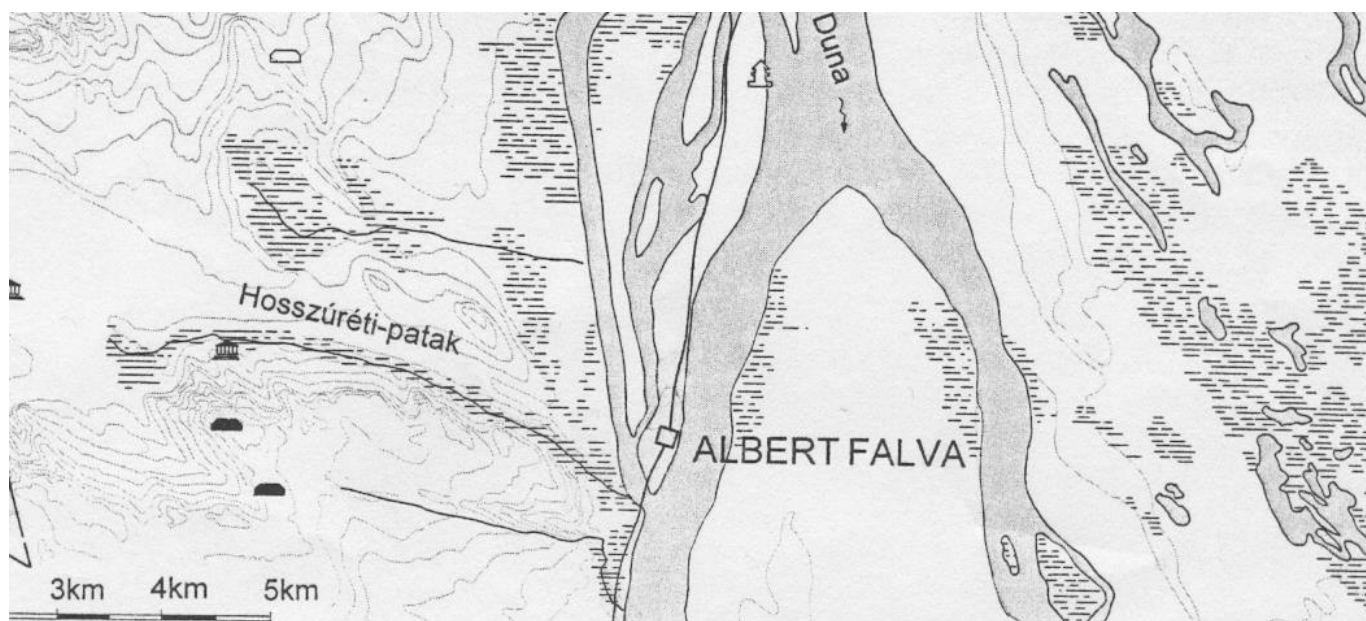
Az ősvízrajzi képre vonatkozó kutatások eredményei alapján a terület az Ős-Duna ágai között lévő, kiemelkedő zátonyszigetektől állt, amelyek nagy víz idején is tartós szárazulatok voltak. A bronzkor folyamán rendszeresen megszállták a folyóágak közötti hátaikat, ennek számos jelével találkozni Albertfalva és Lágymányos között.

**Az utóbbi évtizedekben számos alkalommal olyan negatív eredmény dokumentálására került sor, ami jelzi, hogy a terület megszállása nem volt intenzív, nem is volt minden korszakban stabil a települési helyzet.**

*„Az újkori feltöltés alatt megmaradt talajban és altalajban elsősorban őskori, kisebb valószínűséggel római kori és középkori objektumok lehetnek. Az újkori feltöltés a telek nyugati oldalán valószínűleg vastagabb, akár 3 méter is lehet, a keleti oldalon vékonyabb. Ugyanakkor a keleti részen várható több objektum. Jelentős régészeti intenzitással nem kell számolni. Ezek a feltevéseink a körzet ásatási tapasztalatai alapján alakultak ki, biztosan csak a terület feltárása alapján lehet mondani.”*

TELEPÜLÉS	KERÜLET	HRSZ	VÉDETSÉG JOGI JELLEGE	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE
Budapest	XI.	3993/32	régészeti lelőhely	59630	Budafoki út 185-189.
				66802	Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai kat. tábor
				66476	Budaörsi út – vasút – Péterhegyi út – XI.kerület közigazgatási határa – Fehérvári út

Az Országos Építésügyi Nyilvántartás védett ingatlanokra vonatkozó adatbázisának projekthelyszínnel kapcsolatos adatai  
forrás: <https://oroksegvedelem.e-epites.hu/>



Budapest római korra tehető vízrajza

a képek és a szöveg forrása: Régészeti – örökségvédelmi adatok Budapest XI. kerület, Szerémi út és Hauszman u. által É-Ny felől határolt telek (hrsz: 4031/8) beépítéséhez. Hatástanulmány és kockázatelemzés – Maráz Borbála régész és Ecsedy István régész, szakértő (2016. május)

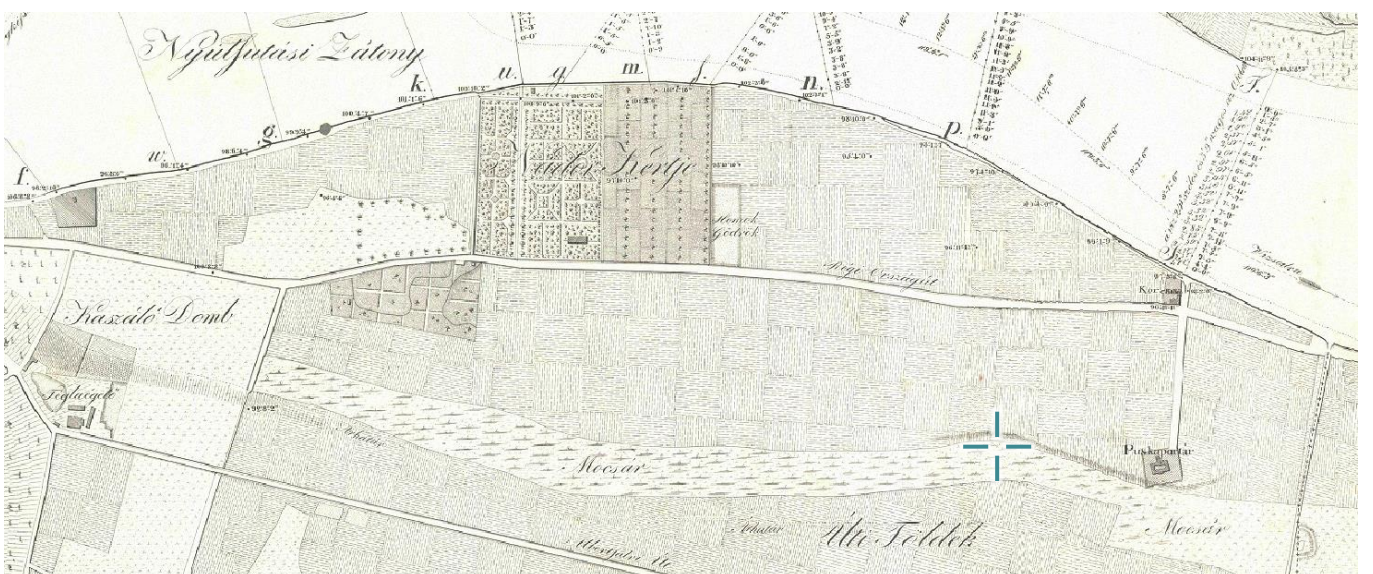




Pest-Buda-Óbuda áttekintő katonai célú várostérképe (1823.)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest1823/>



Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek, Buda belterülete (1878.)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/>

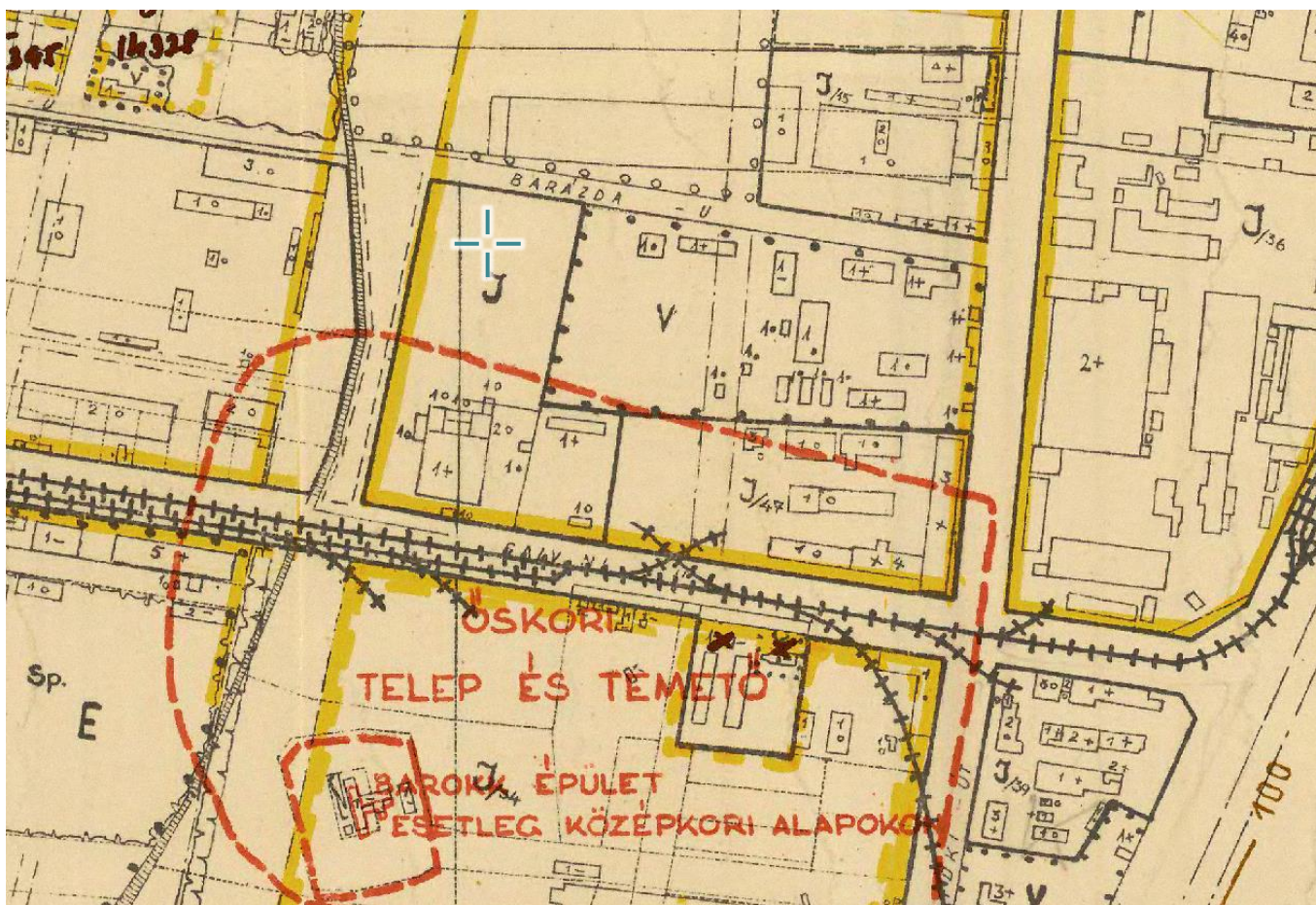


Pest-Buda-Óbuda beépített területének vízrajzi térképe (1883.)  
forrás: Budapest Főváros Levéltára – BFL XV.16.d.241/5





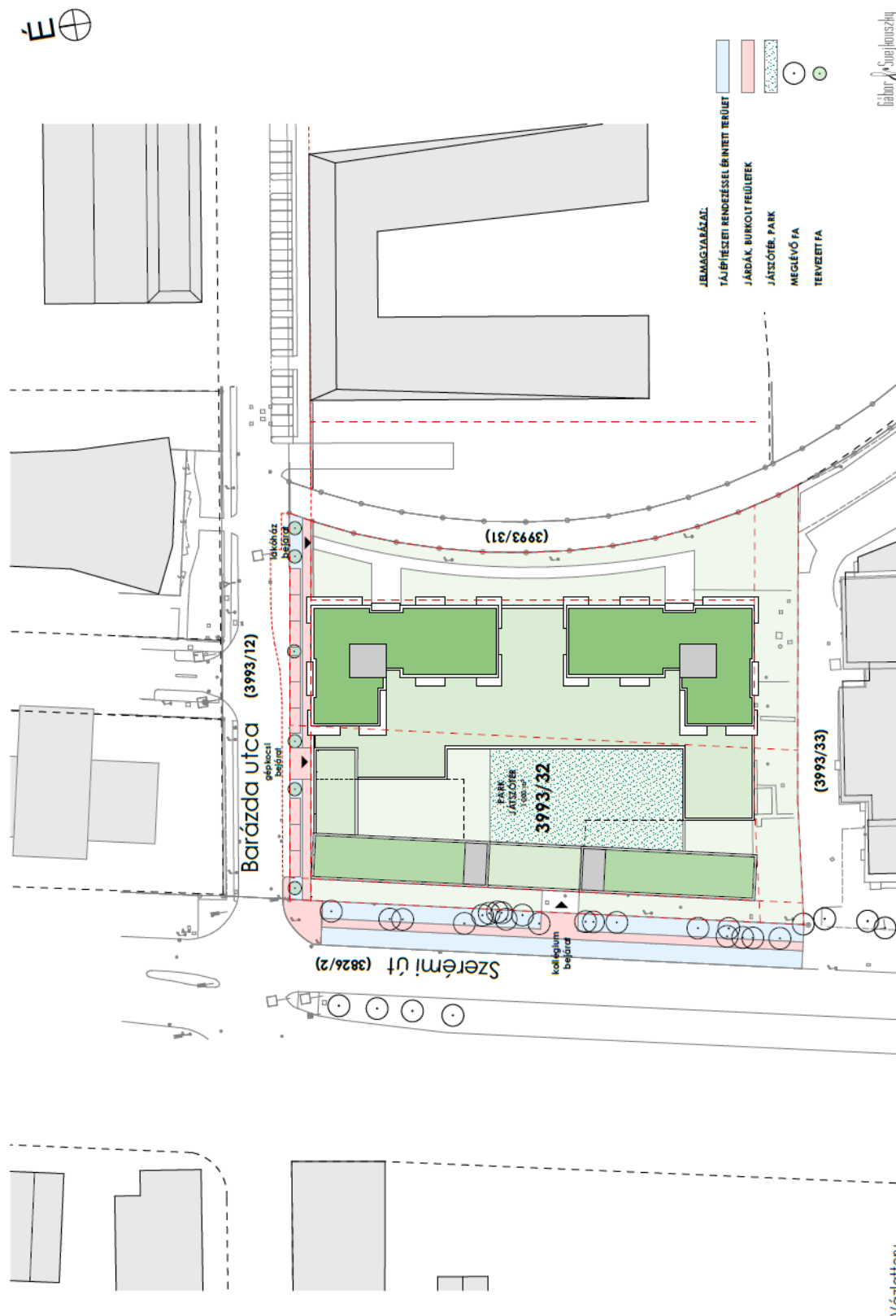
Budapest bel- és külterületének várostérképe (1903.)  
forrás: <https://geoportal.budapest.hu/epiteszetiertekevedelem/fhv/>



Budapest bel- és külterületének várostérképe (1903.)  
forrás: Budapest Főváros Levéltára - BFL XV.16.g.213/5a



MELLÉKLET



Vázlatterv  
1116 Budapest Barázda utca (HRSZ 3993/32)

Helyszínrajz közterület kialakításáról

1:750

2022.07.13.

A TRSZ szerinti közterületi kötelezettségvállalás területei – Barázda utcában és a Szerémi úton  
forrás: Gábor & Szejkovszky Építésziroda -  
Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. július)