

**KÉSZ-2**

## **KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÉS SZABÁLYOZÁSI TERV (KÉSZ-2) ESETI MÓDOSÍTÁSA**

### **BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET ÚJBUDA SZENTIMREVÁROS ÉS GELLÉRTHEGY VÁROSRESZEK**

Duna folyam – kerület határ – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület

KÉSZ-2 a 30/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet módosítása  
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

2024.02.

**MEGBÍZÓ:**



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata**

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

képviseli: Dr. László Imre polgármester

kapcsolattartók, konzulensek: Schreffel János főépítész;  
Bódis Csaba osztályvezető  
(Főépítész, Településrendezési és Településképi Osztály)

**GENERÁLTERVEZŐ:**



**C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.**


1027 Budapest, Varsányi Irén utca 1.

képviseli: Kerekes György

**TERVEZŐI LISTA**

**VÁROSÉPÍTÉSZET**

Kerekes György

  
-----  
(TT/1 01-2777)

településrendezési  
vezető tervező

Verebély-Papp Tibor

  
-----  
(TT 01-6669)

településrendezési  
felelős tervező

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1.1.</b>	<b>BEVEZETÉS, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA</b> .....	<b>5</b>
<b>1.2.</b>	<b>A HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA</b> .....	<b>7</b>
1.2.1.	A TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA A HAMZSABÉGI ÚT VONATKOZÁSÁBAN. ....	7
1.2.2.	A FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA A HAMZSABÉGI ÚT VONATKOZÁSÁBAN. ....	9
1.2.3.	A KÉSZ-2 MÓDOSÍTÁSA A HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA ÉRDEKÉBEN – SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ .....	15
<b>1.3.</b>	<b>A KÉSZ-2 MÓDOSÍTÁSA AZ ULÁSZLÓ UTCA 58. SZÁM ALATT (HRSZ. 4497/20) TERVEZETT BÖLCSŐDE MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN</b> .....	<b>31</b>
<b>1.4.</b>	<b>A KÉSZ-2 RENDELET SZÖVEGES ÉS RAJZI KORREKCIÓI</b> .....	<b>37</b>
1.4.1.	A BOCSKAI ÚT – ZSOMBOLYAI UTCA – DIÓSZEGI ÚT – TAS VEZÉR UTCA ÁLTAL HATÁROLT TÖMB RAJZI HIBA KORREKCIÓJA .	37
1.4.2.	A KÉSZ-2 RENDELET 41.§ JAVÍTÁSA. ....	37
1.4.3.	A RENDELET NORMASZÖVEGÉNEK SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁSA A KÖZMŰVEK KIALAKÍTÁSÁNAK VONATKOZÁSÁBAN .....	38
1.4.4.	MUNKÁSSZÁLLÁS RENDELTETÉS SZABÁLYOZÁSA A KÉSZ-2-BEN .....	39
	<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ – TÉRKÉPI MELLÉKLETEK</b> .....	<b>41</b>
<b>2.1.</b>	<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET</b> .....	<b>42</b>

## Önálló alátámasztó térképi mellékletek

### HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA

- HR-01** HELYSZÍNRAJZ – 01 (Bartók Béla út és a Bogdánfy utca közötti szakasz)
- HR-02** HELYSZÍNRAJZ – 02 (Budaörsi út és a Bartók Béla út közötti szakasz)
- SZK-01** SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – 01 (Bartók Béla út és a Bogdánfy utca közötti szakasz)
- SZK-02** SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ – 02 (Budaörsi út és a Bartók Béla út közötti szakasz)

## 1.1. BEVEZETÉS, A MÓDOSÍTÁS CÉLJA.

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2020. szeptemberében hagyta jóvá a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatot (KÉSZ-2; elfogadva a 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel). A dokumentum a 314/2012. (XI.8.) Kormányrendelet tartalmi követelményeinek megfelelően készült.

Az azóta eltelt időszakban két kisebb módosítás történt a KÉSZ-2 rendeletén, azonban 2021-2022 folyamán több magasabb rendű jogszabály is változott, amely területileg a Hamzsabégi út szabályozása vonatkozásában érinti a KÉSZ-2 területét. A Hamzsabégi út nyomvonalán tervezett főút ugyanis lekerült a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 7. mellékletéről.

2022 év folyamán a Fővárosi Önkormányzat módosította Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT) és Rendezési Szabályzatát (FRSZ) a Hamzsabégi út területfelhasználása zöldfelületi besorolást kapott.

- A KÉSZ-2 jelenleg még a 2022. előtt hatályos TSZT és FRSZ alapján készült. A Képviselő-testület a 308/2022. (XII.15.) XI.ÖK határozatával döntött a Hamzsabégi útra vonatkozóan a TSZT-ben és az FRSZ-ben rögzített módosítások KÉSZ-2-be történő átvezetéséről.
- Továbbá Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata az Ulászló utca 58. szám alatt egykor működő ÁNTSZ telkének (hrsz. 4497/20) hasznosításáról döntött, azonban a hatályos KÉSZ-2 a tervezett bölcsőde építését (elsősorban az épületmagasság értékek miatt) nem teszi lehetővé. Annak érdekében, hogy a terület felhasználása megfeleljen a Képviselő-testület döntésének, rendeletet kell módosítani.
- Fentiekén kívül, a több korrekció és pontosítás is szükségessé vált a rendeletben, melyeket jelen dokumentáció szintén tartalmaz.

Az összes tervezett módosítást figyelembe véve a hatályos rendelet jelen módosítását a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 68.§-a szerinti **egyszerűsített eljárás keretében tervezett lefolytatni**:

*„68. § (1) A (2) bekezdés szerinti egyeztetési szabályok alkalmazandók a településterv egyszerűsített eljárásban történő*

*a) készítése vagy módosítása esetén, ha*

*aa) az Étv. 6. § (2) bekezdése szerint vagy a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló törvény hatálya alá tartozó ügy tárgyát képező építési beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

*ab) a Kormány által rendeletben kihirdetett veszélyhelyzet esetén, az érintett településen a veszélyhelyzet következményeinek a felszámolása vagy a további, közvetlenül fenyegető veszélyhelyzet megelőzése miatt indokolt, vagy*

*b) módosítása esetén, ha*

*ba) a képviselő-testület döntésével kiemelt fejlesztési területté nyilvánított területen, beruházás megvalósítása miatt indokolt,*

**bb) nem tartozik az a) pont aa) és ab) alpontja, valamint a ba) alpont szerinti esetkörbe, azonban az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:**

**1. a településszerkezetet meghatározó műszakiinfrastruktúra-főhálózat nem változik,**

**2. nem történik új beépítésre szánt terület kijelölése, és**

**3. nem történik zöld, vízgazdálkodási, erdő- és természetközeli terület megszüntetése.”**

Az egyeztetési dokumentáció az egyes területekre és esetekre vonatkozó módosításokat külön-külön tárgyalja. A jóváhagyások után egységes szerkezetben a KÉSZ-2-be kerülnek bedolgozásra, és ennek megfelelően a Jóváhagyandó munkarész ezeket már ennek megfelelően tartalmazza.

## 1.2. A HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA

### 1.2.1. A területrendezési tervek változásának bemutatása a Hamzsabégi út vonatkozásában.

A területfejlesztésről és területrendezésről szóló – többször módosított – 1996. évi XXI. törvény szerint a területrendezés feladata különösen „a környezeti adottságok feltárása és értékelése; a környezet terhelését, terhelhetőségét és a fejlesztési célokat figyelembe vevő területfelhasználásnak, az infrastrukturális hálózatok területi szerkezetének, illetve elhelyezésének – az ágazati koncepciókkal összhangban történő – megállapítása, az országos és térségi, továbbá a területrendezéssel kapcsolatos településrendezési célok összehangolása.”

A Főváros (és ennek megfelelően Újbuda) esetében a területrendezéssel összefüggő rendelkezéseket a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX törvény és az ebben kapott felhatalmazás alapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet tartalmazza. A törvény fejezetei közül az alábbi tervek és vonatkozó előírások a relevánsak:

- Országos Területrendezési Terv (OTrT),
- Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve (BATrT).

A területrendezési terveket a településrendezési eszközök készítése során figyelembe kell venni. A Főváros esetében a területrendezési tervek után hierarchiában a Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) következik, mely készítése/módosítása során a Főváros már az egyes elemeket figyelembe vette, sőt jelen esetben már módosította is. A TSZT és az FRSZ alapján készülő Kerületi Építési Szabályzatok a szerkezeti és egyéb elemeket is tartalmazniuk kell.

A Hamzsabégi úttal összefüggésben a 2018. évi CXXXIX törvény 7. melléklete, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve módosult (a ... ábrának megfelelően). A Hamzsabégi út a Szerémi út és a Budaörsi út közötti szakaszon, mint tervezett főút volt jelölve. A módosítás során ezt a nyomvonalat törölték.

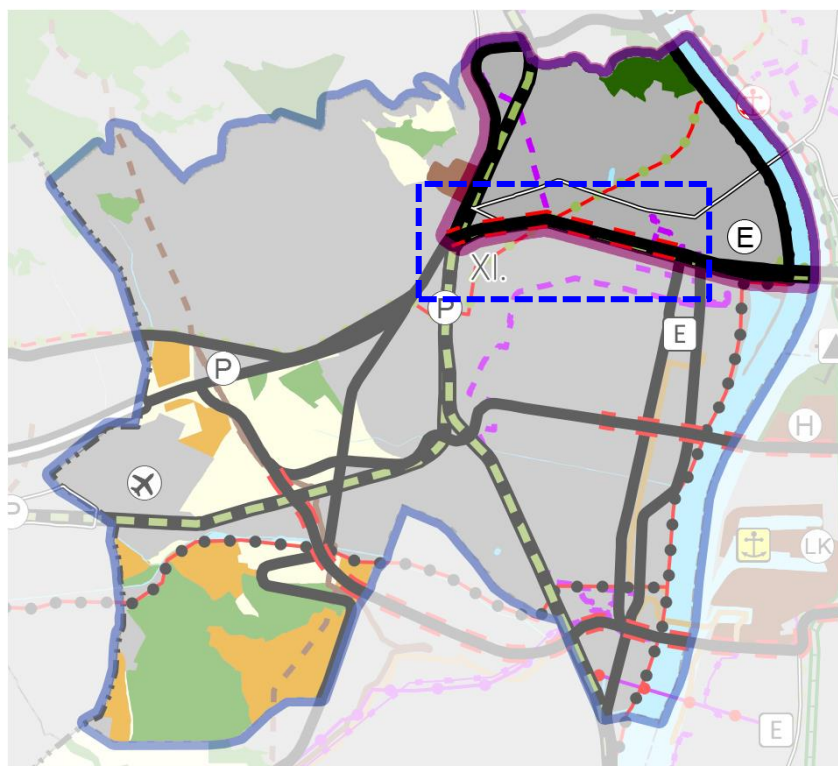
A 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alábbi vonatkozó mellékletei a terület vonatkozásában **nem változtak**:

- a 2018. évi CXXXIX törvény **3.1. sz. melléklete** (Ökológiai hálózat magterületének-, ökológiai folyosójának- és pufferterületének övezete),
- a 2018. évi CXXXIX törvény: **3.2. sz. melléklete** (Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete),
- a 2018. évi CXXXIX törvény **3.3 sz. melléklete** (Erdők övezete)
- a 2018. évi CXXXIX törvény **3.4. sz. melléklete** (Világörökség és világörökség-várományos terület övezete),
- A 2018. évi CXXXIX törvény **3.5. sz. melléklete** (Honvédelmi és katonai célú terület övezete),
- a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **1. sz. melléklet** (Jó termőhelyi adottságú szántók övezete),
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **2. sz. melléklete** (Erdőtelepítésre javasolt terület övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **3. sz. melléklete** (Tájképvédelmi terület övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **4. sz. melléklete** (Vízminőség-védelmi terület övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **5. sz. melléklete** (Nagyvízi meder övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **6. sz. melléklete** (VTT-tározók övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **7. sz. melléklete** (Ásványi nyersanyagvagyon övezete)

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**

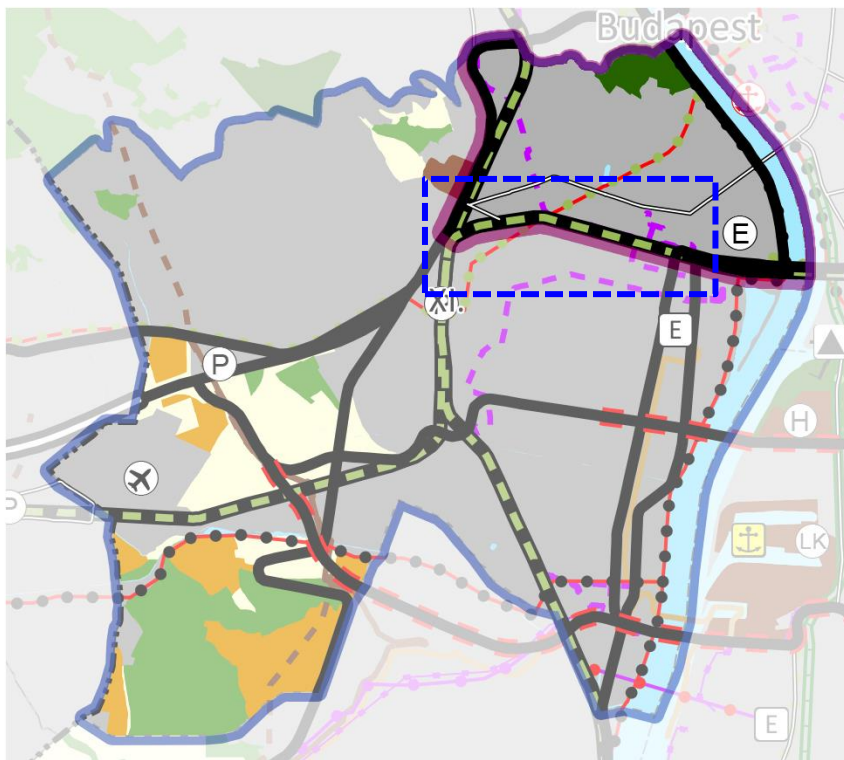
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **8. sz. melléklete** (Rendszeresen belvízjárta terület övezete)
- A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet **9. sz. melléklete** (Földtani veszélyforrás terület övezete)



Térségi területfelhasználási kategóriák

- Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség



Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Mellékút (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Térségi kerékpárút (tervezett)

Energetikai hálózatok és egyedi építmények

- E 5-50 MW névleges teljesítőképességű erőmű (meglévő)
- Térségi ellátást biztosító 132 kV-os elosztó hálózat (meglévő)
- Termékveték (meglévő)

Alaptérképi elemek

- Budapesti Agglomeráció határa
- Megyehatár
- Település közigazgatási határa
- Kerületi határ

1.1. ábra: A 2018. évi CXXXIX törvény 7. sz. melléklet változása

Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

A Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve alapján a tervezési terület továbbra is települési térségbe sorolódik.



### 1.2.2. a fővárosi településrendezési eszközök változásainak bemutatása a Hamzsabégyi út vonatkozásában.

A területrendezési tervekkel együtt változtak a fővárosi településrendezési eszközök is. A Hamzsabégyi út kapcsán a Fővárosi Önkormányzat eseti módosításként az alábbi munka keretein belül végezte el a tervharmonizációt:

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2021), Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégyi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan

A módosításokat a tervek egyeztetését követően a Fővárosi Közgyűlés 2022. nyarán fogadta el:

- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 533/2022. (VI.29.) Főv. Kgy. határozattal elfogadva – (eredeti határozat száma: 50/2015. (I.28.) Kgy. hat.)
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, 27/2022. (VII.14.) Főv. Kgy. rendelettel módosítva – (eredeti rendelet száma: 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rend. azóta többször módosítva)

#### **Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2017)**

A TSZT a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok figyelembe vételével meghatározza a település alakításának, védelmének lehetőségeit és fejlesztési irányait. Ennek megfelelően rögzíti:

- az egyes településrészek felhasználási módját (tervezett területfelhasználási egységeit),
- a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúra elemeinek a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

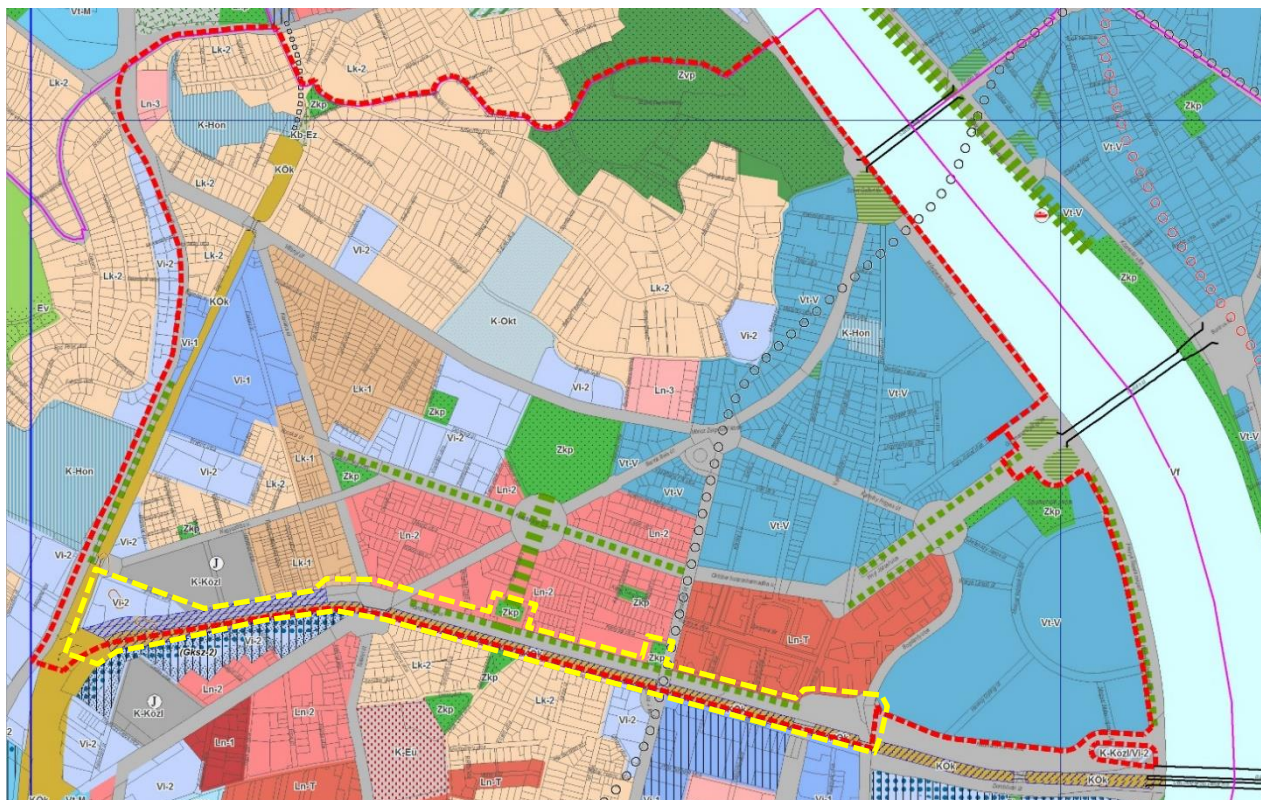
A Hamzsabégyi út nyomvonalának útként való megjelölésének törlésével változott a területfelhasználás és a közlekedési hálózat is. Ezért a TSZT-ben az alábbi tervlapok módosultak:

- Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás,
- Szerkezeti Tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra,

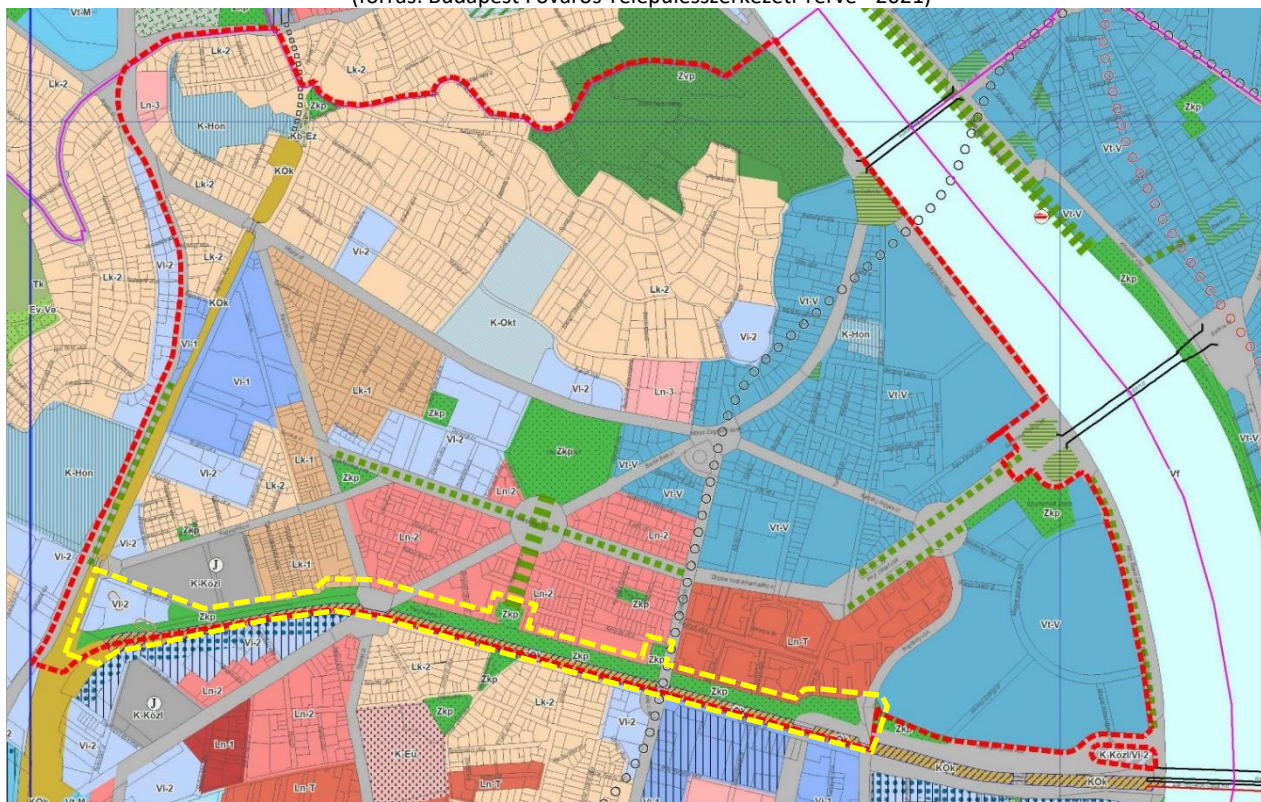
A módosítás nyomán az alábbi tervlapok nem változtak:

- Szerkezeti Tervlap – 3.a. Az épített környezet értékeinek védelme – Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
- Szerkezeti Tervlap – 3.b. Az épített környezet értékeinek védelme – Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása.
- Szerkezeti Tervlap – 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem.
- Szerkezeti Tervlap – 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek.
- Szerkezeti Tervlap – 6. Védelmi, korlátozási területek.

**Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás**



2.1 . ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás- részlet – korábban hatályos (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)

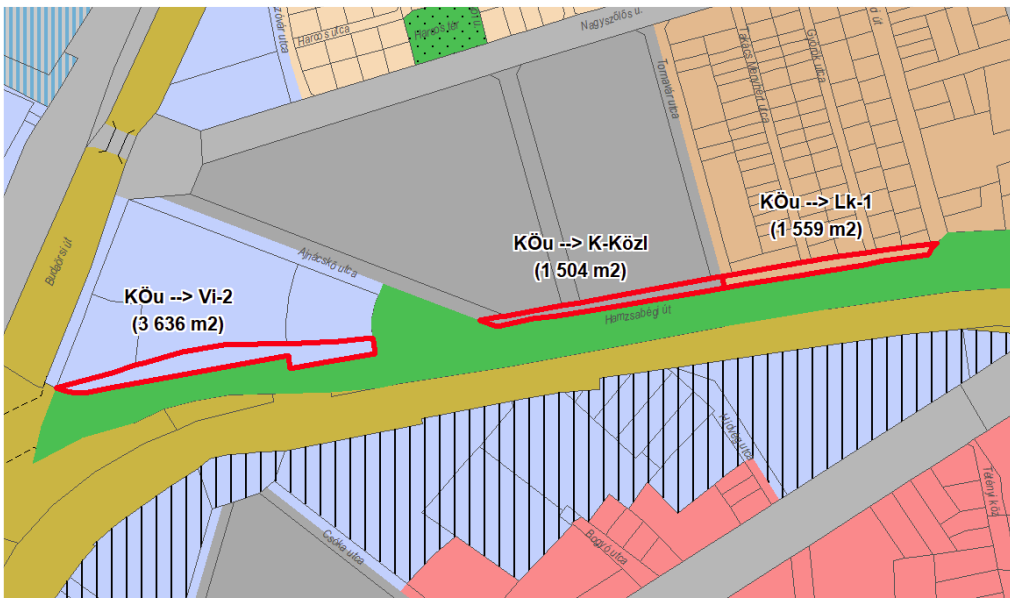


2.2 . ábra: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, Szerkezeti Tervlap – 1. Területfelhasználás- részlet - módosított (forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2022)

A korábban hatályos Szerkezeti tervlap a Hamzsabégi út nyomvonalát Közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe sorolta. Ez megfelelt a területrendezési tervekben foglaltaknak, miszerint a Rákóczi-híd folytatásában a Hamzsabégi utat közútként alakítják ki a Budapest – Székesfehérvár vasútvonal keresztezésével egészen a Budaörsi útig. Az út több mint 30 éve nem valósult meg, s már a tervekben sem szerepel. A Hamzsabégi út Bogdánfy utca és a Bartók Béla út közötti szakaszon jelentős zöldfelületté alakult át, melynek megtartása fontosabb, mint a közúti kapcsolat létrehozása

Ennek megfelelően a TSZT 1. tervlapján az alábbi módosításokat hajtották végre<sup>1</sup>:

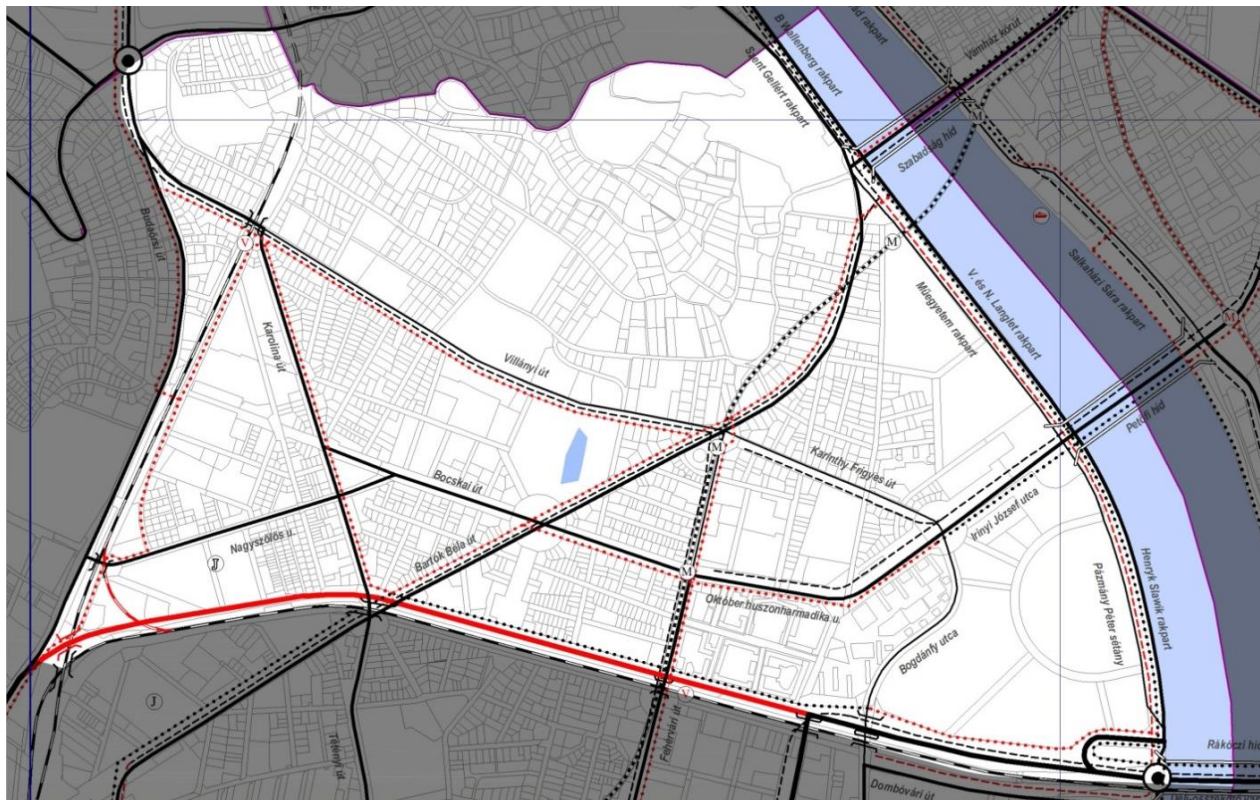
- A Hamzsabégi út Hevesy György út és Budaörsi út közötti szakaszán a KÖu területfelhasználás Zkp területfelhasználási egységbe kerül
- Ezzel párhuzamosan a *Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület* jelölés is törlésre került.
- A Bukarest utca vonalában, a hatályos TSZT-ben Zkp besorolású Levendulás park és a Hamzsabégi park tervezett Zkp besorolása összekötésre került egy 1143 m<sup>2</sup>-es Ln-2 sáv Zkp-ba sorolásával, amely *Meglévő zöldterület* jelölést is kapott.
- Zkp területfelhasználásba került a módosítási terület nyugati végén lévő, a hatályos TSZT- ben KÖk besorolású vasúti terület, illetve az Ajnácskő utca és a Hamzsabégi út (részben K- Közl, részben Vi-2 besorolású) kereszteződése is.
- A KÖu területfelhasználási egység megszűnésével a Hamzsabégi úttól északra lévő Vi-2, K-Közl és Lk-1 területfelhasználási egységek területe déli irányba, a meglévő telekhatárokig kiterjesztésre kerültek.
- A KÖu területfelhasználási egység törlésével egyúttal a Közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítás jelölés is megszűnt a Daróczi út és a Budaörsi út között.



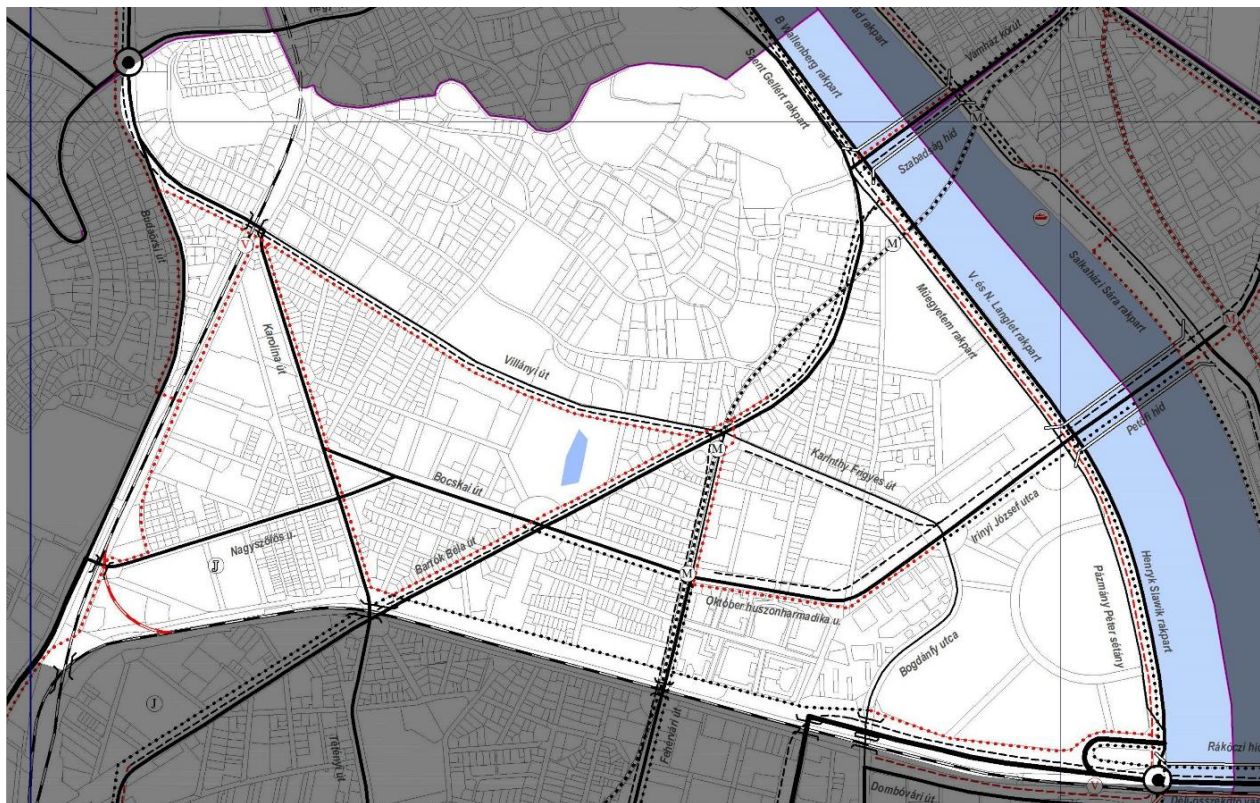
2.3. ábra: Új beépítésre szánt területek kijelölése – XI. kerület, Hamzsabégi út (forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2021), Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan - tervdokumentáció

<sup>1</sup> forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2021), Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan - tervdokumentáció

**Szerkezeti Tervlap – 2. Közlekedési infrastruktúra**



2.4. ábra : Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2. Közlekedési infrastruktúra – részlet – korábban hatályos  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2021)



2.5. ábra : Budapest Főváros Településszerkezeti Terve, 2. Közlekedési infrastruktúra – részlet - módosított  
(forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve - 2022)

A TSZT 2. tervlapján a területfelhasználási egységeket érintő módosításokkal összhangban az alábbi változtatások történtek<sup>2</sup>:

- A Hamzsabégyi út, mint tervezett *I. rendű főút* törlésre került.
- A Hamzsabégyi út és a Budapest-Székesfehérvár vasútvonal tervezett *Különszintű vasúti keresztezése* törlésre került.
- Hamzsabégyi út és a Fehérvári út találkozásánál jelölt tervezett Vasúti megállóhely megszünt.

### **Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ).**

Az FRSZ a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az OTÉK, valamint a TSZT előírásainak megfelelően:

- a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét,
- a TSZT-ben meghatározott egyes területek beépítési magasságának korlátozásaival kapcsolatos előírásokat,
- valamint főváros egészének működését biztosító műszaki infrastruktúra megvalósításához szükséges területeket és az azokra vonatkozó különleges rendelkezéseket határoz meg.

Az FRSZ a tervek hierarchiájának megfelelően egyes a TSZT-ben meghatározott szabályozandó elemet rendelet szinten is rögzít.

A TSZT változásai nyomán az FRSZ is módosult, hiszen a területfelhasználási és az infrastruktúrális változásokat ebben az esetben is át kellett vezetni. Ennek nyomán a korábban a TSZT-nél leírtak szerint módosult az 1. melléklet, a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap. A Zkp területfelhasználással együtt a környező beépítésre szánt területfelhasználási egységekben a beépítési sűrűség értékek nem módosultak.

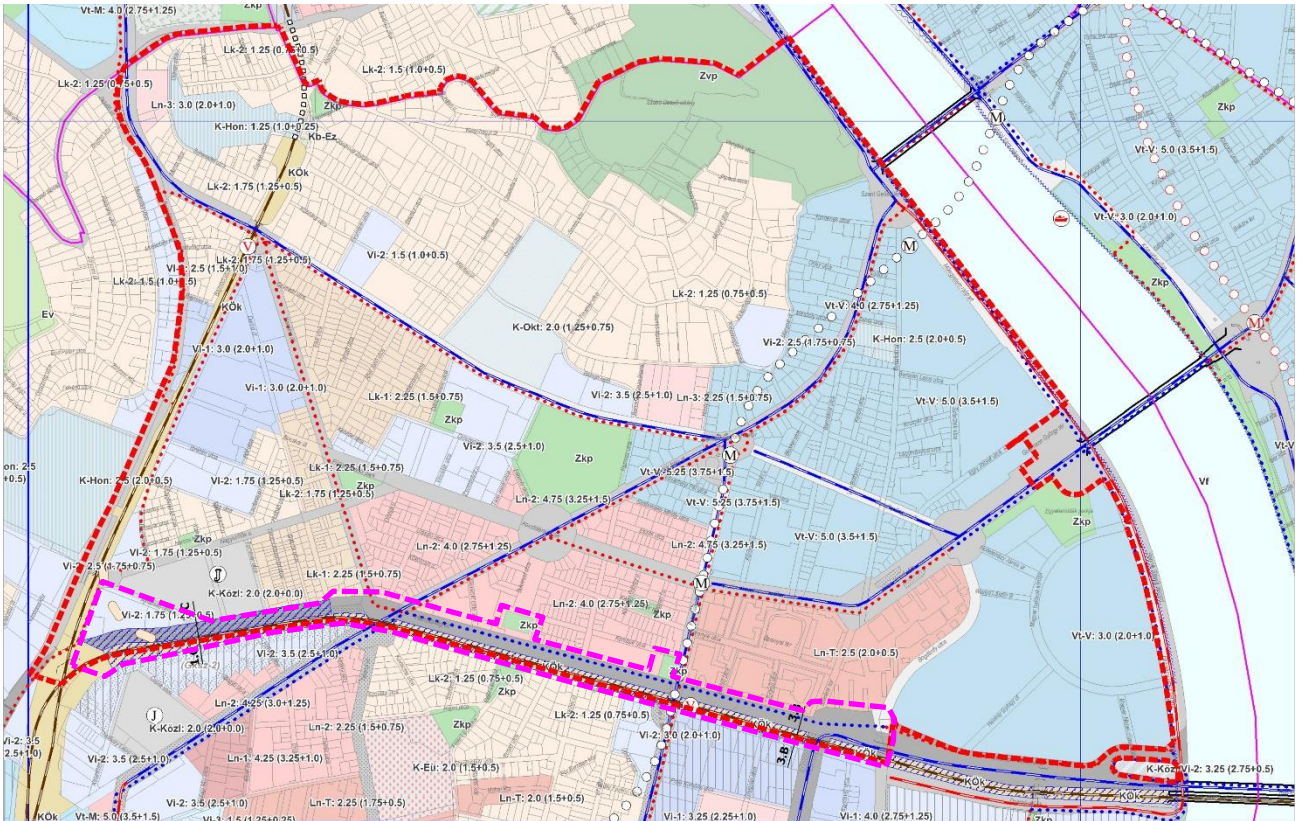
Budapest Főváros Rendezési Szabályzata 3. melléklet – Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek tervlapja a módosítás nyomán nem változott.

---

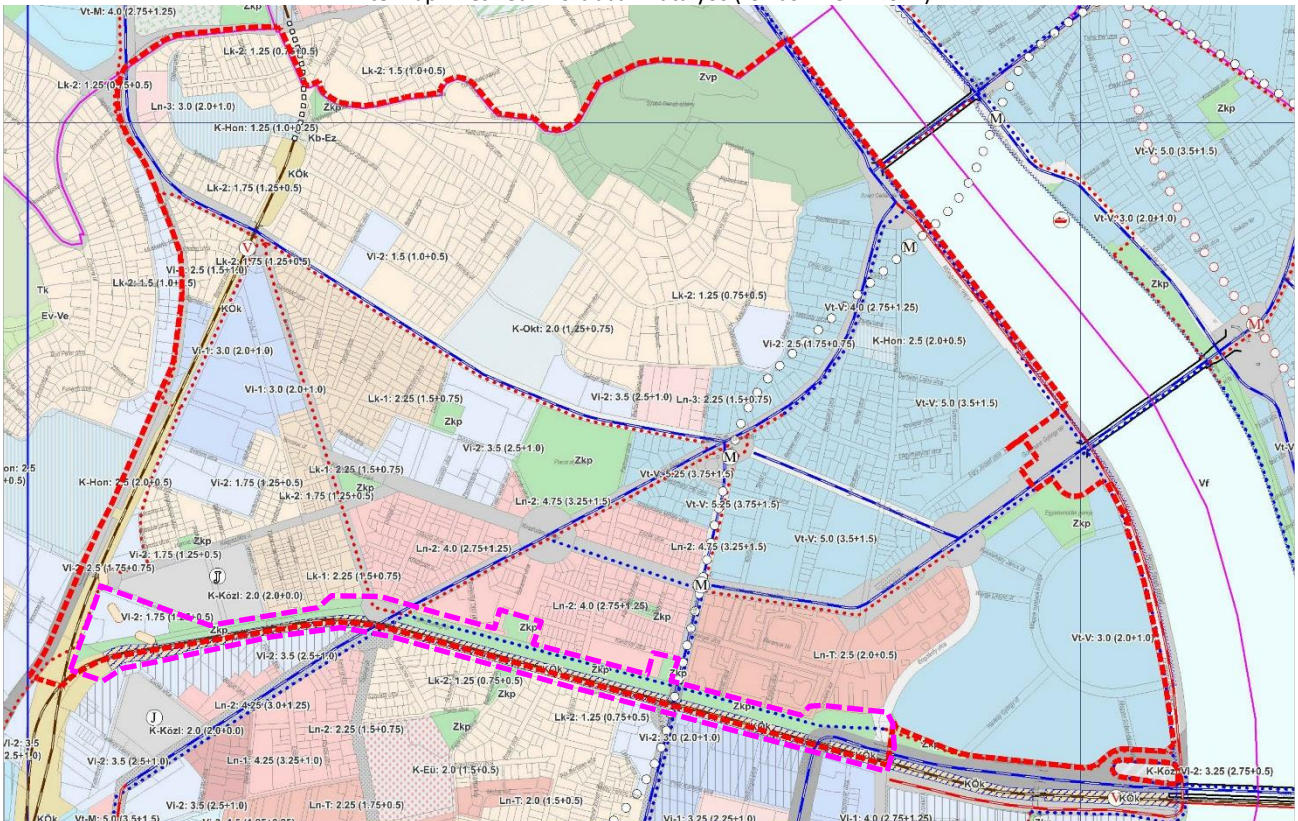
<sup>2</sup> forrás: Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT 2021), Budapest főváros rendezési szabályzata (FRSZ) eseti módosítása a Hamzsabégyi út és a Nagy-Burma vasútvonal területére vonatkozóan - tervdokumentáció

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ



2.6. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervpap – részlet – korábban hatályos (forrás: FRSZ - 2021)



2.7. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervpap – részlet - módosított (forrás: FRSZ - 2022)

### 1.2.3. A KÉSZ-2 módosítása a Hamzsabégyi út zöldfelületi szabályozása érdekében – Szabályozási koncepció

A területrendezési tervek alapján módosult fővárosi településrendezési eszközök az egykor tervezett elsőrendű főút területét a jellemzően kialakult állapot szerint zöldfelületi, közpark területfelhasználási egységbe sorolta. A Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ-2) módosításának is ennek megfelelően kell megtörténnie. A területfelhasználási egységen belül övezeti szinten már szükségessé válik a ténylegesen zöldfelületek és a közlekedési területek meghatározása is.

A zöldfelületek kijelölésére már a KÉSZ-2 2020-ban elfogadott és ma hatályos rendelete is törekedett, a maga eszközeivel. A KÖu-XI-2 közúti közlekedési övezet területén biztosította a zöldfelületek megmaradását a „közterület zöldfelületként megtartandó, kialakítandó része” jelölés és szabály alkalmazásával. A jelen módosítás során a helyszínrajzok alapján a határok már pontosabban meg lettek határozva.

A Hamzsabégyi út szabályozása vonatkozásában elsősorban a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységen belül a Zkp-XI-Kk-01 fővárosi jelentőségű zöldterületi övezetek és a KÖ-kt, vagyis a kerületi jelentőségű közlekedési területek, utak és utcák övezetének meghatározása a feladat, a kialakult állapotnak megfelelően. Ennek nyomán tehát a KÉSZ-2 rendeletének 1.a. mellékletének (Szabályozási tervlap – Szabályozási elemek) a módosítása válik szükségessé. A Hamzsabégyi út zöldfelületi szabályozása kapcsán a rendelet további részeinek módosítása nem tervezett.

Fontos megemlíteni, hogy a KÉSZ-2 elfogadott és hatályos rendeletének 1.a. melléklete már tartalmazza a Hamzsabégyi út mellett haladó Kelenföld – Ferencváros vasútvonal fejlesztése kapcsán felmerült vasúti telekrendezések szabályozásait. Ezeket, mint meglévő elemeket vesszük figyelembe, a jelen módosítás során történő övezet kijelöléseknél.

#### A közpark és közkert övezetek leírásának pontosítása a KÉSZ-2-ben

Az OTÉK-ban 2021 nyarán (2021. július 16. napjától hatályos) módosultak a közpark és a közkert területek fogalmi meghatározásai. A kormányrendelet változása alapján a mérethatárok alapján való megkülönböztetés törlésre került. A hatályos állapot alapján a két zöldterületi kategória közötti fő fogalmi különbségtétel alapját csak az képezi, hogy a közkert egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgál, a közpark pedig több funkciót szolgál. A KÉSZ-2 jelenleg érvényben lévő rendeletében még szerepelnek a mérethatás szerinti meghatározások. Mivel az érintett területen főként zöldfelületi szabályozások történnek, ezért javasolt ezt a módosítás során az OTÉK-hoz igazítani.

#### Közpark övezetek

OTÉK hatályos meghatározás alapján:

„71. Közpark: több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.”

A KÉSZ-2 53.§ (1) bekezdése a hatályos állapot szerint:

„53.§ (1) A Zkp-XI-Kp jelű övezetek a legalább 1 ha-nál nagyobb összterületű és 80 métert meghaladó oldalhosszú közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.”

Javasolt módosítás:

„53.§ (1) A Zkp-XI-Kp jelű övezetek a több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.”

### **Közkert övezetek**

OTÉK hatályos meghatározás alapján:

„67. Közkert: egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló, közterületi zöldterület, amelyet bárki használhat.”

A KÉSZ-2 53.§ (1) bekezdése a hatályos állapot szerint:

„54.§ (1) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI jelű övezetek az 1 ha-nál kisebb területű, vagy 80 méternél kisebb, de legalább 15 méter oldalméretű közterületi rekreációs zöldfelületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.”

Javasolt módosítás:

**54.§ (1) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI jelű övezetek a jellemzően egy fő rekreációs funkciót (játék, sport, pihenés stb.) tartalmazó, közhasználatú közterületi zöldterületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.**

### **Területi módosítások bemutatása**

A tervezett szabályozás részletesebb bemutatását a Hamzsabégi út/Hamzsabégi sétány különböző szakaszaira az alábbi felosztásban mutatjuk be:

- a Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakasz,
- a Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakasz,
- a Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakasz,
- a Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakasz,
- az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út és közötti szakasz.

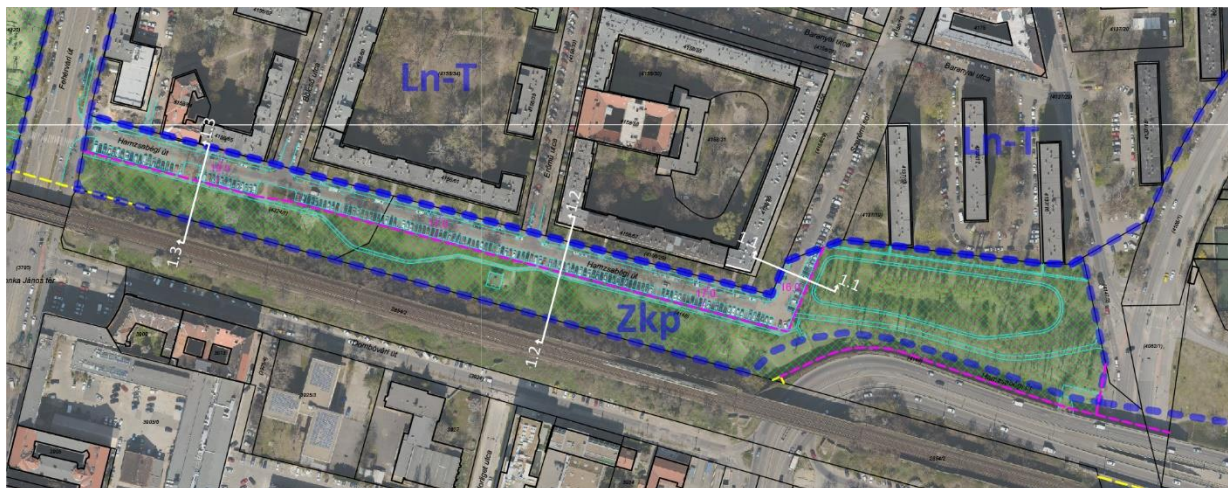


3.1. ábra:  
A Hamzsabégi  
sétány a Bukaresti  
utcánál



### A Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakasz

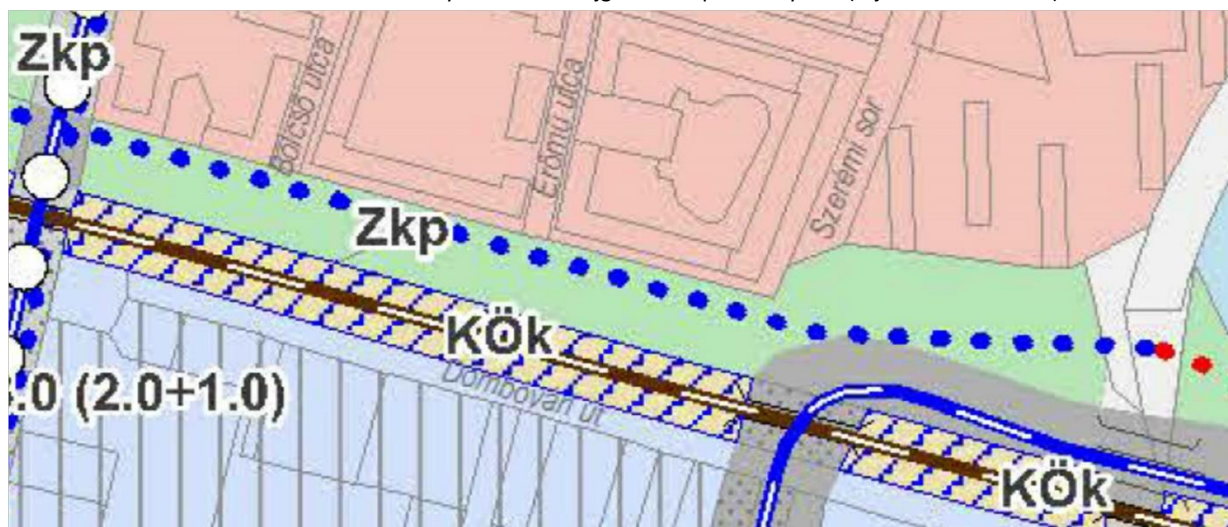
A Bogdánfy utcától nyugatra a Szerémi sorig egybefüggő zöldfelület, közpark alakult ki. A terület egység déli határvonalát a Szerémi út délre forduló szakasza határozza meg. Itt az útpályát a zöldfelületektől egy magas zajgátló fal választja el egymástól, mely látványban is meghatározó és jelentős.



4.1. ábra: A kialakult állapot légifotón, a Zkp területfelhasználási egység, valamint a meglévő és a tervezett szabályozási határvonalak bemutatása (HR-01 melléklet – Helyszínrajz-01 részlete) a Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakaszon

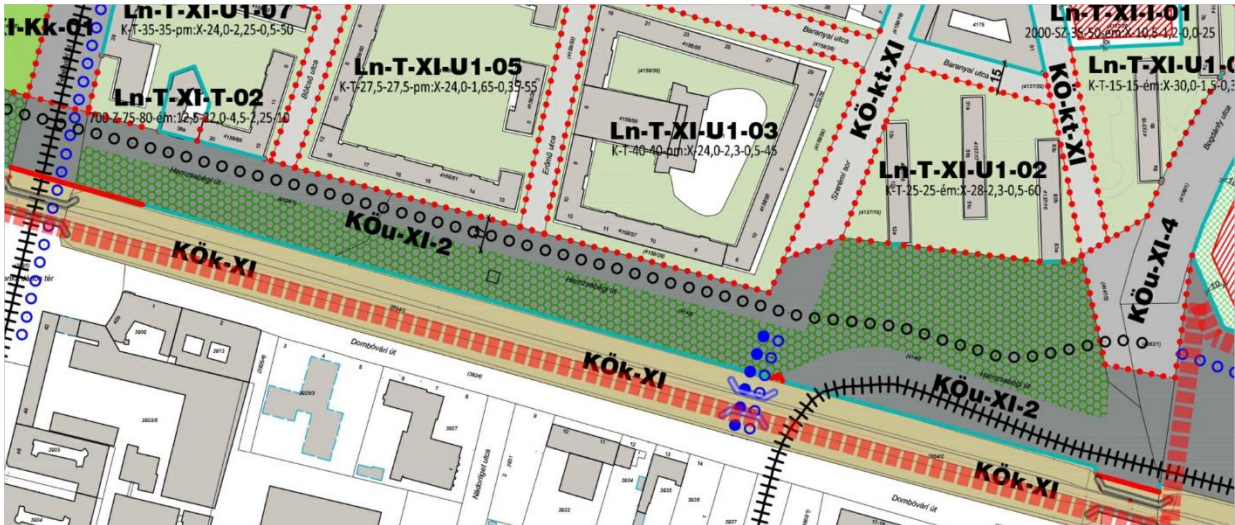


4.2. ábra: A Szerémi út kanyarulata és a zajgátló fal a park irányából (saját készítésű fotók)

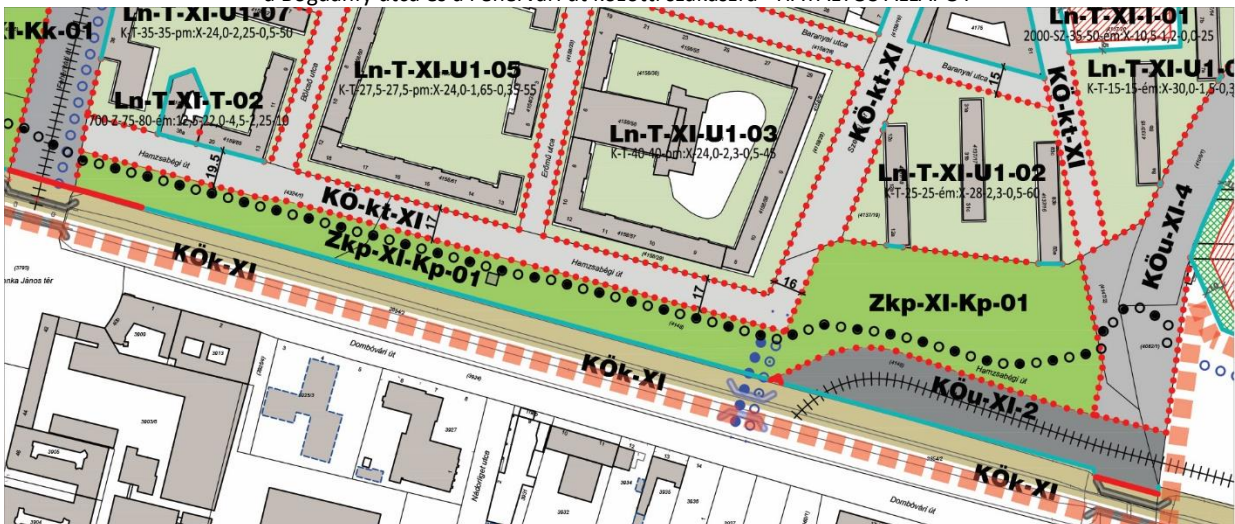


4.3. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap – részlet a Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakaszra

A Szabályozási tervlap módosítása során a falszerkezet és az alátámasztása (alacsony rézsű) által meghatározott vonalat figyelembe véve határoztuk meg a KÖu-XI-2 közlekedési övezet (Szerémi út) és a Zkp-XI-Kp-01 közkerti övezet határvonalát.



4.4. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakaszra - HATÁLYOS ÁLLAPOT



4.5. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Bogdánfy utca és a Fehérvári út közötti szakaszra - TERVEZETT ÁLLAPOT

A Szerémi sor és a Fehérvári út közötti szakaszon a keretes beépítésű lakótömbök mentén KÖ-kt közlekedési övezetet jelöltünk. A kialakult állapot alapján itt kétirányú közlekedést biztosító feltárót van, mindkét oldalon parkolási sávokkal, a lakóházak irányába párhuzamos, míg a park irányába merőleges kialakítással. A mintakeresztmetszvények alapján a Szerémi sornál 16,0 méter, a Hamzsabégi úton pedig 17,0 valamint 19,5 méter szabályozási szélességet szükséges kijelölni.

A mintakeresztmetszvényeket a HR-01 – Helyszínrajz-01 térképi melléklet tartalmazza (1.1.-1.1. metszet, 1.2.-1.2. metszet; 1.3.-1.3. metszet).

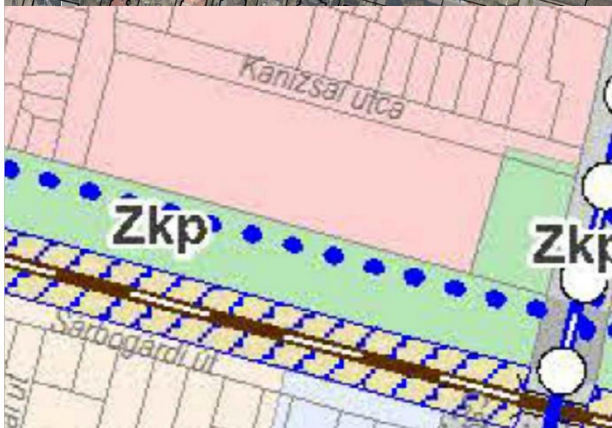
A Szabályozási tervlapon a kerékpárút nyomvonalát a meglévő és kiépített nyomvonalon jelöltük, a Zkp-XI-Kp-01 övezeten keresztül.

### A Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakasz

A Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakaszon a közparktól északra lévő lakóterület egységes formában épült ki (egykori Magyar Királyi Államrendőrség lakótelepe). A két keretes lakóegységet és iskolaépületet is tartalmazó lakóegység ma is közös telken van, a megközelítése pedig a Kanizsai utca felől történik. Ennek köszönhetően a lakóterület és a vasút között egybefüggő zöldfelület alakult ki, amely a Fehérvári út mentén északi irányba is kinyúlik (Vidám Pilóta játszótér). A jelenleg hatályos szabályozáshoz képest a módosítás során egybefüggően jelölhető ki a Zkp-XI-Kp-01 zöldfelületi övezet. A kerékpárút ebben az esetben is a kiépített nyomvonalon lett jelölve



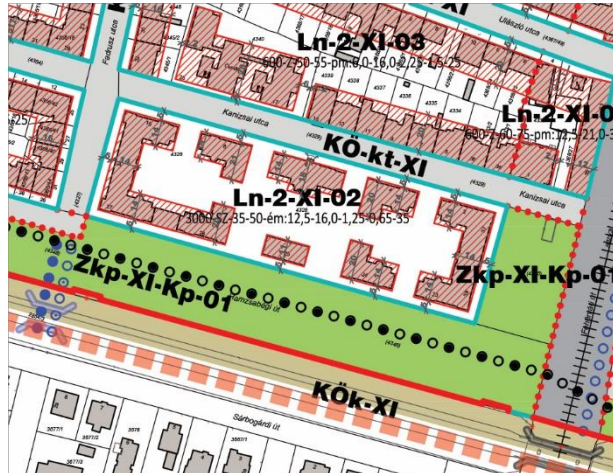
5.1. ábra: A kialakult állapot légifotón, a Zkp területfelhasználási egység, valamint a meglévő és a tervezett szabályozási határvonalak bemutatása (HR-01 melléklet – Helyszínrajz-01 részlete) a Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakaszon



5.2. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap – részlet a Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakaszra



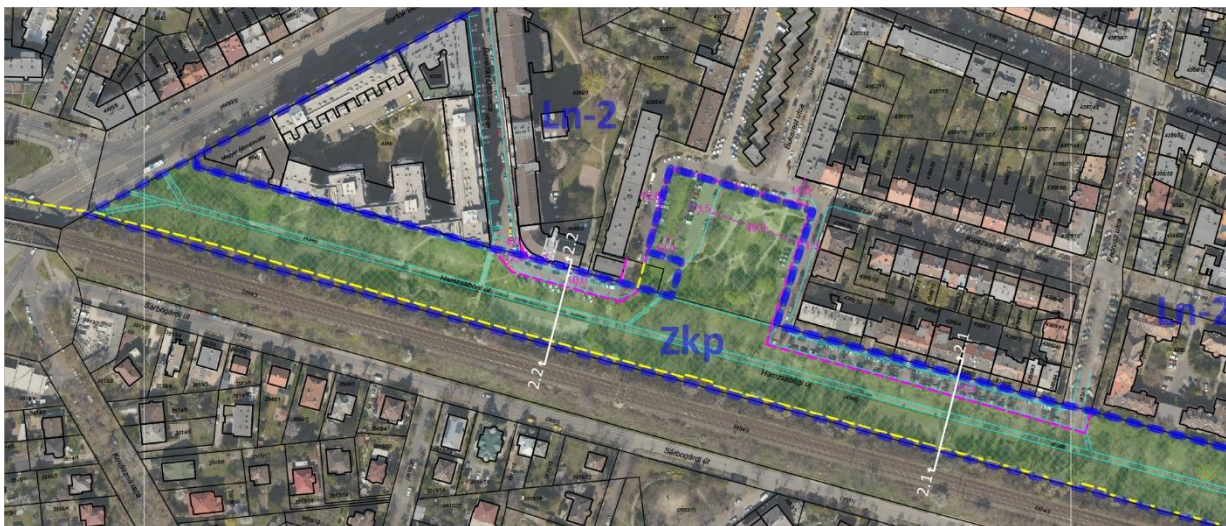
5.3. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakaszra - HATÁLYOS ÁLLAPOT



5.4. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Fehérvári út és a Fadrusz utca közötti szakaszra - TERVEZETT ÁLLAPOT

### A Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakasz

A Fadrusz utca és a Bukarest utca közötti szakaszon zárt sorú keretes beépítésű lakótömb található, ahol az épületek megközelítés a park irányából történik. Az egyirányú utcaszakasz mindkét oldalán párhuzamos parkolósáv van, a lakóépületek irányába zöldsáv fasorral és járda található. A kiépített útszelvény mérete 11,5 méter, figyelembe véve a park irányába lévő parkolósáv melletti 1 méteres zöldsávot is. Az útszakaszra vonatkozó mintakeresztzselvényt a HR-01 – Helyszínrajz-01 térképi melléklet 2.1.-2.1. metszete mutatja be.



6.1. ábra: A kialakult állapot légifotón, a Zkp területfelhasználási egység, valamint a meglévő és a tervezett szabályozási határvonalak bemutatása (HR-01 melléklet – Helyszínrajz-01 részlete) a Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakaszon

A Hamzsabégyi út zöldsávja a Bukarest utca vonalában kiszélesedik a lakótömbök között a Kanizsai utcáig. A Levendulás Park néven ismert zöldterület ebben a formában összeér a Hamzsabégyi parkkal, így itt a jelenleg hatályos szabályozással ellentétben egységesen jelölhető ki a Zkp-XI-Kp-01 zöldfelületi övezet.

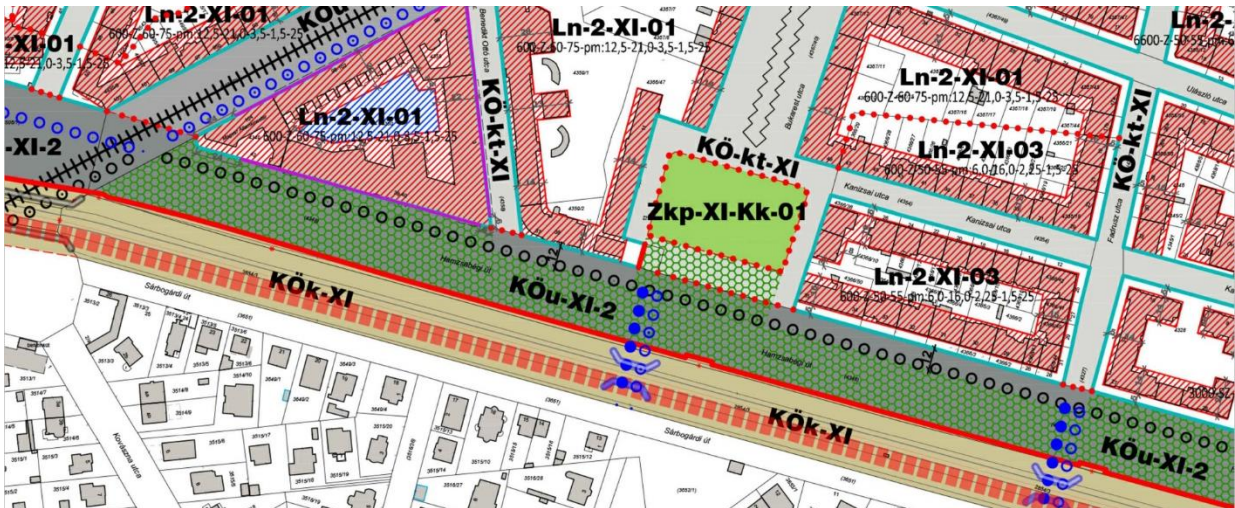
A Benedik Ottó utca a Hamzsabégyi utcához érve bekanyarodik a park mellé, majd zsákutcaként ér véget. A beépítés mellett járda, párhuzamos parkolósáv és kétirányú közlekedésre alkalmas útburkolat épült ki. Ezen a szakaszon a parkba nyúlva jelen állapotban merőleges parkolók is találhatóak. Ezzel együtt javasolt KÖ-kt-XI közlekedési övezet szélességét 10,0 méterben meghatározni, a HR-01 – Helyszínrajz-01 térképi melléklet 2.2.-2.2. metszete alapján.



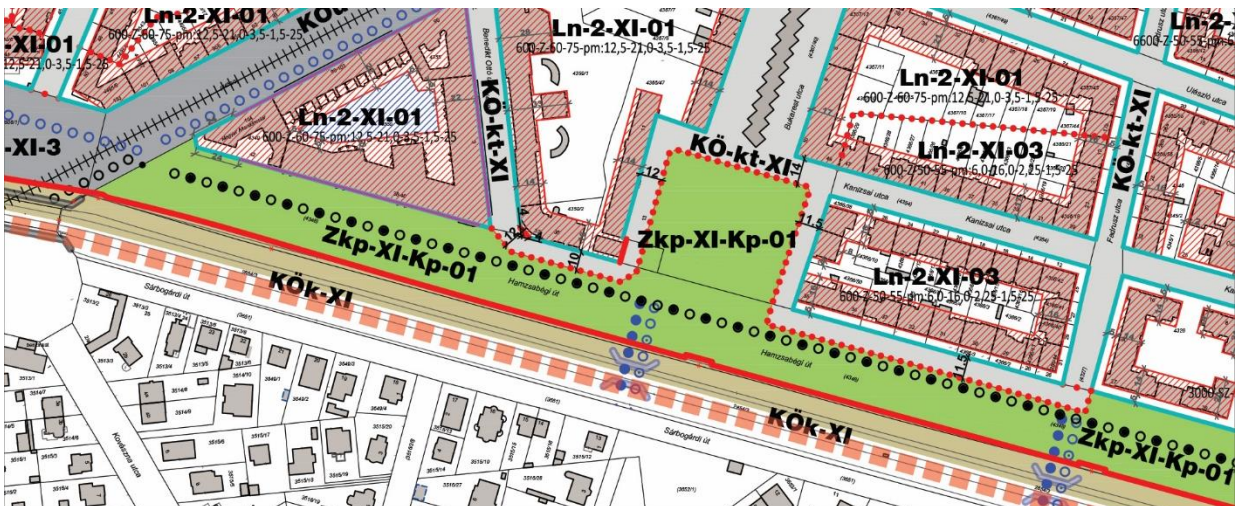
6.2. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap – részlet a Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakaszra

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

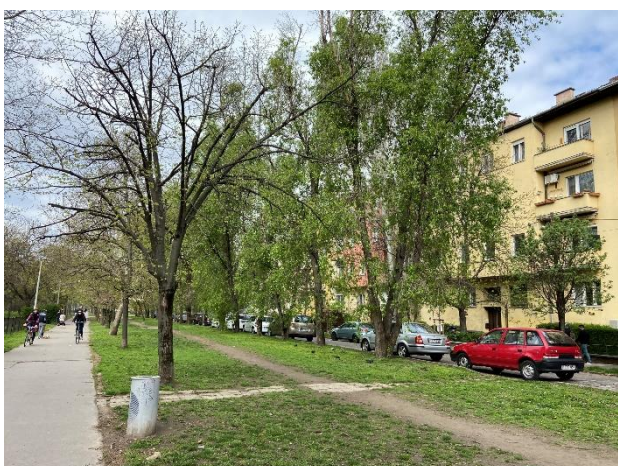
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ



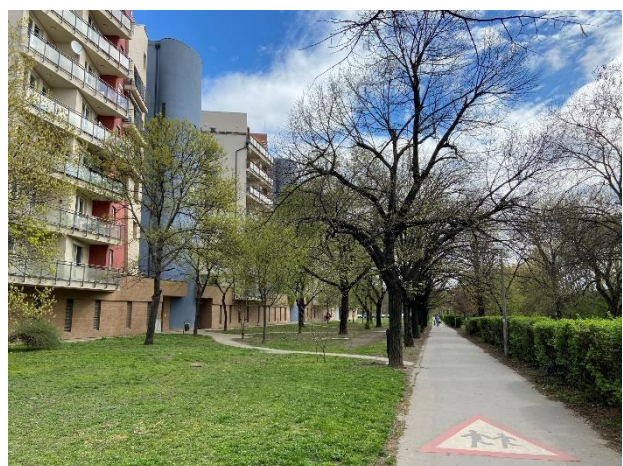
6.3. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakaszra - HATÁLYOS ÁLLAPOT



6.4. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Fadrusz utca és a Bartók Béla út közötti szakaszra - TERVEZETT ÁLLAPOT



6.5. ábra: A Halmásbéli út a Fadrusz utca és a Bukarest utca közötti szakaszon (saját készítésű fotók)



6.6. ábra: A Halmásbéli út a Benedikt Ottó utca és a Bartók Béla út közötti szakaszon (saját készítésű fotók)

A Benedikt Ottó utcától a Bartók Béla útig a zöldterület (s így a Zkp-XI-Kp-01 övezet kijelölése is) a lakótömb és a vasúti területek között szintén egységes, mivel a határoló tömb épületei a két utca irányából vannak gépjárművel feltárva.

### A Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakasz

A Hamzsabégyi út a Bartók Béla út – Karolina út csomópontjától az Ajnácskő utcáig a vasúttal párhuzamosan 2x1 sáv szélességben (a csomópontban kanyarodásával) közútként ki van építve. Az útnak önálló telke van (4571/6 hrsz.). Figyelembe véve a kialakult állapotot ezen a szakaszon a Zkp területfelhasználáson belül az út telkét (kisebb korrekcióval a csomóponti ágnál) KÖ-kt-XI helyi közúti közlekedési övezetbe soroltuk.

Ezzel együtt a hatályos KÉSZ-2 Szabályozási tervlapja a Kelenföld – Ferencváros vasútvonal fejlesztése kapcsán felmerült vasúti telekrendezések szabályozásait is tartalmazza. A vasút és az út között lévő teleksor jelentős része az 1.a. mellékleten KÖk-XI vasúti közlekedési övezetbe sorolódik.

Ezeknek köszönhetően ezen az útszakaszon a közúti és a tervezett vasúti övezetek közé eső keskenyebb területésáv kerülhet a Szabályozási tervlapon Zkp-XI-Kk-01 zöldfelületi övezetbe.

A Karolina út és a Daróczi út közé eső tömb déli végénél, csatlakozva a lakótelkekhez a kialakult állapot alapján egy szélesebb zöldfelület található. A KÉSZ-2 hatályos rendeletében a terület a „közterület zöldfelületként kialakítandó/megtartandó” jelöléssel szerepel. A tervezett módosításban a Zkp területfelhasználási egységnek megfelelően ez is Zkp-XI-Kk-01 övezetbe kerül.

Az útszakaszra vonatkozó mintakeresztszelvényt a HR-02 – Helyszínrajz-02 térképi melléklet 3.1.-3.1. metszete mutatja be.



7.1. ábra: A kialakult állapot légifotón, a Zkp területfelhasználási egység, valamint a meglévő és a tervezett szabályozási határvonalak bemutatása (HR-02 melléklet – Helyszínrajz-02 részlete) a Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakaszon

A Daróczi út – Tornavár utca között lévő Lk-1-XI övezetekbe sorolt kisvárosias lakótömbök, valamint a Tornavár utca – Ajnácskő utca között lévő K-Közl-XI építési övezetbe tartozó tömb (Kelenföldi buszgarázs) déli vége a hatályos KÉSZ-2-ben a telek be nem építhető része jelöléssel érintettek. Erre a szabályozásra a Hamzsabégyi út I rendű főútként való kiépítése miatt volt szükség, hiszen a korábban hatályos TSZT és FRSZ is KÖu közúti közlekedési területfelhasználásba jelölte ezeket a telekrészeket, ráadásul külön jelölte a közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítást.

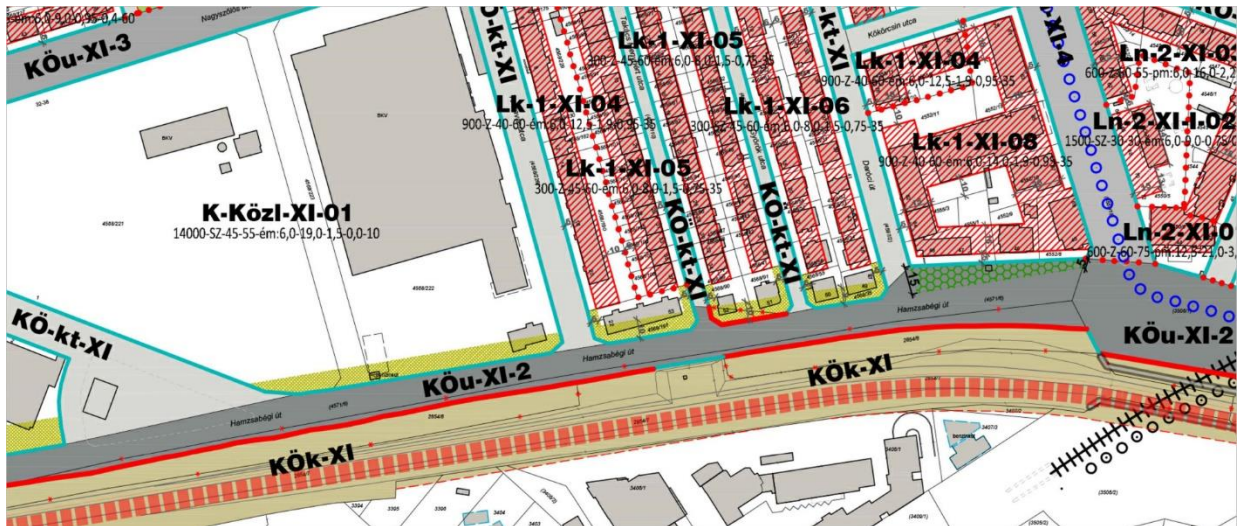
A területrendezési tervek, valamint a fővárosi településrendezési eszközök (TSZT,FRSZ) változásával, a Zkp területfelhasználási egység meghatározásával a közút szélesítése sem tervezett már, ezért a kialakult tömbök egységesen tartoznak az Lk-1, valamint a K-Közl területfelhasználási egységekbe.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
 TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

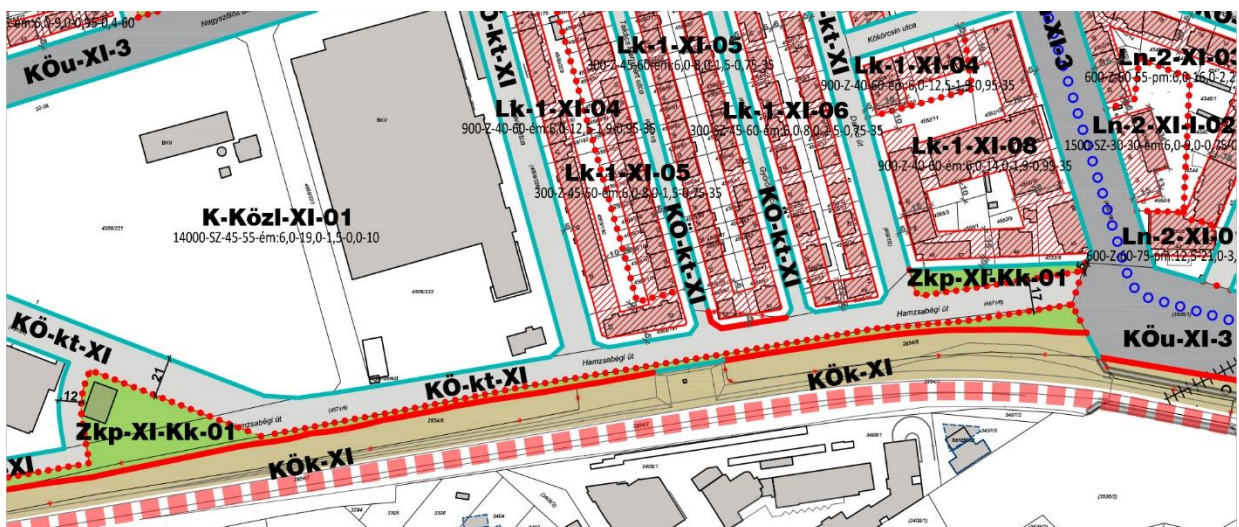
PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ



7.2. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap – részlet a Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakaszra



7.3. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakaszra - HATÁLYOS ÁLLAPOT



7.4. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete a Bartók Béla út és az Ajnácskő utcai csomópont közötti szakaszra - TERVEZETT ÁLLAPOT

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

A tervek változásával és a tervezett útszélesítés hiányában a Szabályozási tervlapon a helybiztosítás érdekében a telkeken a „telek be nem építhető része” szabályozási elemmel megjelölt területek is felülvizsgálhatóak. Ennek megfelelően a Daróczy út – Tornavár utca között lévő Lk-1-XI övezetbe sorolt tömbök déli teleksorán is építési hellyel lett kijelölve a telkek beépíthető része. Ezzel együtt a telek be nem építhető része jelölést töröltük a Hamzsabégi út mentén a lakótömbökről és a Kelenföldi buszgarázs telkeinek K-Közl-XI-01 építési övezetbe tartozó tömbjénél is.



7.5. ábra: A Hamzsabégi út a Bartók Béla út és a Daróczy út közötti szakaszon (saját készítésű fotók)

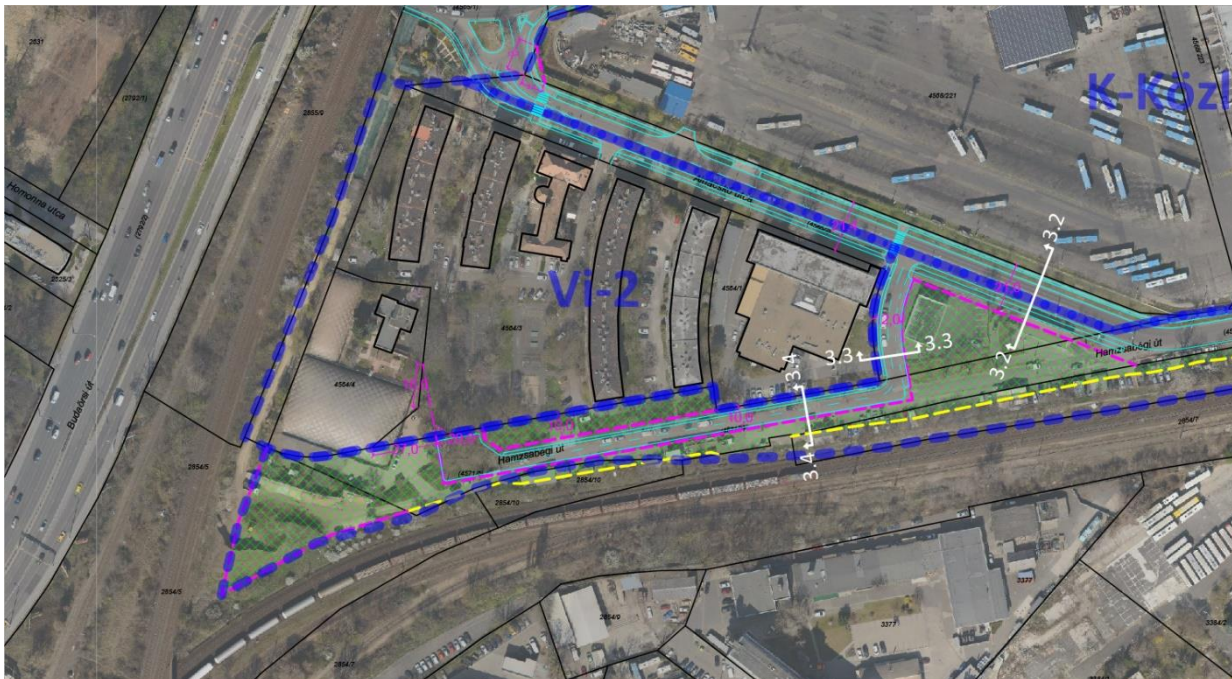


7.6. ábra: A Hamzsabégi út a Kelenföldi buszgarázs melletti szakaszon (saját készítésű fotók)



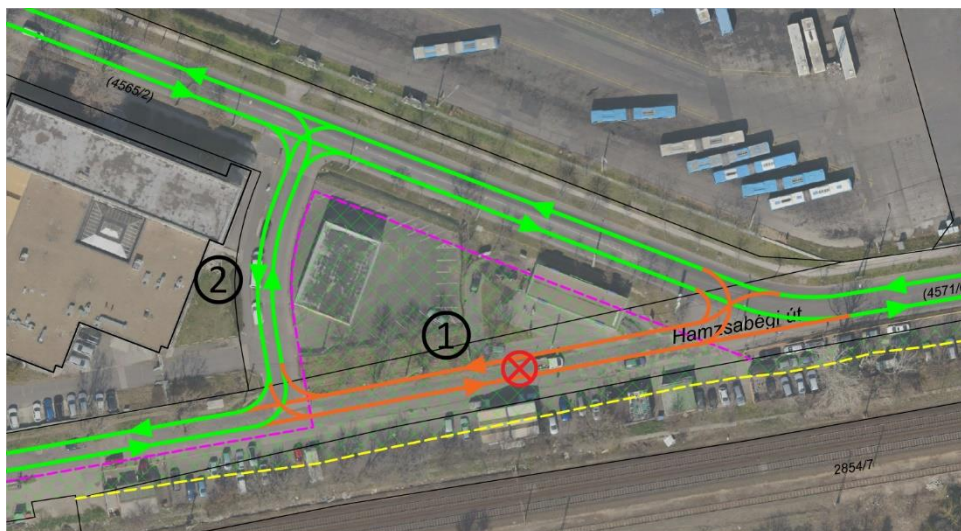
### Az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út közötti szakasz

A korábbi hálózati tervek (melyeket a területrendezési és a településrendezési tervek is tartalmaztak) alapján az I rendű főútként való kiépülése esetén az utolsó tárgyalat szakaszon a Hamzsabégyi út a Ferencváros – Kelenföld vasútvonal mentén a Déli pályaudvar – Kelenföld vasútvonalat keresztezve csatlakozott volna a Budaörsi úthoz.



8.1. ábra: A kialakult állapot légifotón, a Zkp területfelhasználási egység, valamint a meglévő és a tervezett szabályozási határvonalak bemutatása (HR-02 melléklet – Helyszínrajz-02 részlete) az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út közötti szakaszon

Ennek hiányában és a kialakult állapotnak megfelelően a Budaörsi út felé a kapcsolat az Ajnácskő utca – Nagyszőlős utca irányába lehetséges, a forgalmi főirány ma is erre halad. A Hamzsabégyi út az Ajnácskő utcai csomóponttól a vasút mellett a Déli pályaudvar – Kelenföld és a Ferencváros - Kelenföld vasútvonalak találkozásánál, a Budaörsi út irányába zsákutcában végződik. Ez utóbbi útszakaszt és a környezetét, az Ajnácskő utcai csomópontot felül kell vizsgálni, figyelembe véve a terület megközelítését, és a tervezett közparki övezetet.



8.2. ábra: A Hamzsabégyi út és az Ajnácskő utca csomópontja – javasolt forgalmi rend

Az Ajnácskő utca telke a csomópontnál háromszög alakban jelentősen kiszélesedik, a zsákutca pedig két irányból is megközelíthető:

- 1. közvetlenül a Hamzsabégyi út meghosszabbításában a csomópontból,
- 2. valamint az Ajnácskő utca irányából a 4564/1 hrsz. telken lévő irodaház előtti utcaszakaszból.

Figyelembe véve, hogy a Hamzsabégyi út a vasúti nyomvonalak találkozására irányába a jövőben is zsákutca marad, ezért mindkét útszakasz megtartása nem szükséges. A két nyomvonal közül javasolt az 1. számú (8.2. ábrán) megszüntetése, az alábbi okok miatt:

- az Ajnácskő utca – Hamzsabégyi út csomópontja forgalomtechnikai szempontból nem ideális a beláthatóság és a ki-be kanyarodás bizonyos irányokba nehézkes,
- a Zkp-XI-Kk-01 zöldfelületi övezet kijelölése kedvezőbben meg tud történni, csatlakozva a vasúti menti zöldsávhoz,
- a 2. számú útszakasz tényleges feltáró funkcióval is bír a 4564/1 hrsz. telek irányába, így ennek a megtartása mindenképp javasolt.



8.5. ábra: A Hamzsabégyi út Ajnácskő utca csomópont (saját készítésű fotók)



8.6. ábra: Az Ajnácskő utca a csomópont irányából (saját készítésű fotók)

A fentebb leírtakat figyelembe véve a Hamzsabégyi út ezen szakaszának szabályozása során az út telkének kijelölését a 8.4. ábrának megfelelően 12,0 valamint 10,0 méter szélességben javasolt megadni, megfelelő méretű fordulóval. Az Ajnácskő utca szabályozási szélességét az út további szakaszán kialakult 21,0 méterben határoztuk meg a tervezett zöldfelületi övezet mellett is.

A mintakeresztmetszelvevényeket a HR-02 – Helyszínrajz-02 térképi melléklet tartalmazza (3.2.-3.2. metszet, 3.3.-3.3. metszet; 3.4.-3.4. metszet).

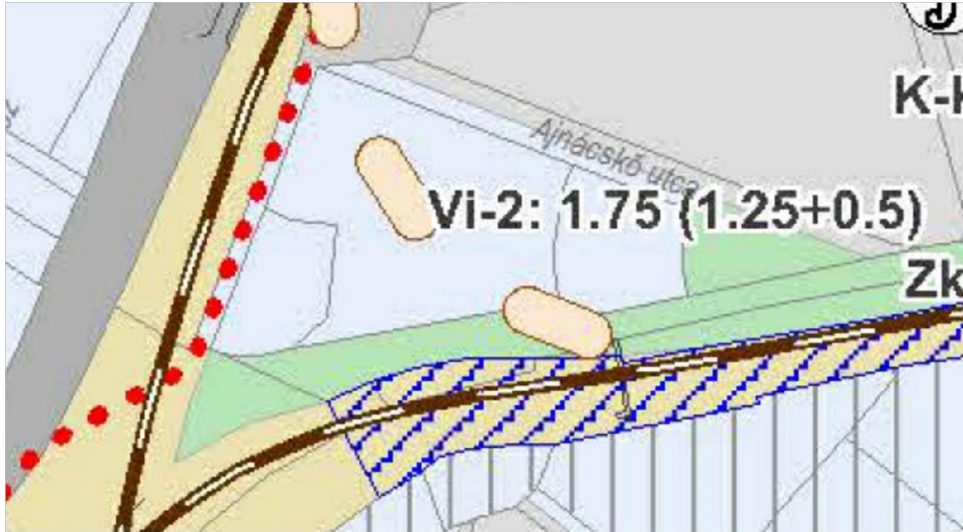
A KÖ-kt-XI közúti övezet kijelölése mellett a Zkp-XI-Kk-01 zöldfelületi övezetek kijelölése is szükséges, elsősorban a TSZT és az FRSZ területfelhasználási egysége alapján. Ebből eredően a vasút 2854/5 hrsz. telkének egy része is a Zkp-XI-Kk-01 övezetbe sorolódik, mely azonban egybevág a vasúti nyomvonalak korrekciójának tervezése során készült környezetrendezési tervekben foglaltakkal.

A közútfejlesztési tervek változásával, az útszélesítés hiányában a Szabályozási tervlapon a Vi-2-XI-04 építési övezetben a helybiztosítás érdekében jelölt, a „telek be nem építhető része” szabályozási elem is felülvizsgálható, a tervlapról a korábbiakhoz hasonlóan itt is töröltük.

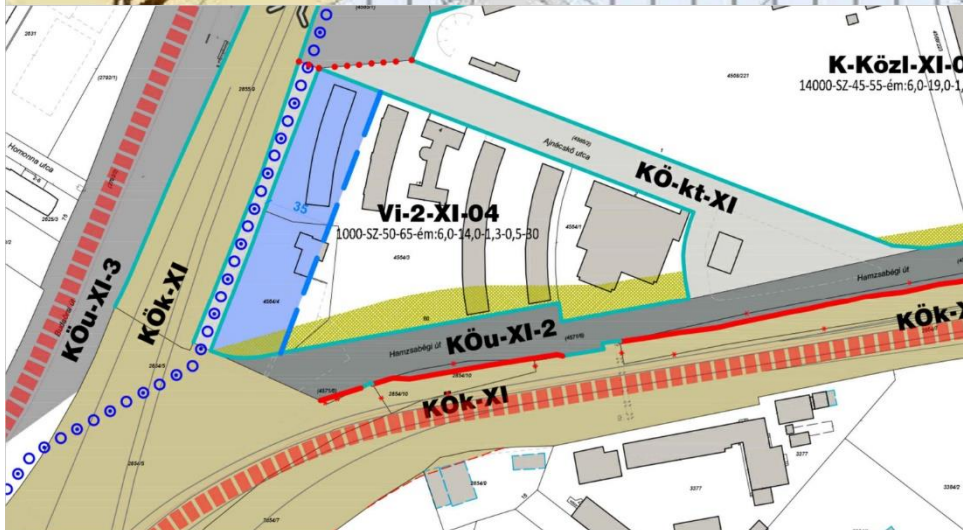
Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
 TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

Ezzel együtt a Vi-2-XI-04 építési övezetben a vasúti pálya irányából jelölt „rendeltetés korlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása)” elemet is pontosítottuk, figyelembe véve a vasúti pályák helyzetét és a tervezett zöldfelületi övezetet.



8.2. ábra: Budapest Főváros Rendezési Szabályzata, A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlap – részlet az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út közötti szakaszra



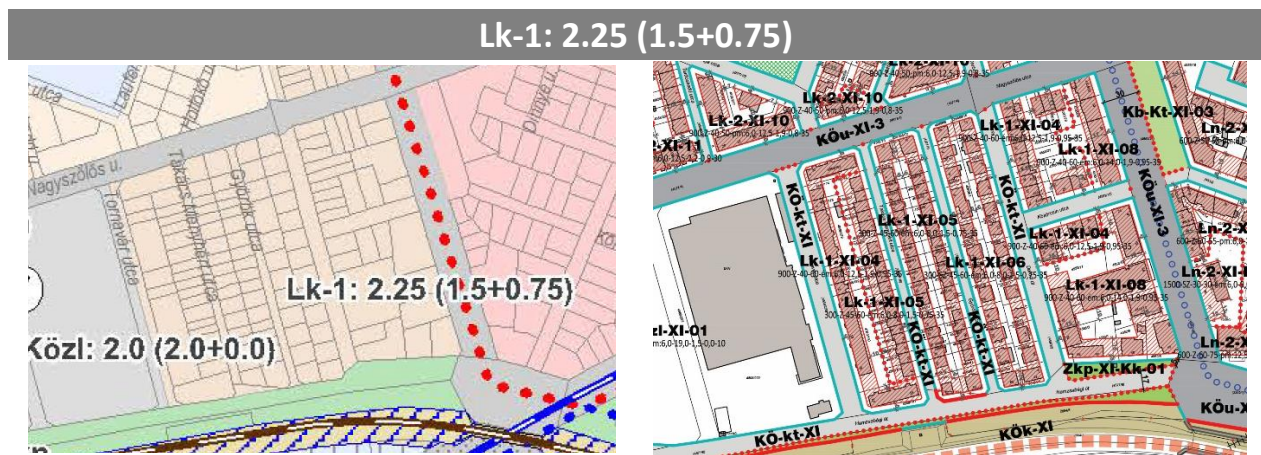
8.3. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út közötti szakaszra HATÁLYOS ÁLLAPOT



8.4. ábra: A 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelettel elfogadott KÉSZ-2 1.a.mellékletének részlete az Ajnácskő utcai csomópont és a Budaörsi út közötti szakaszra TERVEZETT ÁLLAPOT

## A TSZT-nek és az FRSZ-nek való megfelelések igazolása a területfelhasználási egységek változása nyomán

A tervezett módosítások a Hamzsabégi út menti tömbök szabályozási határértékeit nem érinti, azokban nincs tervezett változás. Azonban a fővárosi terveszközökben (TSZT, FRSZ) a területfelhasználási egységek mérete megváltozik, a KÖu területfelhasználás Zkp-ba való átsorolás következtében az Lk-1 és a K-Közl egységek megnövekedtek (lásd. 2.3. ábra). A KÉSZ-2 sűrűség és zöldfelületi értékei már a ma hatályos állapotában is meg tudott felelni a TSZT és az FRSZ meghatározott értékeinek (zöldfelületi átlagérték, beépítési sűrűség), a megnövekedett területű területfelhasználási egységek esetében pedig még inkább. A teljesség érdekében a megváltozott méretű területfelhasználási egységekre a számítást külön elvégeztük, az alábbiak szerint:



### FRSZ - SZINTERÜLET SŰRŰSÉG

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Lk-1	64 158,85	1,50	0,75	96 238,27	48 119,14

KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Lk-1-XI-04	7 297,67	1,90	0,95	13 865,57	6 932,79
	Lk-1-XI-05	4 985,52	1,50	0,75	7 478,28	3 739,14
	Lk-1-XI-05	9 990,84	1,50	0,75	14 986,26	7 493,13
	Lk-1-XI-06	10 278,83	1,50	0,75	15 418,25	7 709,12
	Lk-1-XI-08	10 331,52	1,90	0,95	19 629,89	9 814,95
	Lk-1-XI-04	2 013,34	1,90	0,95	3 825,34	1 912,67
	Lk-1-XI-08	3 100,55	1,90	0,95	5 891,04	2 945,52
	Lk-1-XI-04	5 577,12	1,90	0,95	10 596,54	5 298,27
	KÖZTERÜLETEK	10 583,46	0,00	0,00	0,00	0,00
	Σ	64 158,85			91 691,17	45 845,58

### ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m<sup>2</sup>)

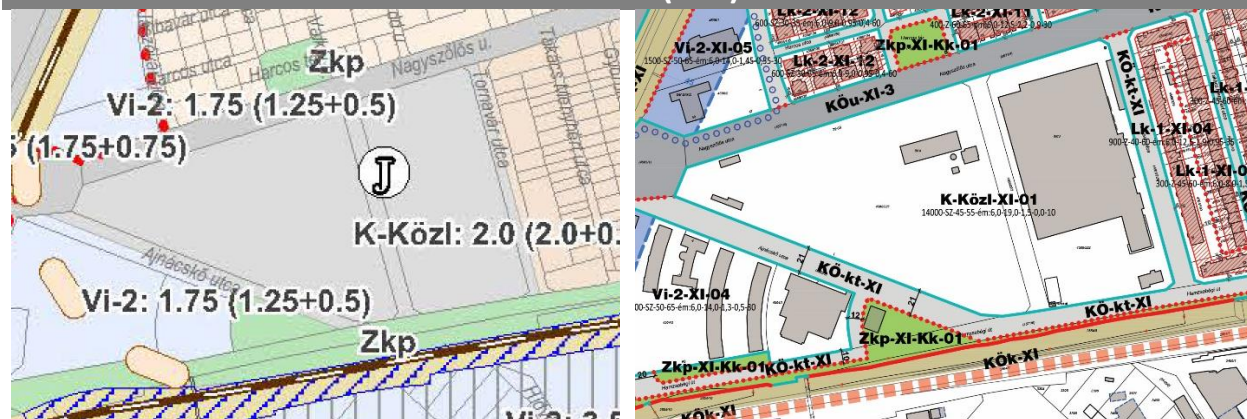
	FRSZ	KÉSZ
általános	96 238,27	91 691,17
parkolás	48 119,14	45 845,58

MEGFELEL

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
 TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

**K-Közl: 2 (2+0)**



**FRSZ - SZINTERÜLET SÚRÚSÉG**

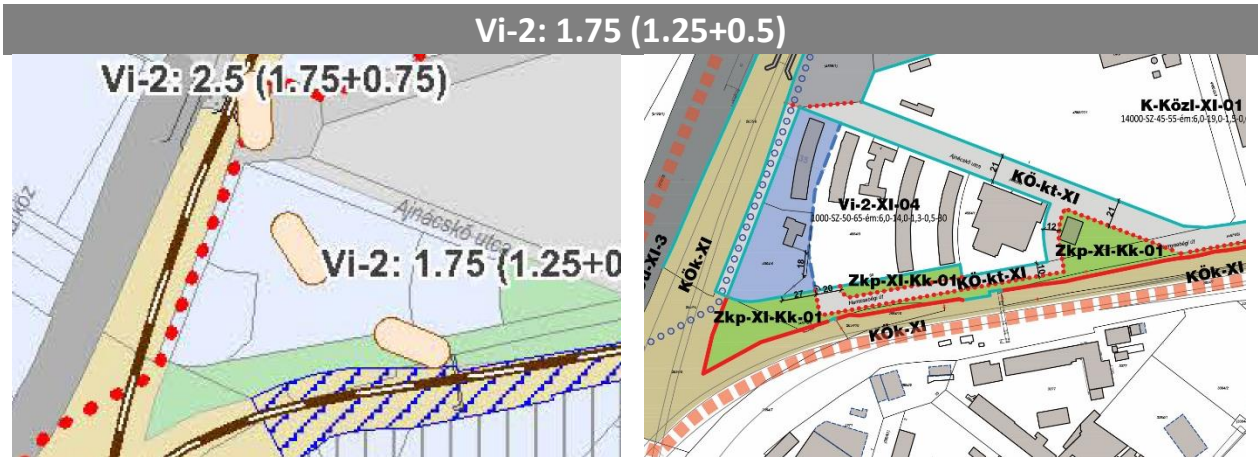
FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szinterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló
	K-Közl	61 405,33	2,00	0,00	122 810,65	0,00
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szinterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szinterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló
	K-Közl-XI-01	56 181,26	1,50	0,00	84 271,89	0,00
	KÖZTERÜLETEK	5 224,07	0,00	0,00	0,00	0,00
Σ		61 405,33			84 271,89	0,00

**ÉPÍTHETŐ SZINTERÜLET (m<sup>2</sup>)**

	FRSZ	KÉSZ
általános	122 810,65	84 271,89
parkolás	0,00	0,00
<b>MEGFELEL</b>		

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ



**FRSZ - SZINTERÜLET SÚRÚSÉG**

FRSZ	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló
	Vi-2	26 820,28	1,25	0,50	33 525,35	13 410,14
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló
	Vi-2-XI-04	23 182,66	1,30	0,50	30 137,46	11 591,33
	KÖZTERÜLETEK	3 637,62	0,00	0,00	0,00	0,00
	Σ	26 820,28			30 137,46	11 591,33
ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m <sup>2</sup> )						
		FRSZ			KÉSZ	
általános		33 525,35			30 137,46	
parkolás		13 410,14			11 591,33	
MEGFELEL						

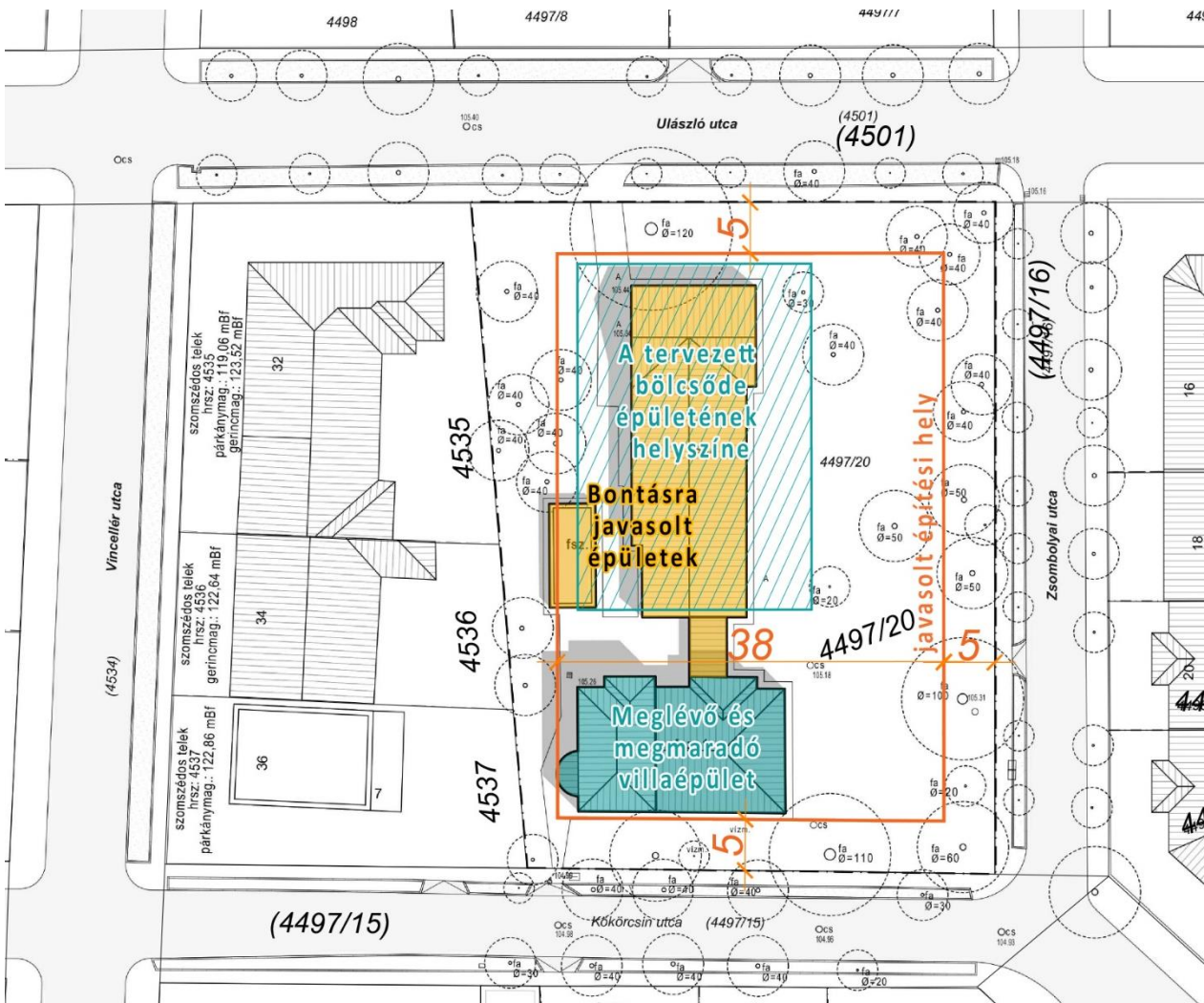
**TSZT - ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK**

TSZT	Vi-2		25%	
KÉSZ	Építési övezet, övezet jele	Terület	Az építési övezetekben szabályozott zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	Zöldfelület területe
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup>
	Vi-2-XI-04	23 182,66	30,0%	6 954,80
	KÖZTERÜLETEK	3 637,62	0,0%	0,00
	Σ	26 820,28	25,9%	6 954,80
MEGFELEL				

### 1.3. A KÉSZ-2 MÓDOSÍTÁSA AZ ULÁSZLÓ UTCA 58. SZÁM ALATT (HRSZ. 4497/20) TERVEZETT BÖLCSŐDE MEGVALÓSÍTÁSA ÉRDEKÉBEN

Az Ulászló utca – Zombolyai utca – Kökörcsin utca – Vincellér utca tömbben található 4497/20 hrsz. teleken jelenleg álló villaépületet és melléképületeit korábban több különböző, jellemzően egészségügyi funkciókkal hasznosították. Tüdőgondozó, majd csecsemőgondozói- és védőnői szolgálat, később az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat működött itt. A leromlott állapotú épületek 2013 óta használaton kívül vannak. A telek Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában van, s a telek hasznosítását tervezi az alábbiak szerint:

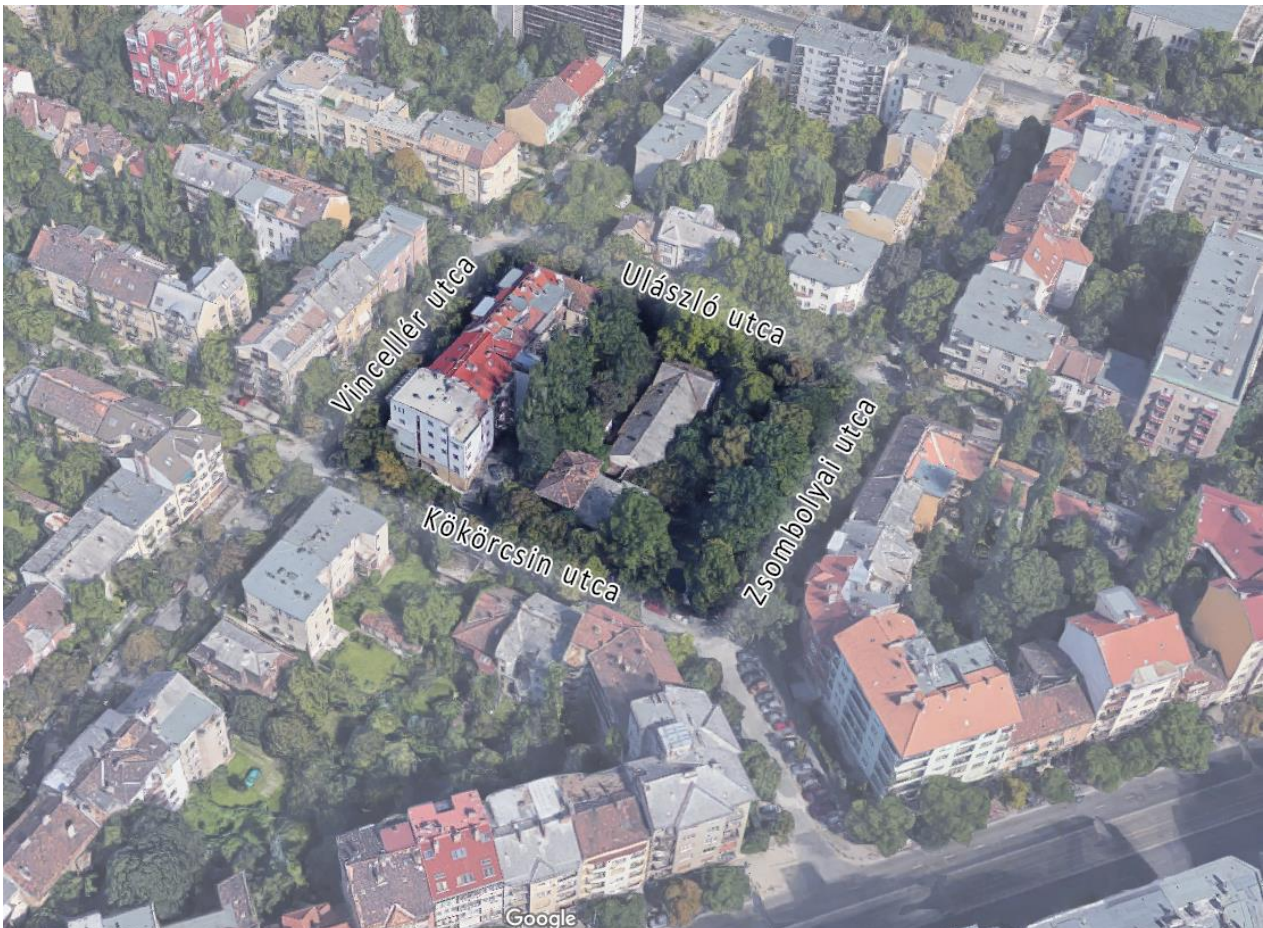
- a Kökörcsin utca felé eső telekrészen lévő, az egykori védőnői szolgálatnak helyet biztosító villaépület felújításra kerül és gyermekorvosi rendelőként alakítják ki (4.1. ábrán késsel jelölve),
- a korábbi ÁNTSZ által használt épületrész az erősen leromlott állapota miatt bontásra kerül (4.1. ábrán sárgával jelölve), s a helyén egy új 4 db csoportszobát tartalmazó bölcsőde létrehozása tervezett (4.1. ábrán kék sraffozással jelölve).



9.1. ábra: A 4497/20 hrsz. telek beépítésének tervezett változása

A telek kialakult beépítése jelentősen eltér a környezete beépítésétől. A szomszédos lakótömbök, zárt sorú keretes beépítésűek, jellemzően földszint és három-négy szintes épületekkel. A beépítési magasság ezen a területen jellemzően 24-16 méter között van. Ennél magasabb beépítés csak a főútvonalak mentén van.

A 4497/20 hrsz. telket is tartalmazó tömb Vincellér utcai teleksora is ezt az alacsonyabb nagyvárosias zárt sorú beépítési karaktert követi. A módosítással érintett telken azonban a beépítés jellemzően szabadonálló földszintes (földszint és egy szintes), az alacsony nagyvárosias lakókörnyezetbe ékelődött alacsonyabb intenzitású intézményterület.



9.2. ábra: Légifotó az érintett tömbről és környezetéről (forrás:googlemap.com és saját szerkesztés)

A környező tömbökre a KÉSZ-2 által meghatározott építési övezetek a kialakult beépítésnek megfelelő paramétereket határoznak meg.

A 4497/20 hrsz. telek hatályos szabályozása egy korábbi fejlesztési elképzelés alapján lett kialakítva a KÉSZ-2 elfogadásának idejében. Akkor a teljes épületállomány bontásra került volna, s egy többfunkciós épület kialakítása volt tervezett, amely a gyermekorvosi rendelőn és a védőnői szolgálaton kívül kb. 40 db lakást, kereskedelmi és közösségi funkciókat, s hozzá szükséges mélygarázst is tartalmazott volna. A tervezett épület a környezet beépítésénél kb. egy szinttel magasabb is lett volna (19-20 méter). A területre vonatkozó hasznosítási/fejlesztési elképzeléseit az Önkormányzat azonban felülvizsgálta, figyelembe véve a környezet adottságait is.

A tervezett bölcsőde épület megvalósítása pályázati forrásból valósul meg, melynek egyik feltétele, hogy új épület építése esetén kötelező felhasználni a Lechner Nonprofit Kft. által közzétett bölcsődei koncepció- és kiviteli mintatervek valamelyikét. A szabályozás módosítását ezért az is szükségessé teszi, hogy a



mintatervek egyike sem tud megfelelni az Ln-2-XI-I-01 építési övezetbe meghatározott egyes paramétereknek. Ezzel együtt a KÉSZ-2 módosítását javasolt azért is elvégezni, mert a területre alapvetően megváltoztak a fejlesztési elképzelések.

Ezeket figyelembe véve a KÉSZ-2 2. mellékletében javasolt módosítani a Ln-2-XI-I-01 építési övezetre vonatkozóan alábbi szabályozási határértékeket:

### Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei

#### 1. Ln-2-XI jelű

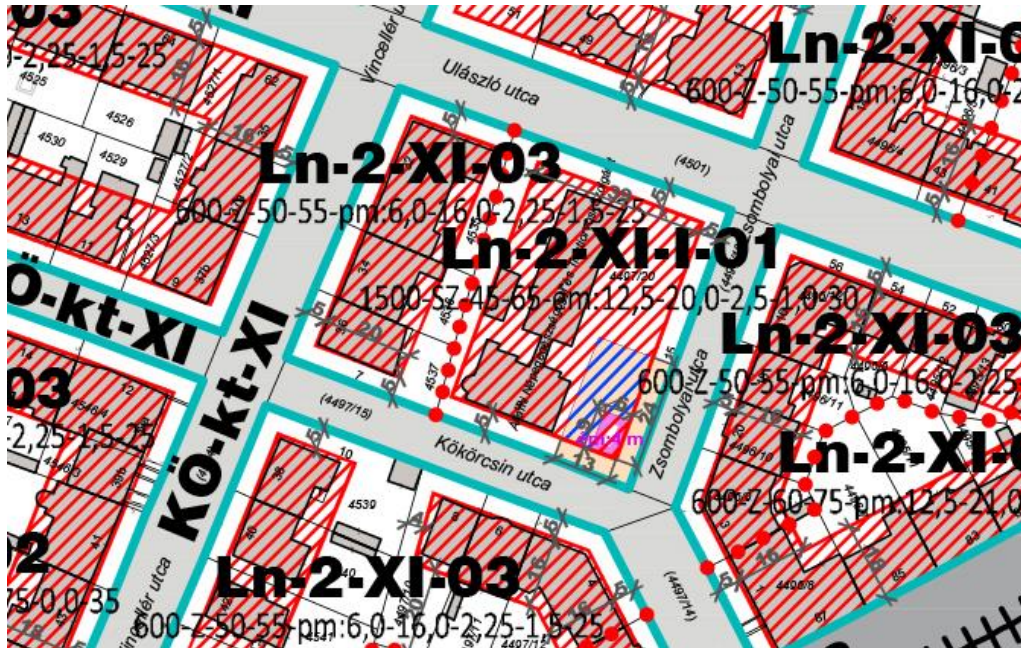
**Nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				átalános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ln-2-XI-I-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>65</b>	<b>ém: 12,5</b>	<b>ém: 20,0</b>	<b>3,50</b>	2,50	1,00	<b>30</b>
<b>vvv</b>											
<b>Ln-2-XI-I-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>ém: 4,0</b>	<b>ém: 16,0</b>	<b>3,00</b>	2,00	1,00	<b>30</b>

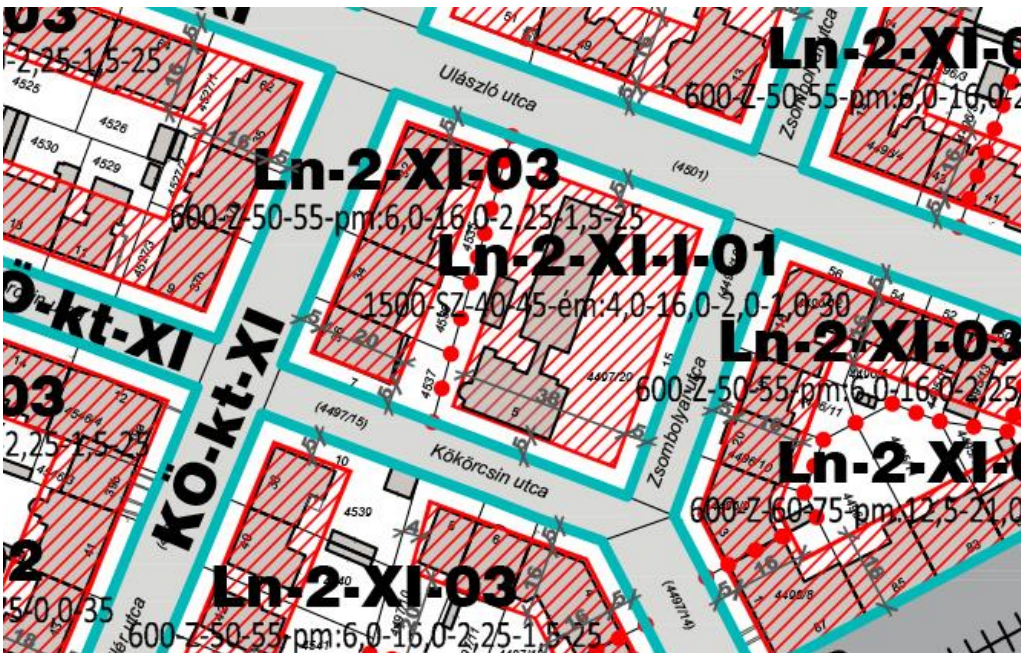
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a terepszinten 45%-ról 40%-ra csökkenthető, hiszen a tervezett beépítés mértéke kb. 32,7% lesz, s így még kellő tartalék is marad.
- A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke a terepszint alatt szintén csökkenthető, 65%-ról 45%-ra. Jelen esetben ugyan a terepszint alatti beépítés nem tervezett, de a terepszinti beépítés mértékével összhangban javasolt ezt is megadni.
- A bölcsőde megvalósítása szempontjából kulcsfontosságú a legkisebb épületmagasság 12,5 méterről 4,0 méterre **csökkentése**, ugyanis ennek hiányába a földszintesre tervezett intézményi épületet nem lehetne elhelyezni.

- Figyelembe véve a környező tömbök beépítési magasságát javasolt az Ln-2-XI-I-01 építési övezetben is 16,0 méterben megadni a legnagyobb épületmagasság értékét 20,0 méter helyett.
- A beépítés mérték és az épületmagasság csökkentésével javasolt a szintterületi mutató értékét is mérsékelni, az általános szintterületi mutatót (szmá) ezért 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> helyett 2,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékben tervezett megadni.

A javasolt szabályozási határértékek módosításával a bölcsőde megvalósíthatóvá válik, ugyanakkor az Ln-2-XI-I-01 építési övezet paraméterei hosszabb távra is biztosítják a környezethez illeszkedő fejlesztését.



9.3. ábra: KÉSZ-2  
1.a. mellékletének  
kivágata a területre  
vonatkozóan –  
hatályos állapot



9.4. ábra: KÉSZ-2  
1.a. mellékletének  
kivágata a területre  
vonatkozóan –  
tervezett állapot

A KÉSZ-2 1.a. mellékletében az alábbi módosításokat javasolt végrehajtani (4.3. - 4.4. ábra):

- A 2. melléklettel összhangban a Szabályozási terven feltüntetett szabályozási határértékeket az 1.a. mellékleten is módosítani szükséges, az összhang megteremtése érdekében.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

- A hatályos szabályozásban a Kökörccsin utca és a Zsombolyai utca sarkán a korábbi beépítési koncepció szerint meghatározott elemek találhatóak, melyek ebben a formában okafogyottá váltak. Ezért a „közhatalom elöl el nem zárt magánterület”, az „építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része”, valamint az „építési helyen belül eltérő beépítési magassági szabály” jelöléseket a szabályozási tervről töröljük. Ezzel együtt pedig egy egységes építési hely meghatározása javasolt 5 méteres előkertek meghatározásával.

A 4497/20 hrsz. telek hosszabb távon is intézményi fejlesztésre kijelölt. Ezt az építési övezet Ln-2-XI-I-01 megjelölése is jelzi, az „I” a lakóterületen belüli intézményi övezetet jelöli. Ezzel összhangban javasolt az Ln-2-XI nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezetekben belül az Ln-2-XI-I-01 építési övezetben a rendeltetések elhelyezését egyedileg meghatározni. Általánosan az Ln-2-XI építési övezetekben az alábbi rendeltetések helyezhetőek el a Rendelet 34.§ (2) bekezdése alapján:

- lakó rendeltetés,
- kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetések,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetések,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás és iroda rendeltetés és
- sport rendeltetés.

Ezek közül javasolt az Ln-2-XI-I-01 építési övezetben a lakó rendeltetés elhelyezését korlátozni, a 34.§-t az alábbi bekezdéssel kiegészíteni:

„(4) Ln-2-XI-I-01 jelű építési övezetben a (2) bekezdéstől eltérően lakó rendeltetés nem helyezhető el.”

**FRSZ megfelelés igazolása**

Az Ln-2-XI-I-01 építési övezetben az általános szintterületi mutató (szmá) csökkentése javasolt. Az FRSZ beépítési sűrűség értékének való megfelelés az érték mérséklésével együtt egyértelműen biztosított, melyet az alábbi számítás is alátámaszt:

<b>Ln-2: 4 (2.75+1.25)</b>							
<b>FRSZ - SZINTERÜLET SŰRŰSÉG</b>							
<b>FRSZ</b>	Területfelhasználási egység	Terület	Beépítési sűrűség		Építhető szintterület m <sup>2</sup>		
		m <sup>2</sup>	Bsá	Bsp	általános	parkoló	
		Ln-2	91 184,11	2,75	1,25	<b>250 756,30</b>	<b>113 980,14</b>
<b>KÉSZ</b>	Építési övezet, övezet jele	Terület	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb értéke		Építhető szintterület m <sup>2</sup>		
		m <sup>2</sup>	Szmá	Szmp	általános	parkoló	
		Ln-2-XI-01	6 750,07	3,50	1,50	<b>23 625,25</b>	<b>10 125,11</b>
		Ln-2-XI-01	12 989,11	3,50	1,50	<b>45 461,89</b>	<b>19 483,67</b>
		Ln-2-XI-01	8 205,41	3,50	1,50	<b>28 718,94</b>	<b>12 308,12</b>
		Ln-2-XI-I-02	2 585,38	0,75	0,00	<b>1 939,04</b>	<b>0,00</b>
	Ln-2-XI-01	6 550,97	3,50	1,50	<b>22 928,40</b>	<b>9 826,46</b>	

**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

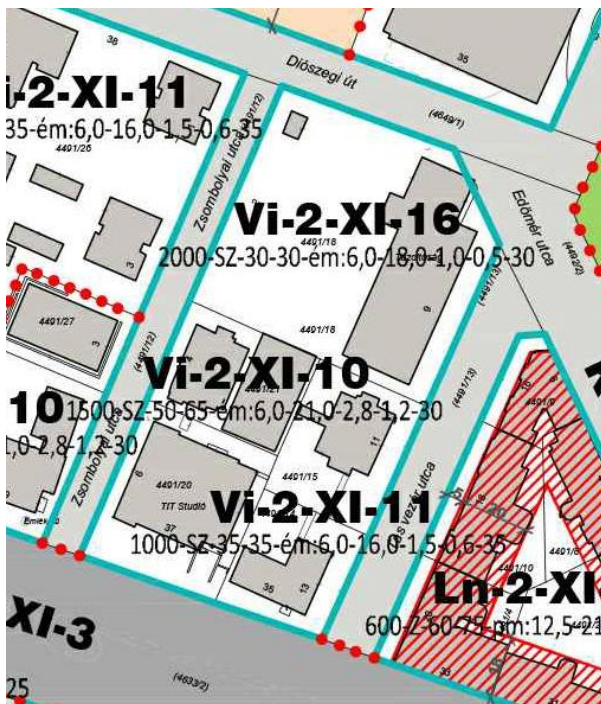
	Ln-2-XI-01	2 048,07	3,50	1,50	7 168,25	3 072,11
	Ln-2-XI-I-01	3 202,49	2,00	1,00	6 404,97	3 202,49
	Ln-2-XI-01	9 787,18	3,50	1,50	34 255,13	14 680,77
	Ln-2-XI-01	6 465,31	3,50	1,50	22 628,59	9 697,97
	Ln-2-XI-01	6 225,01	3,50	1,50	21 787,54	9 337,52
	Ln-2-XI-01	6 612,16	3,50	1,50	23 142,56	9 918,24
	KÖZTERÜLETEK	19 762,95	0,00	0,00	0,00	0,00
	Σ	91 184,11			238 060,53	101 652,43

ÉPÍTHETŐ SZINTTERÜLET (m <sup>2</sup> )			
	FRSZ		KÉSZ
általános	250 756,30		238 060,53
parkolás	113 980,14		101 652,43
<b>MEGFELEL</b>			

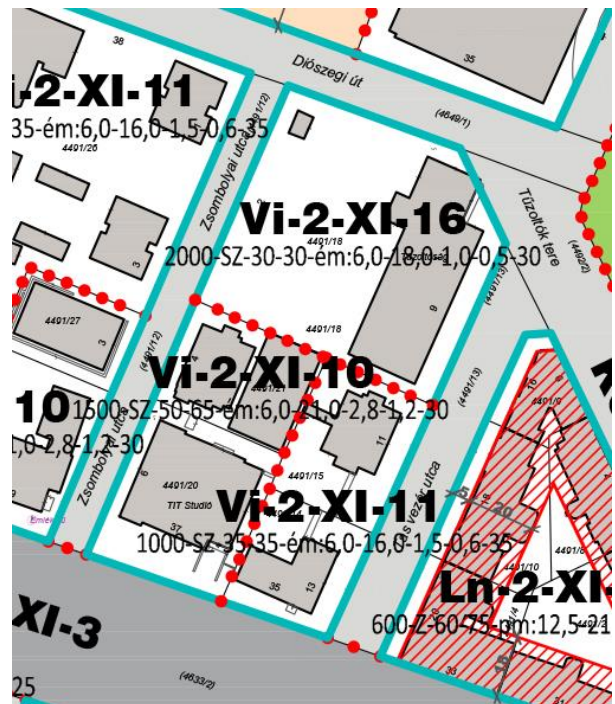
## 1.4. A KÉSZ-2 RENDELET SZÖVEGES ÉS RAJZI KORREKCIÓI

### 1.4.1. A Bocskai út – Zombolyai utca – Diószegi út – Tas vezér utca által határolt tömb rajzi hiba korrekciója

Az érintett tömb szabályozása a 2020. évi készítése során az államigazgatási egyeztetés során módosult. Az egyeztetésre még egy egységes övezet vonatkozott rá, azonban az észrevételek nyomán pontosodott, s a kialakult állapotnak megfelelően három építési övezet került kijelölésre. Az államigazgatási egyeztetést lezáró döntéshez szükséges dokumentációban minden rajzi elem szerepelt is, azonban az elfogadott dokumentációban az 1.a. mellékleten hiányoznak a tömbön belül az építési övezeteket elválasztó övezeti határvonalak. Ezért javításaként a piros pontvonalakat helyesen ábrázoltuk a tervlapon.



10.1. ábra: A KÉSZ-2 1. mellékletének kivágata a Bocskai út – Zombolyai utca – Diószegi út – Tas vezér utca által határolt tömbre – elfogadott állapot



10.2. ábra: A KÉSZ-2 1. mellékletének kivágata a Bocskai út – Zombolyai utca – Diószegi út – Tas vezér utca által határolt tömbre – javított állapot

### 1.4.2. A KÉSZ-2 rendelet 41.§ javítása.

A KÉSZ-2 rendeletének 41.§-a tartalmazza a Vi-2-XI Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezeteire vonatkozó előírásokat. Ezek között vannak olyanok, amelyek általánosan minden Vi-2-XI építési övezetre, és olyanok is, amelyek csak 1-1 konkrét építési övezetre vonatkoznak.

Az eljárás során a (13), (14), (15), (16) és (18) bekezdések külön építési övezet megjelölése nélkül szerepeltek, s így általánosan minden Vi-2-XI építési övezetre vonatkoztak. Azonban az elfogadáskor a rendelet szövegezése úgy lett megfogalmazva, mintha ezek az előírások csak a Vi-2-XI-14 építési övezetre vonatkoznának. A szabályokat azonban az összes Vi-2-XI építési övezetre szükséges érvényesíteni, mert azon túl, hogy a tervezet egyeztetése során is ebben a formában ment végig, a jogalkotói szándék is ez volt.

Ebben a formában ez elírás, amelyet az építési övezet sorszámának törlésével javasolt orvosolni, az alábbiak szerint:

„ (13) A Vi-2-XI-~~14~~ jelű építési övezetek területén új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.

(14) A Vi-2-XI-~~14~~ jelű építési övezetek területén az épületköz méretének meghatározásánál abban az esetben lehet eltérni a (13) bekezdésben foglaltaktól, ha ezt az 1.a. mellékleten jelölt építési hely másként határozza meg, de épületet akkor is csak az építési helyen belül lehet elhelyezni.

(15) A Vi-2-XI-~~14~~ jelű építési övezetek területén meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (13) bekezdésben foglaltaknak nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.

(16) A Vi-2-XI-~~14~~ jelű építési övezetek területén a szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.

(18) A Vi-2-XI-~~14~~ jelű építési övezetek területén oldalkert és előkert irányába, vagy előkert nélküli beépítés esetén az utcafront irányába abban az esetben lehet a ~~(16)~~ (17) bekezdésben foglaltaktól eltérni, ha ezekbe az irányokba a telek KÖ-kt-XI kerületi jelentőségű közlekedési területek övezetével határos.”

#### 1.4.3. A Rendelet normaszövegének szükséges módosítása a közművek kialakításának vonatkozásában

A KÉSZ-2 11.§-a tartalmazza a közművek elhelyezésének általános előírásait. A (2) bekezdés az alábbiakról rendelkezik:

„11. §(2) Új belterületi közterületek kialakítása esetén föld feletti fektetésű vezetékes közműhálózat nem tervezhető, a meglévő föld feletti vezetésű vezetékek rekonstrukciója során azokat, a meglévő fák gyökérzetét megvédő módon, földkábelre kell cserélni.”

A szabály a közterületek helyi alakításának és átépítésének módját határozza meg, elsősorban településképi szempontokat figyelembevéve. Ennek érdekében pedig a közműhálózatok kialakításánál a föld alatti kialakítást preferálja.

Azonban ezt a kérdést a villamosenergia-hálózatok esetében a 2007. évi villamos energiáról szóló LXXXVI. törvény (a továbbiakban: VET.) 178/J. §(3) bekezdése már törvényi szinten szabályozza, az alábbiak szerint:

„178/J. § (1) A Mód. 2. törvény hatálybalépést követően **újonnan 132 kV -nál kisebb feszültségű elosztó hálózati és közvilágítási elosztó hálózati vezeték belterületen kizárólag földkábelrel létesíthető.** A földkábelrel létesített elosztó hálózati és közvilágítási elosztó hálózati vezeték létesítésének költségét - a 146/A. § alkalmazása mellett, a 119.§-bon foglaltak kivételével - az elosztó viseli.

(2) Az (1) bekezdést az annak hatálybalépését követően indult építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokban kell alkalmazni.

**(3) Az (1) bekezdés rendelkezései nem vonatkoznak**

**a) a szabadvezetékes elosztó hálózati vagy közvilágítási elosztó hálózati vezeték**

**aa) egyes szakaszainak más nyomvonalra történő áthelyezésére,**

**ab) átalakítására vagy**

**ac) felújítására,**

b) kismegfeszítésű elosztó hálózati vagy közvilágítási elosztó hálózati vezeték meghosszabbítására,

c) meglévő kismegfeszítésű szabadvezetékes elosztó hálózathoz történő csatlakozás érdekében létesítendő csatlakozóvezetésekre, valamint

d) meglévő csatlakozó vezeték újraüzemelésére.”

A VET 178/J (1) bekezdése belterületen az újonnan kialakításra kerülő elosztóhálózatot tehát földkábeles kialakítással engedi, amely így a KÉSZ-2 11.§ (2) bekezdéséhez hasonló módon szabályoz. A VET 178/J (3) bekezdése azonban a nyomvonal áthelyezés, átalakítás és felújítás esetében a KÉSZ-2 11.§ (2) bekezdésével ellentétesen. A villamosenergiahálózatok esetében tehát ez törvényi szinten szabályozott.

Ezzel együtt a felszín feletti közműelhelyezés elsősorban településképi alakítási kérdés, ezért nem a KÉSZ-ekben szabályozandó. Ezt és a korábban leírtakat figyelembe véve javasolt a KÉSZ-2 11.§ (2) bekezdését törölni a rendeletből.

#### 1.4.4. Munkásszállás rendeltetés szabályozása a KÉSZ-2-ben

Az OTÉK 2021-es módosítása során (420/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 38.§ 12. pontja) a beépítésre szánt területek közül az alábbi építési övezetekben a létesíthető rendeltetések körét bővítették, a szállás jellegű funkcióknál a megfogalmazást kiegészítették a munkásszállással is:

- nagyvárosias lakóterület,
- településközponti vegyes terület,
- intézményi vegyes terület,
- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- egyéb ipari gazdasági terület,
- általános gazdasági terület.

A kisvárosias lakóterület, a kertvárosias lakóterület, a falusias lakóterület valamint az üdülőházak üdülőterület beépítésre szánt területeken csak a szállás jellegű rendeltetés van nevesítve, a munkásszállás külön nem.

A KÉSZ-2 területi hatálya alá tartozó területen (Szentimreváros, Gellérthegy és részben Kelenföld városrészek) az Önkormányzat a szállás jellegű rendeltetések közül a munkásszállás kialakítását, illetve funkcióváltásként történő kialakítását korlátozni kívánja. Ezért a KÉSZ-2 rendeletében a „Beépítésre szánt övezetek előírásainak rendeltetésekre vonatkozó részét szükséges kiegészíteni.

A Rendelet „Beépítésre szánt építési övezetek előírásait” a 34.§ - 44.§ tartalmazza. A szabályozási cél érdekében a Rendelet ezen részeinek mindegyikét, ahol egyébként a szállás jellegű rendeltetés megengedett javasolt az alábbi bekezdéssel kiegészíteni:

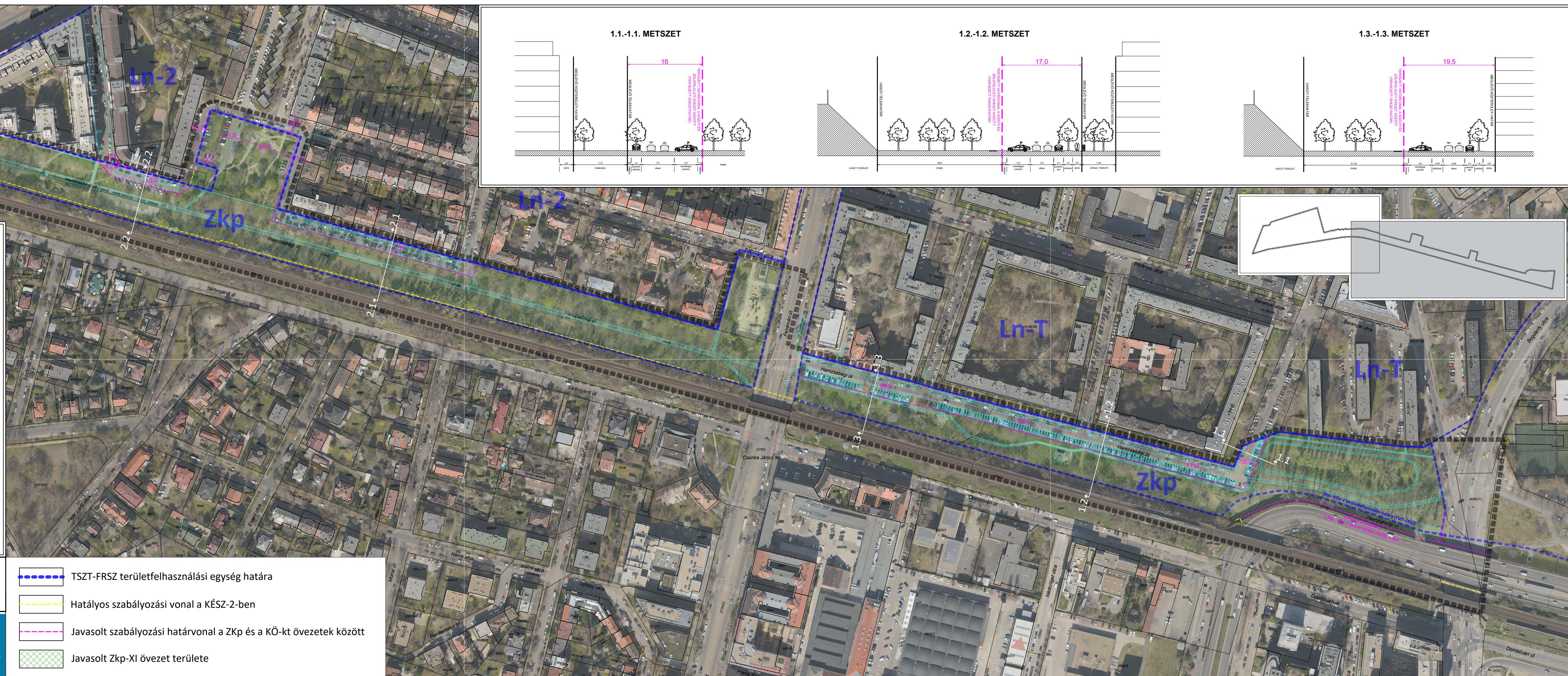
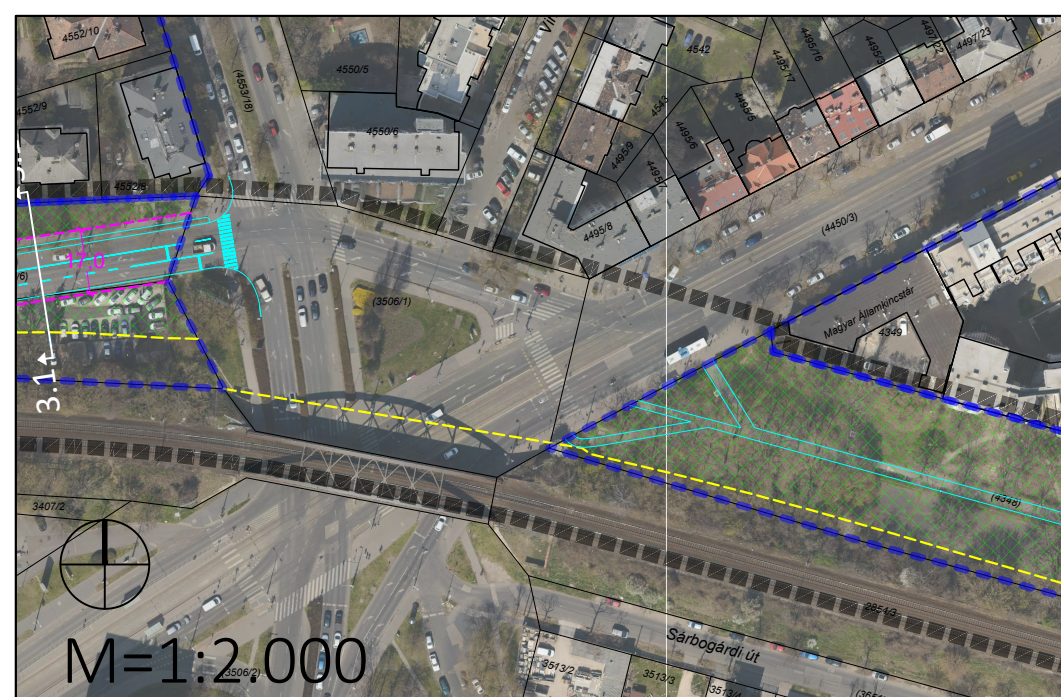
*„(...) A .... jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

A munkásszállás rendeltetés korlátozásával együtt fennáll a veszélye annak, hogy ténylegesen munkásszállásként működő egységeket hozhatnak létre a szállás jellegű rendeltetésen belül is. Ezért javasolt rögzíteni az „Építés általános szabályai”-t tartalmazó 21.§-ban a szállás jellegű rendeltetés esetén az elvárt biztosítandó területet és a lakóegységek kapacitását, hogy elkerülhető legyen a zsúfolt és kedvezőtlenül kialakított tömegszállások megjelenése:

*„21.§ (10) Az építési övezetekben szállás jellegű rendeltetés elhelyezése esetén a lakószobákban személyenként minimum 6 m<sup>2</sup> területet kell biztosítani, valamint egy lakószoba maximum 4 férőhelyes lehet.”*



## **ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ – TÉRKÉPI MELLÉKLETEK**



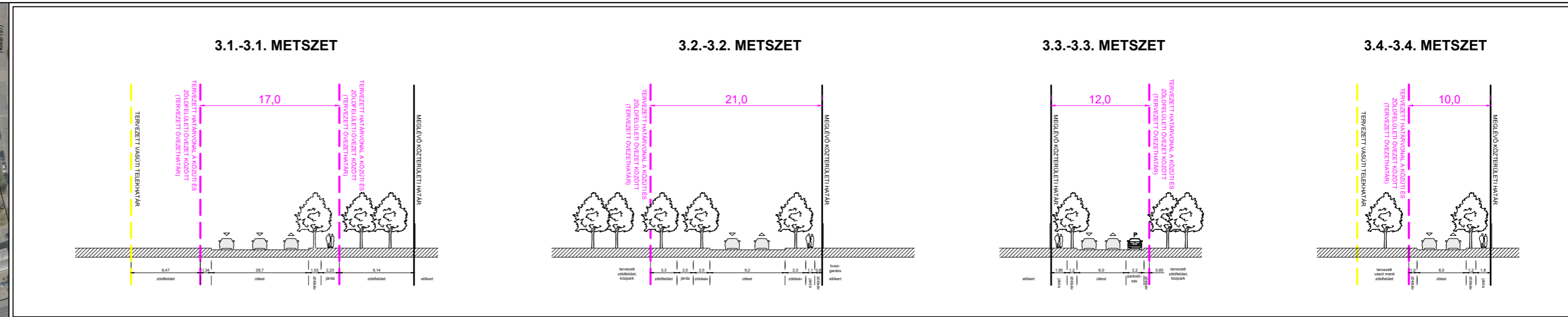
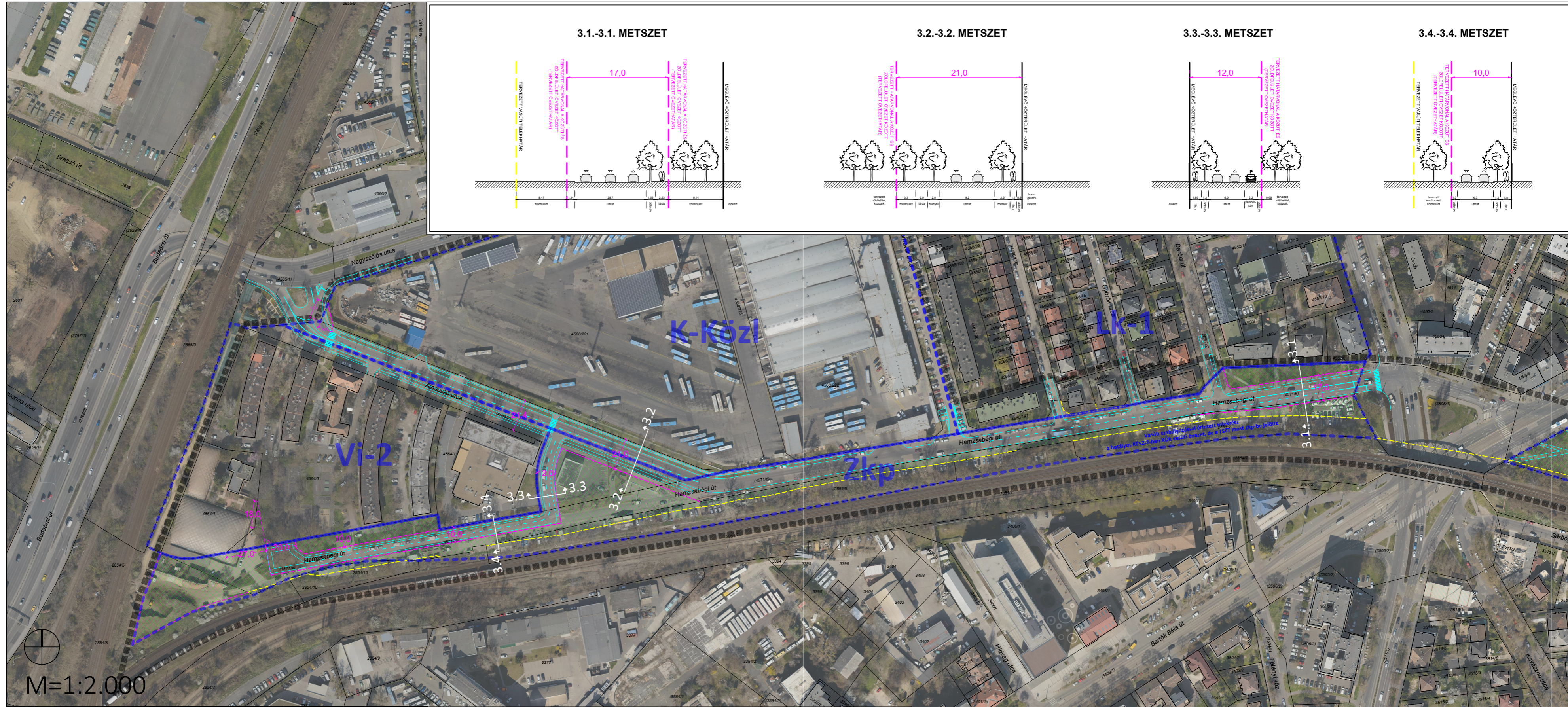
DUNA FOLYAM - KERÜLETHATÁR - BUDAÖRSI ÚT - FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
**HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA**

CDK Kft.  
 rajtszám:  
**HR-01**

2024. 02.

- TSZT-FRSZ területfelhasználási egység határa
- Hatályos szabályozási vonal a KÉSZ-2-ben
- Javasolt szabályozási határvonal a Zkp és a KÖ-kt övezetek között
- Javasolt Zkp-XI övezet területe



M=1:2.000


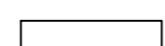
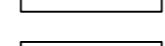

DUNA FOLYAM - KERÜLETHATÁR - BUDAÖRSI ÚT - FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA

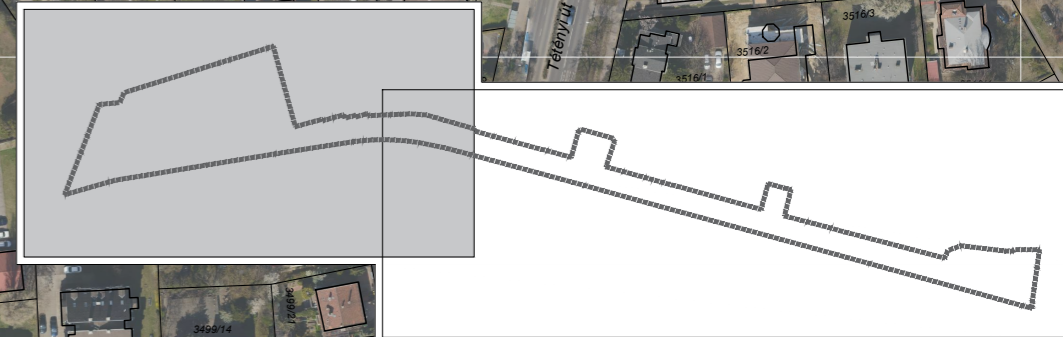


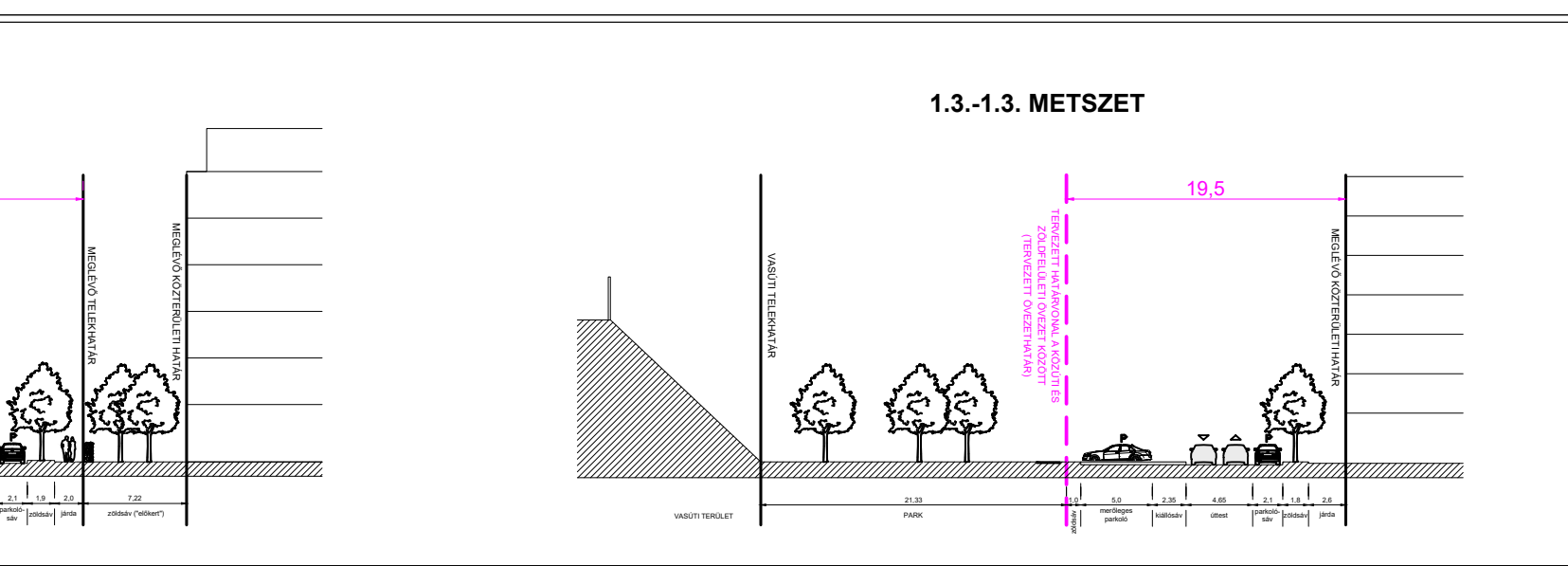
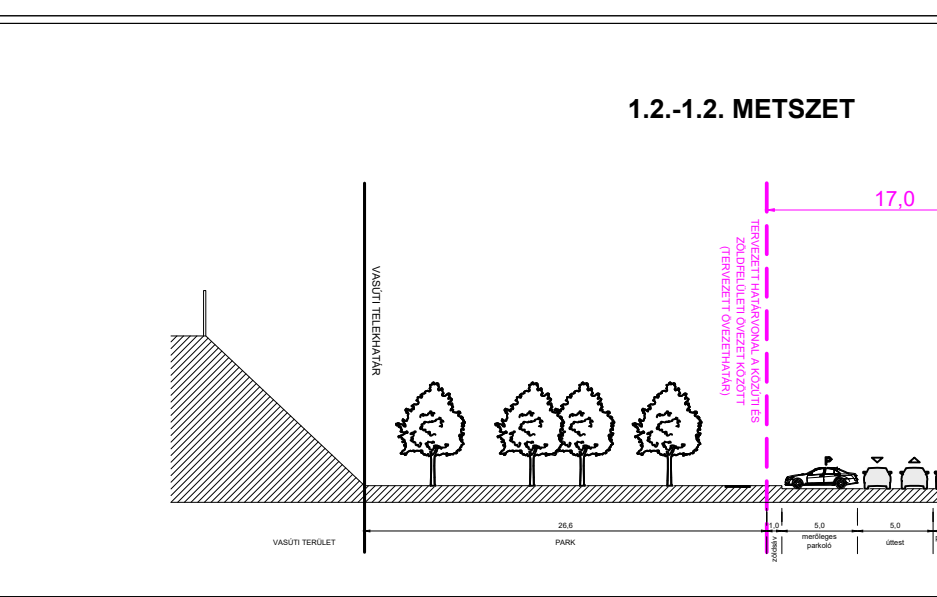
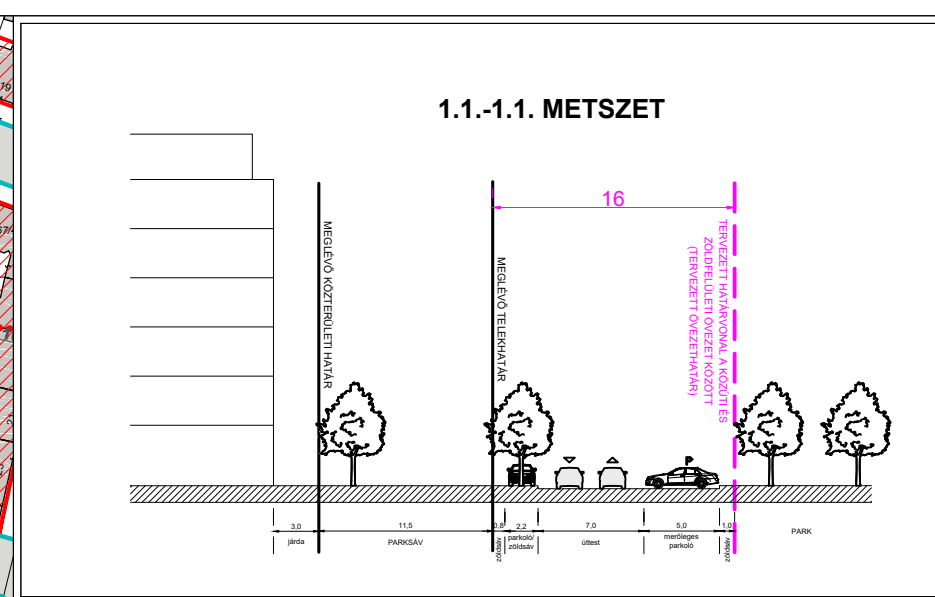
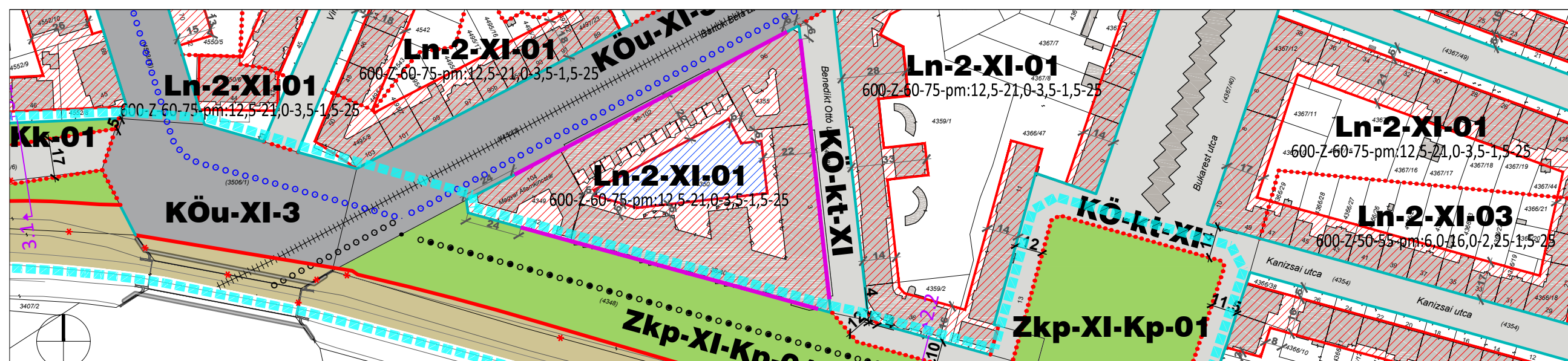
rajzszám:

HR-02

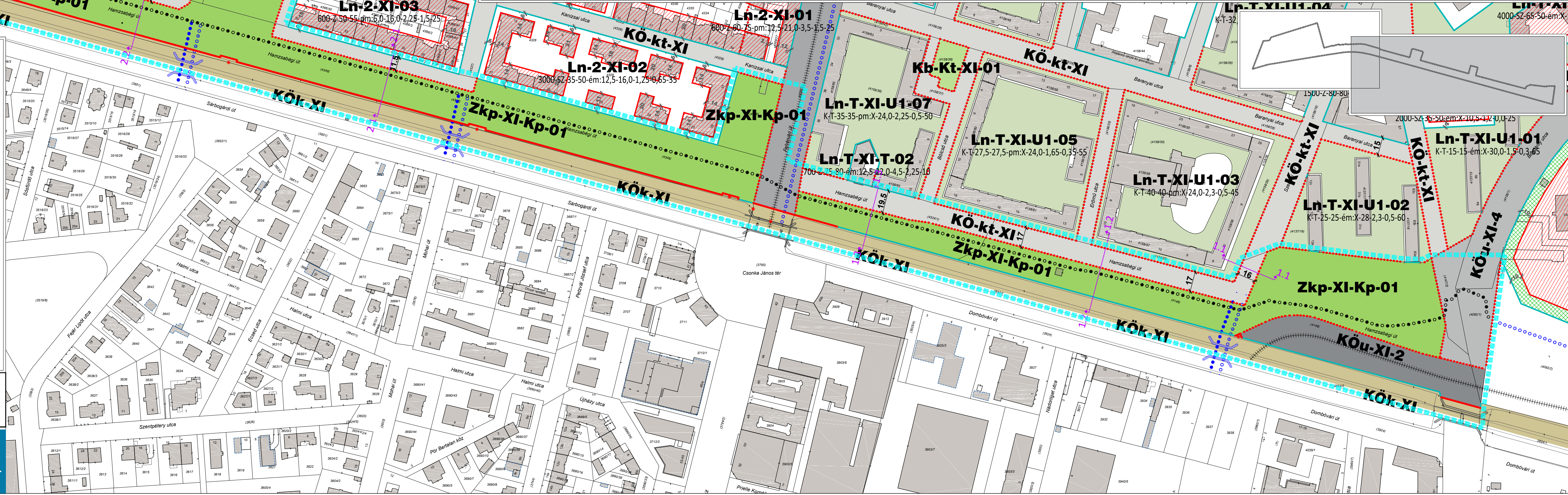
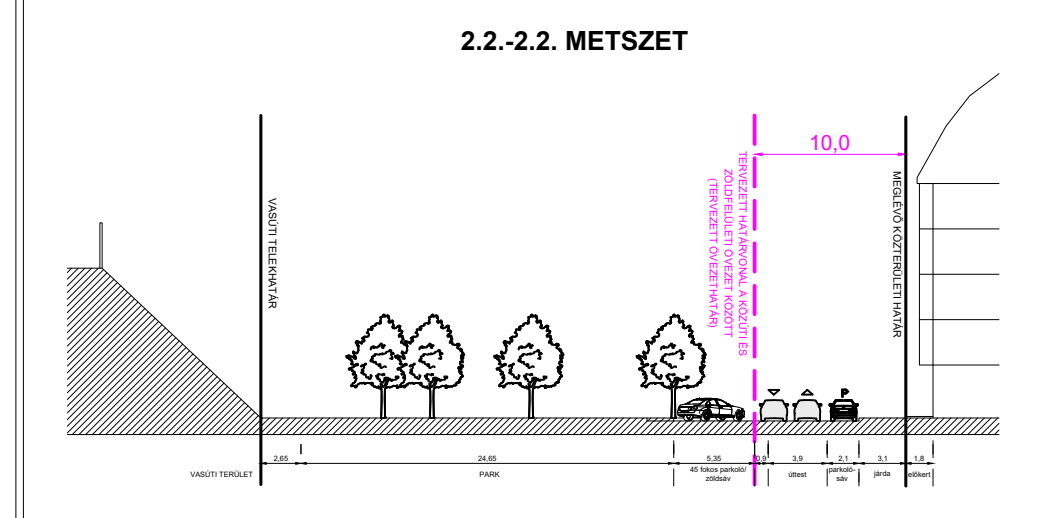
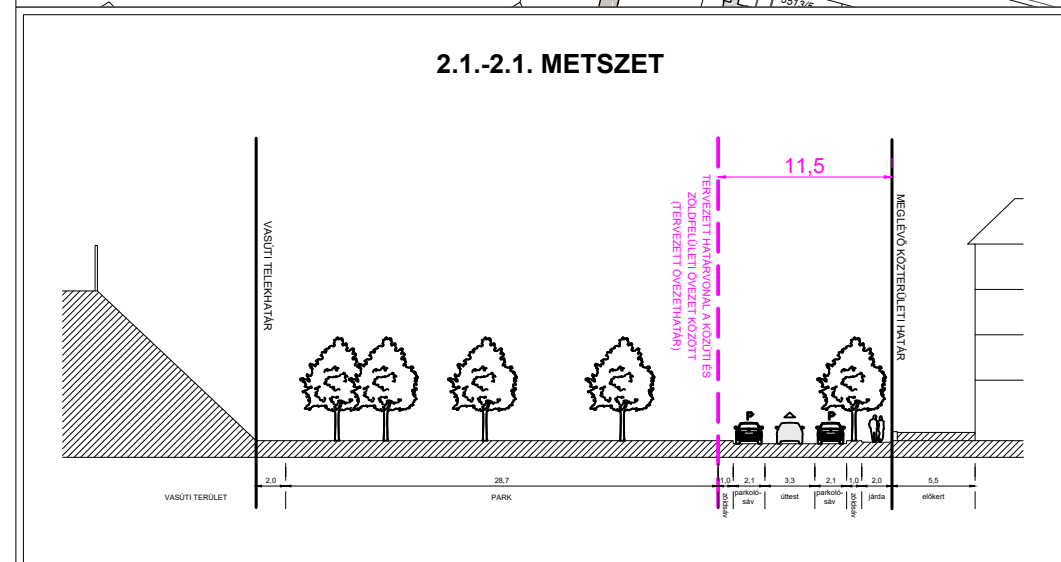
-  TSZT-FRSZ területfelhasználási egység határa
-  Hatályos szabályozási vonal a KÉSZ-2-ben
-  Javasolt szabályozási határvonal a Zkp és a KÖ-kt övezetek között
-  Javasolt Zkp-XI övezet területe

HELYSÍNRAJZ - 02 | 2024. 02.





M=1:2,000



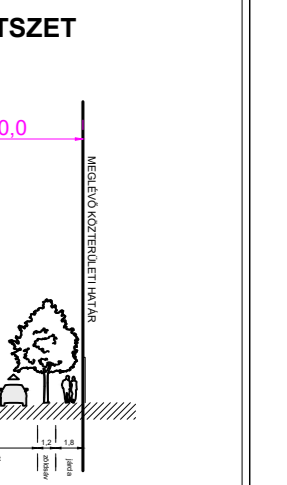
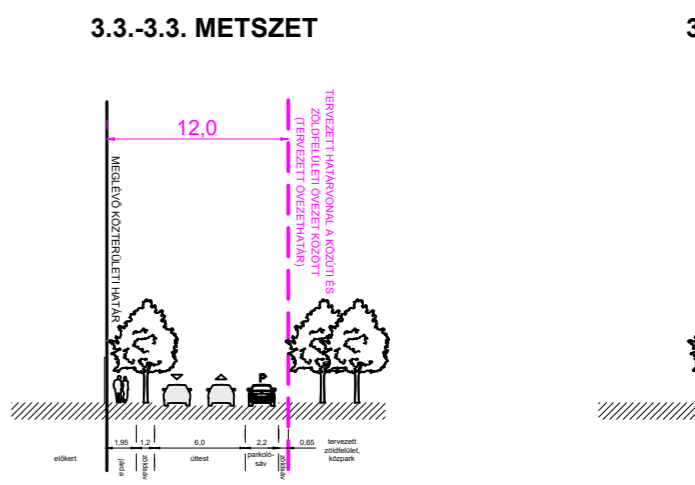
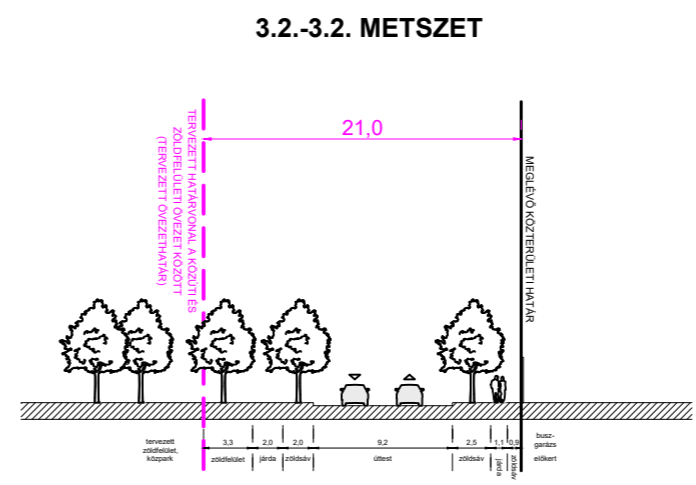
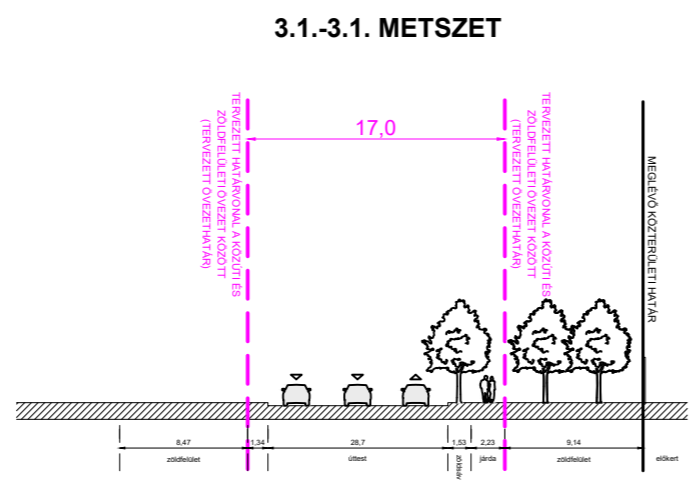
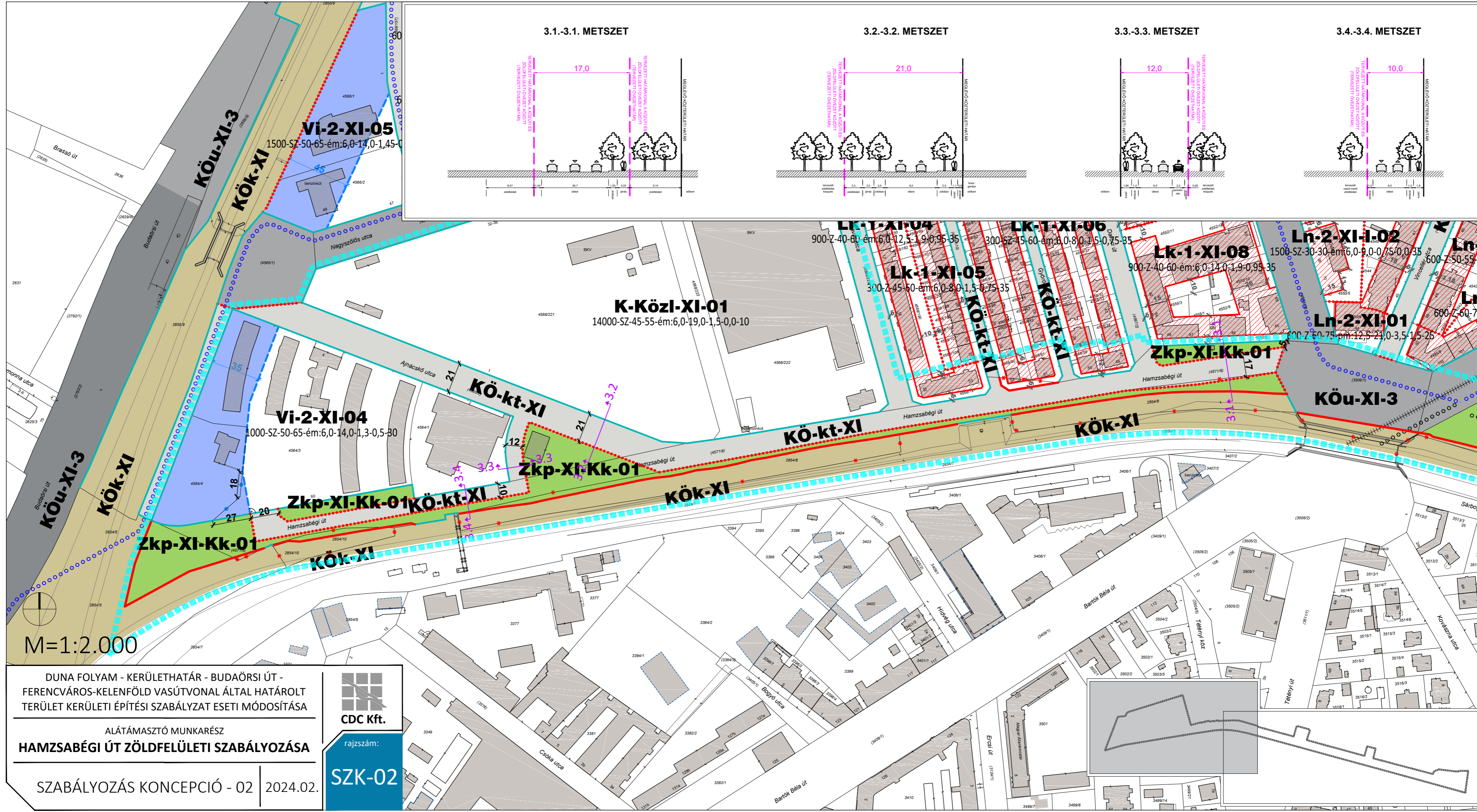
DUNA FOLYAM - KERÜLETHATÁR - BUDAÖRSI ÚT - FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
**HAMZSABÉGI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA**

CDC Kft.

rajtszám:  
**SZK-01**

SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓ - 01 | 2023. 10.



M=1:2.000

DUNA FOLYAM - KERÜLETHATÁR - BUDAÖRSI ÚT -  
FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT  
TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ  
**HAMZSABÉGYI ÚT ZÖLDFELÜLETI SZABÁLYOZÁSA**

SZABÁLYOZÁS KONCEPCIÓ - 02 2024.02.



rajzsám:

**SZK-02**

## 2.1. JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ – MÓDOSÍTÓ RENDELET-TERVEZET

### Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete

#### **a Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) XI.ÖK rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 5.-6. pontjaiban meghatározott feladatkörében eljárva a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek, valamint az érintett önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §** Budapest XI. kerület, Duna folyam – I-XI. kerület határa – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 30/2020. (IX.25.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 21 §-a az alábbi (10) bekezdéssel egészül ki:

*„21.§ (10) Az építési övezetekben szállás jellegű rendeltetés elhelyezése esetén a lakószobákban személyenként minimum 6 m<sup>2</sup> területet kell biztosítani, valamint egy lakószoba maximum 4 férőhelyes lehet.”*

**2. §** A Rendelet 41 § (13)-(16) és a (18) bekezdései az alábbiak szerint módosulnak:

*„(13) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén új épület elhelyezése esetén az épületek zárt sora helyenként, legalább 10,0 m-es épületközzel megszakadhat. Amennyiben az épületköz területe két telekre esik, abból legalább 30%-ának, de minimum 3,0 m széles résznek egy telekre kell esnie.*

*(14) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén az épületköz méretének meghatározásánál abban az esetben lehet eltérni a (13) bekezdésben foglaltaktól, ha ezt az 1.a. mellékleten jelölt építési hely másként határozza meg, de épületet akkor is csak az építési helyen belül lehet elhelyezni.*

*(15) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén meglévő épület esetén, amennyiben az épületek zárt sora a kialakult állapot szerint megszakad, de átalakítás, helyreállítás vagy bővítés esetén a (13) bekezdésben foglaltaknak nem tud megfelelni, a megszakadást az eredeti kialakult állapot szerint kell figyelembe venni.*

*(16) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén a szabályozási terven rendeltetéskorlátozással érintett terület (lakó rendeltetés elhelyezésének kizárása) jellel jelölt területen újonnan lakó rendeltetés nem helyezhető el, kivétel a vagyonvédelmet, működtetést szolgáló, épületenként 1 db szolgálati lakás.*

*(18) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén oldalkert és előkert irányába, vagy előkert nélküli beépítés esetén az utcafront irányába abban az esetben lehet a (17) bekezdésben foglaltaktól eltérni, ha ezekbe az irányokba a telek KÖ-kt-XI kerületi jelentőségű közlekedési területek övezetével határos.”*

**3.§ (1) A Rendelet 34.§-a az alábbi (3) és (4) bekezdésekkel egészül ki:**

*„(3) Az Ln-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.*

*(4) Ln-2-XI-I-01 jelű építési övezetben a (2) bekezdéstől eltérően lakó rendeltetés nem helyezhető el.”*

**(2) A Rendelet 35.§-a az alábbi (3) bekezdéssel egészül ki:**

*„(3) Az Ln-3-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(3) A Rendelet 36.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) Az Ln-T-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(4) A Rendelet 37.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) Az Lk-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(5) A Rendelet 38.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) Az Lk-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(6) A Rendelet 39.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) A Vt-V-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(7) A Rendelet 40.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) A Vi-1-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(8) A Rendelet 41.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) A Vi-2-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**(9) A Rendelet 42.§-a az alábbi (2a) bekezdéssel egészül ki:**

*„(2a) A K-Okt-XI jelű építési övezetek területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

(10) A Rendelet 44.§-a (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*(3) A K-Közl-XI-01 jelű építési övezetben a (2) bekezdésben foglalt rendeltetéseken felül a terület elsődleges funkciójának megfelelő szállás jellegű rendeltetés, szolgálati lakás elhelyezhető, de munkásszállás nem.*

(11) A Rendelet 44.§-a az alábbi (5a) bekezdéssel egészül ki:

*„(5a) A K-Közl-XI-VI-2-01 jelű építési övezet területén elhelyezett épületekben munkásszállást újonnan, vagy funkcióváltásként sem lehet elhelyezni.”*

**4. §** A Rendelet 53.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(1) A Zkp-XI-Kp jelű övezetek a több funkciót szolgáló, közhasználatú közterületi zöldterületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.”*

**5. §** A Rendelet 54.§ (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

*„(1) A Zkp-XI-Kk, Zkk-XI jelű övezetek a jellemzően egy fő rekreációs funkciót (játék, sport, pihenés stb.) tartalmazó, közhasználatú közterületi zöldterületek kialakítására és fenntartására szolgálnak.”*

**6. §** A Rendelet 1.a. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**7. §** A Rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

**8.§** A Rendelet 11.§ (2) bekezdése hatályát veszti.

**9. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

**Dr. László Imre**  
polgármester

**Vargáné dr. Kremzner Zsuzsanna**  
jegyző



**1. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**1.A. MELLÉKLET**  
**SZABÁLYOZÁSI TERV – SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK**



C.O.C. Településfejlesztési  
Tervező és Tanácsadó Kft.  
1114 Budapest, Bartók B. ut.61.

Budapest Főváros XI. Kerület, Újbuda  
Duna folyam - kerület-határ - Budaörsi út -  
Ferencváros-Kelenföld vasútvonal  
által határolt terület

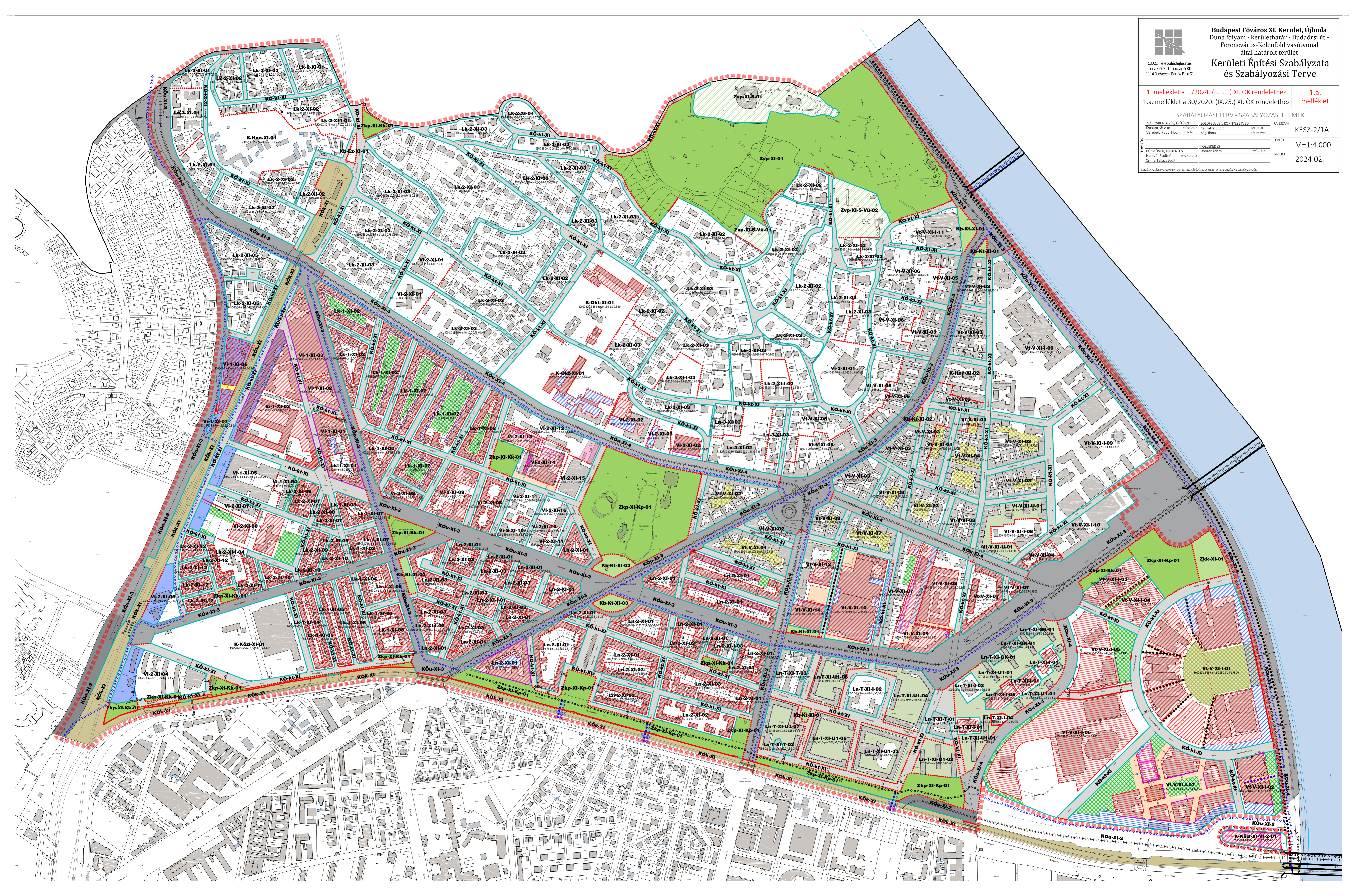
**Kerületi Építési Szabályzata  
és Szabályozási Terve**

1. melléklet a .../2024. (.....) XI. ÖK rendelethez  
1.a. melléklet a 30/2020. (IX.25.) XI. ÖK rendelethez

1.a.  
melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK			
VÁROSDENIZÉS, ÉPÍTÉSET	ZÖLD FELÜLET, KÖRNYEZETÉD	RAJOSZÁM	KÉSZ-2/1A
Kereskes György Verebely Papp Tibor	CS. Tátra Judit Sárgi Nóra	KO-240003 KO-01-0005	
KÖZMŰVEK, HIRKOZÉS	KÖZLEKEDÉS	TÁRS-1001	M=1:4.000
Harsányi Zoltán Csimé-Takács Judit	Rhorer Ádám	TÁRS-1001	DÁTUM 2024.02.

KÉSZÍTÉSI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HATÁROZOTT ELEMÉNYEKRE



**2. melléklet .../2023. (... . . . .) XI. ÖK rendelethez**

**2. melléklet a 30/2020. (IX.25.) XI. ÖK rendelethez**

**Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

**Nagyvárosias lakóterületek építési övezetei**

**2. Ln-2-XI jelű**

**Nagyvárosias jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	Legkisebb kialakítható telekszélesség (m)	Beépítési mód  Z	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)
				terepszint felett (%)	terepszint alatt (%)	legkisebb (m)	legnagyobb (m)	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendelkezés	parkoló rendelkezés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)	Z	(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ln-2-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 21,0</b>	<b>5,00</b>	3,50	1,50	<b>25</b>
<b>Ln-2-XI-02</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>ém: 12,5</b>	<b>ém: 16,0</b>	<b>1,90</b>	1,25	0,65	<b>35</b>
<b>Ln-2-XI-03</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>3,75</b>	2,25	1,50	<b>25</b>
<b>Ln-2-XI-I-01</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>ém: 4,0</b>	<b>ém: 16,0</b>	<b>3,00</b>	2,00	1,00	<b>30</b>
<b>Ln-2-XI-I-02</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 9,0*</b>	<b>0,75</b>	0,75	0,00	<b>35</b>
<b>Ln-2-XI-I-03</b>	<b>1000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>40</b>	<b>ém: 10,5</b>	<b>ém: 14,0</b>	<b>2,00</b>	1,50	0,5	<b>30</b>

\* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### 3. Ln-3-XI jelű

**Nagyvárosias jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterületek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletértek						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Ln-3-XI-01</b>	<b>800</b>	<b>16</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>6,0</b>	<b>16,0</b>	<b>1,75</b>	1,25	0,50	<b>55</b>
<b>Ln-3-XI-02</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>6,0</b>	<b>20,0</b>	<b>2,35</b>	1,55	0,80	<b>45</b>
<b>Ln-3-XI-03</b>	<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5*</b>	<b>1,50</b>	1,00	0,50	<b>60</b>

\* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

#### 4. Ln-T-XI jelű

#### Nagyvárosias teleszerű beépítésű területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>*Ln-T-XI-U1-01</b>	K	K	T	15	15	-	ém: 28,0	1,80	1,50	0,30	65
<b>*Ln-T-XI-U1-02</b>	K	K	T	25	25	-	ém: 28,0	2,80	2,30	0,50	60
<b>*Ln-T-XI-U1-03</b>	K	K	T	40	40	-	pm: 24,0	2,80	2,30	0,50	45
<b>*Ln-T-XI-U1-04</b>	K	K	T	32,5	32,5	-	pm: 24,0	3,50	2,85	0,65	50
<b>*Ln-T-XI-U1-05</b>	K	K	T	27,5	27,5	-	pm: 24,0	2,00	1,65	0,35	55
<b>*Ln-T-XI-U1-06</b>	K	K	T	42	42	-	pm: 24,0	3,80	3,10	0,70	45
<b>*Ln-T-XI-U1-07</b>	K	K	T	35	35	-	pm: 24,0	2,75	2,25	0,50	50
<b>Ln-T-XI-GK-01</b>	K	25	SZ	80	80	-	ém: 6,0**	1,50	1,00	0,50	10
<b>Ln-T-XI-T-01</b>	1500	25	Z	80	80	pm: 12,5	pm: 22,0	6,00	4,00	2,00	10
<b>Ln-T-XI-T-02</b>	700	20	Z	75	80	pm: 12,5	pm: 22,0	6,75	4,50	2,25	10
<b>Ln-T-XI-T-03</b>	900	20	Z	70	75	pm: 7,5	pm: 22,0	6,00	4,00	2,00	15
<b>Ln-T-XI-I-01</b>	2000	-	SZ	35	50	-	ém: 10,5**	1,20	1,20	0	25
<b>Ln-T-XI-I-02</b>	1500	25	SZ	40	50	ém: 6,0	ém: 18,0	2,25	1,50	0,75	25
<b>Ln-T-XI-I-03</b>	3000	40	SZ	40	50	ém: 12,5	ém: 30,0	7,50	5,00	2,50	25
<b>Ln-T-XI-I-04</b>	1000	25	SZ	30	50	-	ém: 10,5**	1,50	1,20	0,3	25
<b>Ln-T-XI-I-05</b>	4000	-	SZ	65	50	-	ém: 10,5**	1,50	1,50	0	10

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

\*\* Az Állami Főépítész BP/1002/00123-5/2020 számú záró szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## Kisvárosias lakóterületek építési övezetei

### 5. Lk-1-XI jelű

**Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Lk-1-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>14</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 16,0*</b>	<b>3,35</b>	2,25	1,10	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-02</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>2,70</b>	1,80	0,90	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-03</b>	<b>600</b>	<b>14</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>2,85</b>	1,90	0,95	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-04</b>	<b>900</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>2,85</b>	1,90	0,95	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-05</b>	<b>300</b>	<b>10</b>	<b>Z</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 8,0</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-06</b>	<b>300</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>60</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 8,0</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-07</b>	<b>600</b>	<b>14</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 14,0**</b>	<b>2,85</b>	1,90	0,95	<b>35</b>
<b>Lk-1-XI-08</b>	<b>900</b>	<b>16</b>	<b>Z</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 14,0**</b>	<b>2,85</b>	1,90	0,95	<b>35</b>

\* Az Állami Főépítész BP/1002/00009-2/2020 számú záró szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\* Az Állami Főépítész A BP/1002/00123-5/2020 számú záró szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## 6. Lk-2-XI jelű

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
Lk-2-XI-01	600	16	SZ (I)	20	30	ém: 6,0	ém: 12,5	1,25	0,75	0,50	65
Lk-2-XI-02	1000	18	SZ	15	25	-	ém: 8,0	0,65	0,40	0,25	75
Lk-2-XI-03	1500	20	SZ	20	30	ém: 6,0	ém: 10,0	1,25	0,75	0,50	65
Lk-2-XI-04	5000	20	SZ	30	50	ém: 6,0	ém: 12,5	1,70	1,00	0,70	50
Lk-2-XI-05	600	16	SZ	25	30	ém: 6,0	ém: 12,5	1,40	0,85	0,55	65
Lk-2-XI-06	400	12	Z	55	60	pm: 6,0	pm: 12,0	3,40	2,40	1,00	35
Lk-2-XI-07	400	20	SZ	40	45	-	ém: 9,0	1,65	1,15	0,50	50
Lk-2-XI-08	400	12	Z	45	50	pm: 6,0	pm: 12,0	3,15	2,25	0,90	45
Lk-2-XI-09	600	16	SZ	20	30	ém: 6,0	ém: 8,0	1,20	0,85	0,35	65
Lk-2-XI-10	900	16	Z	40	50	pm: 6,0	pm: 12,5	2,70	1,90	0,80	35
Lk-2-XI-11	400	15	Z	60	65	pm: 6,0	pm: 12,5	3,10	2,20	0,90	30
Lk-2-XI-12	600	16	SZ	30	35	ém: 6,0	ém: 9,0	1,35	0,95	0,40	60
Lk-2-XI-I-01	1500	30	SZ	30	45	ém: 4,5	ém: 12,0	0,50	0,50	0,00	55
Lk-2-XI-I-02	8000	50	SZ	25	30	ém: 4,5	ém: 10,0	1,50	0,90	0,60	65
Lk-2-XI-I-03	8000	50	SZ	27,5	30	ém: 4,5	ém: 10,0	1,90	1,15	0,75	65
Lk-2-XI-I-04	3000	30	SZ	25	30	ém: 4,5	ém: 12,5	1,50	1,00	0,5	50

## VEGYES TERÜLETEK

### Településközponti területek építési övezetei

#### 7. Vt-V-XI jelű

Városközpont területek építési övezetek szabályozási határértékei:

Építési övezet jelle	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
-											
<b>Vt-V-XI-I-01</b>	<b>8000</b>	<b>35</b>	<b>SZ</b>	<b>55</b>	<b>65</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>ém: 25,0</b>	<b>5,00</b>	3,25	1,75	<b>20</b>
<b>Vt-V-XI-I-02</b>	<b>8000</b>	<b>35</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>ém: 28,0</b>	<b>5,50</b>	3,65	1,85	<b>35</b>
<b>Vt-V-XI-I-03</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>ém: 15,0</b>	<b>ém: 22,0</b>	<b>4,30</b>	2,85	1,45	<b>45</b>
<b>Vt-V-XI-I-04</b>	<b>5000</b>	<b>40</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>50</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>1,75</b>	1,25	0,50	<b>50</b>
<b>Vt-V-XI-I-05</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>ém: 10,0</b>	<b>ém: 22,0</b>	<b>2,40</b>	1,50	0,9	<b>45</b>
<b>Vt-V-XI-I-06</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>45</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 22,0</b>	<b>1,50</b>	1,00	0,50	<b>50</b>
<b>Vt-V-XI-I-07</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 22,0</b>	<b>3,15</b>	2,10	1,05	<b>30</b>
<b>Vt-V-XI-I-08</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>40</b>	<b>60</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>2,85</b>	2,00	0,85	<b>25</b>
<b>Vt-V-XI-I-09</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 4,5</b>	<b>ém: 21,0</b>	<b>4,30</b>	3,00	1,30	<b>35</b>
<b>Vt-V-XI-I-10</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>65</b>	<b>70</b>	<b>pm: 8,0</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>4,65</b>	3,25	1,40	<b>25</b>
<b>Vt-V-XI-I-11</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 23,0</b>	<b>4,35</b>	3,00	1,35	<b>35</b>
<b>Vt-V-XI-01</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 20,0</b>	<b>4,90</b>	3,50	1,40	<b>25</b>
<b>Vt-V-XI-02</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>Z</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>pm: 20,0</b>	<b>5,60</b>	4,00	1,60	<b>20</b>



**Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda**  
**DUNA FOLYAM – KERÜLET HATÁR – BUDAÖRSI ÚT – FERENCVÁROS-KELENFÖLD VASÚTVONAL ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ESETI MÓDOSÍTÁSA**

PARTNERSÉGI EGYEZTETÉSRE SZÁNT DOKUMENTÁCIÓ

<b>Vt-V-XI-03</b>	<b>900</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>70</b>	<b>90</b>	<b>pm: 18,0</b>	<b>pm: 21,0</b>	<b>5,85</b>	4,10	1,75	<b>15</b>
<b>Vt-V-XI-04</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 18,0</b>	<b>pm: 21,0</b>	<b>5,15</b>	3,60	1,55	<b>25</b>
<b>Vt-V-XI-05</b>	<b>1000</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 21,0</b>	<b>5,85</b>	4,00	1,85	<b>15</b>
<b>Vt-V-XI-06</b>	<b>1200</b>	<b>18</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 10,0</b>	<b>1,45</b>	1,00	0,45	<b>60</b>
<b>Vt-V-XI-07</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>pm: 20,0</b>	<b>5,10</b>	3,55	1,55	<b>25</b>
<b>Vt-V-XI-08</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>ém: 13,0</b>	<b>ém: 25,0</b>	<b>4,30</b>	3,00	1,30	<b>35</b>
<b>Vt-V-XI-09</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>75</b>	<b>80</b>	<b>pm: 13,0</b>	<b>pm: 24,0</b>	<b>5,60</b>	4,00	1,60	<b>20</b>
<b>Vt-V-XI-10</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>pm: 22,0</b>	<b>4,50</b>	3,00	1,50	<b>20</b>
<b>Vt-V-XI-11</b>	<b>7000</b>	<b>40</b>	<b>Z</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>pm: 13,0</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>5,00</b>	3,50	1,50	<b>20</b>
<b>Vt-V-XI-12</b>	<b>3000</b>	<b>40</b>	<b>Z</b>	<b>75</b>	<b>90</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>pm: 24,0</b>	<b>4,65</b>	3,25	1,40	<b>20</b>
<b>Vt-V-XI-U-01*</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>T</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>ém: 21,0</b>	<b>3,60</b>	2,50	1,10	<b>50</b>

\*úszótelkes övezet, paraméterek az övezet területére (közterületekkel együtt lehet alkalmazni).

## 8. Vi-1-XI jelű

**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Vi-1-XI-01</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>80</b>	<b>85</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 18,0</b>	<b>4,25</b>	3,00	1,25	<b>10</b>
<b>Vi-1-XI-02</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 16,0</b>	<b>3,40</b>	2,25	1,10	<b>20</b>
<b>Vi-1-XI-03</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 23,0</b>	<b>4,00</b>	2,75	1,25	<b>20</b>
<b>Vi-1-XI-04</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>Z</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 15,0</b>	<b>2,25</b>	1,50	0,75	<b>35</b>
<b>Vi-1-XI-05</b>	<b>15000</b>	<b>40</b>	<b>Z</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 22,0</b>	<b>2,85</b>	1,90	0,95	<b>20</b>
<b>Vi-1-XI-06</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 14,0</b>	<b>2,40</b>	1,60	0,80	<b>35</b>
<b>Vi-1-XI-07</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>2,40</b>	1,60	0,80	<b>35</b>

## 9. Vi-2-XI jelű

**Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Vi-2-XI-01</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>45</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>1,50</b>	1,00	0,50	<b>55</b>
<b>Vi-2-XI-02</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 20,0</b>	<b>2,80</b>	2,00	0,80	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-03</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>ém: 3,0</b>	<b>ém: 18,0</b>	<b>1,20</b>	0,80	0,40	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-04</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 14,0</b>	<b>1,80</b>	1,30	0,50	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-05</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 14,0</b>	<b>2,00</b>	1,45	0,55	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-06</b>	<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 16,0</b>	<b>1,40</b>	1,00	0,40	<b>55</b>
<b>Vi-2-XI-07</b>	<b>2000</b>	<b>20</b>	<b>Z</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>pm: 15,0</b>	<b>pm: 22,0</b>	<b>3,35</b>	2,40	0,95	<b>50</b>
<b>Vi-2-XI-08</b>	<b>600</b>	<b>18</b>	<b>Z</b>	<b>60</b>	<b>75</b>	<b>pm: 6,0</b>	<b>pm: 15,0</b>	<b>4,10</b>	2,75	1,35	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-09</b>	<b>500</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>pm: 5,0</b>	<b>pm: 12,5</b>	<b>1,90</b>	1,35	0,55	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-10</b>	<b>1500</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 21,0</b>	<b>4,00</b>	2,80	1,20	<b>30</b>
<b>Vi-2-XI-11</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>SZ</b>	<b>35</b>	<b>35</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 16,0</b>	<b>2,10</b>	1,50	0,60	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-12</b>	<b>10000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	<b>ém: 12,5</b>	<b>ém: 20,0</b>	<b>3,00</b>	1,80	1,20	<b>40</b>
<b>Vi-2-XI-13</b>	<b>5000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	-	<b>ém: 19,0</b>	<b>3,00</b>	1,80	1,20	<b>25</b>
<b>Vi-2-XI-14</b>	<b>10000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	-	<b>ém: 19,0</b>	<b>3,00</b>	1,80	1,20	<b>35</b>
<b>Vi-2-XI-15</b>	<b>2000</b>	<b>35</b>	<b>SZ</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>ém: 15,0</b>	<b>pm: 25,0</b>	<b>3,50</b>	2,75	0,75	<b>20</b>
<b>Vi-2-XI-16</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>pm: 18,0</b>	<b>1,50</b>	1,00	0,5	<b>30</b>

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

### Oktatási központ területek építési övezetei

#### 10. K-Okt-XI jelű

Oktatási központ területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható teleszélesség	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		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>K-Okt-XI-01</b>	<b>30000</b>	<b>100</b>	<b>SZ</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>1,60</b>	1,00	0,60	<b>60</b>

## Honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek építési övezetei

### 11. K-Hon-XI jelű

**Honvédelmi, katonai, nemzetbiztonsági célra szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód		Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke		Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke	
							épületmagasság (ém) párkánymagasság (pm)					
					terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
										szmá		szmp
								általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többlettértek			
-	(m <sup>2</sup> )	(m)			(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>K-Hon-XI-01</b>	<b>1500</b>	<b>30</b>	<b>SZ</b>		<b>30</b>	<b>45</b>	<b>ém.: 6,0</b>	<b>ém.: 12,0</b>	<b>1,25</b>	1,00	0,25	<b>55</b>
<b>K-Hon-XI-02</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>Z</b>		<b>60*</b>	<b>80</b>	<b>pm.: 20,0</b>	<b>pm.: 22,0</b>	<b>2,80</b>	2,25	0,55	<b>30*</b>

\* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezetei

### 12. K-Közl-XI jelű

**Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló területek építési övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>K-Közl-XI-01</b>	<b>14000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>45*</b>	<b>55</b>	<b>ém: 6,0</b>	<b>ém: 19,0</b>	<b>1,50</b>	<b>1,50</b>	0,00	<b>10*</b>
<b>K-Közl-XI-VI-2-01</b>	<b>5000</b>	<b>25</b>	<b>SZ</b>	<b>80*</b>	<b>80</b>	<b>ém: 12,0</b>	<b>ém: 15,0</b>	<b>3,25</b>	<b>2,00 + 0,75**</b>	0,50	<b>15*</b>

\* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

\*\* többszintes területhasználat esetén a közlekedési funkció felett igénybe vehető szintterület mértéke

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

#### Vasúti közlekedési területek övezetei

#### 13. KÖk-XI jelű

Vasúti közlekedési területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletértek						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>KÖk-XI</b>	-	-	-	<b>2</b>	-	-	<b>16</b>	-	-	-	-

## ZÖLDTERÜLETEK

### Városi park területek övezetei

#### 14. Zvp-XI jelű

#### Városi park területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szinnterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zvp-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>0,5%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	-



## 15. Zvp-XI-S jelű

**Speciális szabályozást igénylő városi közpark területek övezeteinek szabályozási határértékei:**

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
-	(m <sup>2</sup> )	(m)									
<b>Zvp-XI-S-01</b>	<b>30000</b>	-	<b>SZ</b>	<b>10*</b>	<b>10</b>	<b>nem változtatható</b>	<b>nem változtatható</b>	<b>0,30</b>	0,30	0	<b>40*</b>
<b>Zvp-XI-S-Vü-01</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>SZ</b>	<b>8,5*</b>	<b>0</b>	-	<b>ém: 6,0</b>	<b>0,10</b>	0,10	0	<b>70</b>
<b>Zvp-XI-S-Vü-02</b>	<b>8500</b>	-	<b>SZ</b>	<b>5*</b>	<b>0</b>	-	<b>ém: 6,0</b>	<b>0,10</b>	0,10	0	<b>70</b>

\* A BP/1002/00123-5/2020 számú végső szakmai véleményben megállapított OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

## Közpark területek övezetei

### 16. Zkp-XI jelű

#### Közpark területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zkp-XI-Kp-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>6,0</b>	-	-	-	<b>70</b>

## Közkert területek övezetei

### 17. Zkp-XI-Kk és Zkk-XI jelű

#### Közkertek területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Zkp-XI-Kk-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	<b>70</b>
<b>ZKk-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>3%</b>	-	-	<b>4,5</b>	-	-	-	<b>70</b>

## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### Fásított köztér és sétány területek övezetei

#### 18. Kb-Kt-XI jelű

Fásított köztér és sétány területek övezeteinek szabályozási határértékei:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Legkisebb kialakítható telekszélesség	Beépítési mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke		Beépítési magasság		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke			Zöldfelület megengedett legkisebb mértéke
				terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb	legnagyobb	összesen (szm)	30 méter magasságig		
									szmá	szmp	
				általános rendeltetés	parkoló rendeltetés - többletérték						
-	(m <sup>2</sup> )	(m)		(%)	(%)	(m)	(m)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Kb-Kt-XI-01</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4,5</b>	<b>0,05</b>	0,05	0	<b>25</b>
<b>Kb-Kt-XI-02</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4,5</b>	<b>0,05</b>	0,05	0	<b>50</b>
<b>Kb-Kt-XI-03</b>	-	-	<b>SZ</b>	<b>2</b>	-	-	<b>4,5</b>	<b>0,05</b>	0,05	0	<b>60</b>

## **FŐÉPÍTÉSZI FELJEGYZÉS**



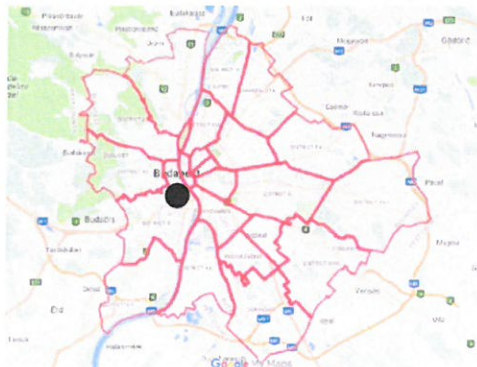
## Főépítési feljegyzés

Budapest XI. kerület 30/2020. (IX. 25.) XI.ÖK rendelet (Budapest XI. kerület, Duna folyam – kerület határ – Budaörsi út – Ferencváros-Kelenföld vasút-vonal KÉSZ 2. ütem) módosítása során a tervdokumentáció tartalmi követelményeiről.

### Tervezési feladat

- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 2021. évi módosítása okán, a magasabb rendű jogszabályokkal való összhang megteremtése érdekében, a Fővárosi Közgyűlés felülvizsgálta a Budapest Főváros Településszerkezeti Tervét (TSZT) és Rendezési Szabályzatát (FRSZ).  
Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Tervének módosítása során, a Budapest XI. kerület, Hamzsabégyi út tervezett főútként történő jelölése törlésre került. A TSZT és FRSZ módosítása alapján új zöldterületek kerültek kijelölésre a Hamzsabégyi út Zkp területfelhasználású 98265 m<sup>2</sup> területen. A Kerületi Építési Szabályzat fővárosi terveszközökkel való összhangjának megteremtése szükséges.
- Az Ulászló utca 58. szám alatt (hrsz. 4497/20), az önkormányzati tulajdonú telket korábban jellemzően egészségügyi funkciókkal hasznosították, azonban jelenleg használaton kívüli. A telken lévő két épület közül az egyik felújításra kerül, míg a másik helyén pályázati forrásból egy bölcsőde építése tervezett. A jelenlegi szabályozás azonban még egy korábbi fejlesztési elképzelés alapján lett meghatározva, mely a tervezett átalakulást egyes elemeiben nem teszi lehetővé. Ezért a KÉSZ-2 módosítása szükséges.
- Ezen felül a KÉSZ-2 rendeletében fellelhető elírások és rajzi hibák javítása is ezen eljárás keretében tervezettek.

### Tervezési terület



### Eljárás típusa

A hatályos rendelet korrekciója előreláthatólag a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 69.§ (1) bekezdése szerinti egyszerűsített eljárás keretében történhet.

### A dokumentáció tartalma

Mivel teljesül a 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet 8.§ (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott feltételek is, ezért a hatályos rendelet korrekciója során részletes **megalapozó vizsgálatot és alátámasztó javaslat munkarész készítését nem tartom szükségesnek.**

Ezzel együtt a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (5) bekezdése alapján a hét éven belül készült megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslati munkarészek a tervezési feladatra és a települési összefüggésekre figyelemmel azok szükség szerű aktualizálásával felhasználhatók. A jelenleg hatályos tervekhez – azok megalapozására – a

KÉSZ-2 egész területére 2020-ban készültek el a részletes megalapozó vizsgálatok, valamint alátámasztó javaslatok. Az aktualizálást a Hamzsabégyi út jövőbeni szerepének változásával kapcsolatban az alább felsorolt témakörökben szükséges elvégezni:

A helyzetfeltáró, helyzetelemző és helyzetértékelő munkarészek esetében, bemutatva a magasabb rendű jogszabályok változását

- Az Ország- és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve (a 2018. évi CXXXIX törvény és a 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján (1.4.1. fejezet)
- Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (1.6.1. fejezet),
- Fővárosi Rendezési Szabályzat - FRSZ (1.6.2. fejezet)

Tervi alátámasztó munkarész vonatkozásában

- A Szabályozási koncepció (1.2. fejezet) kiegészítéseként a Hamzsabégyi út szabályozásának változásának bemutatása (a hatályos állapot bemutatása és a tervezett állapot indoklása),
- a szabályozási koncepció elkészítése, a hatályos és a tervezett állapot bemutatása a az Ulászló utca 58. szám alatt (hrs. 4497/20) tervezett bölcsőde vonatkozásában.

A szöveges elírások és a rajzi hibák javítása esetében ezek bemutatása szükséges, és azok orvoslásának módja.

Budapest, 2023. február 6.

Schreffel János  
főépítész

