



**ÖVEZETI VIZSGÁLAT**

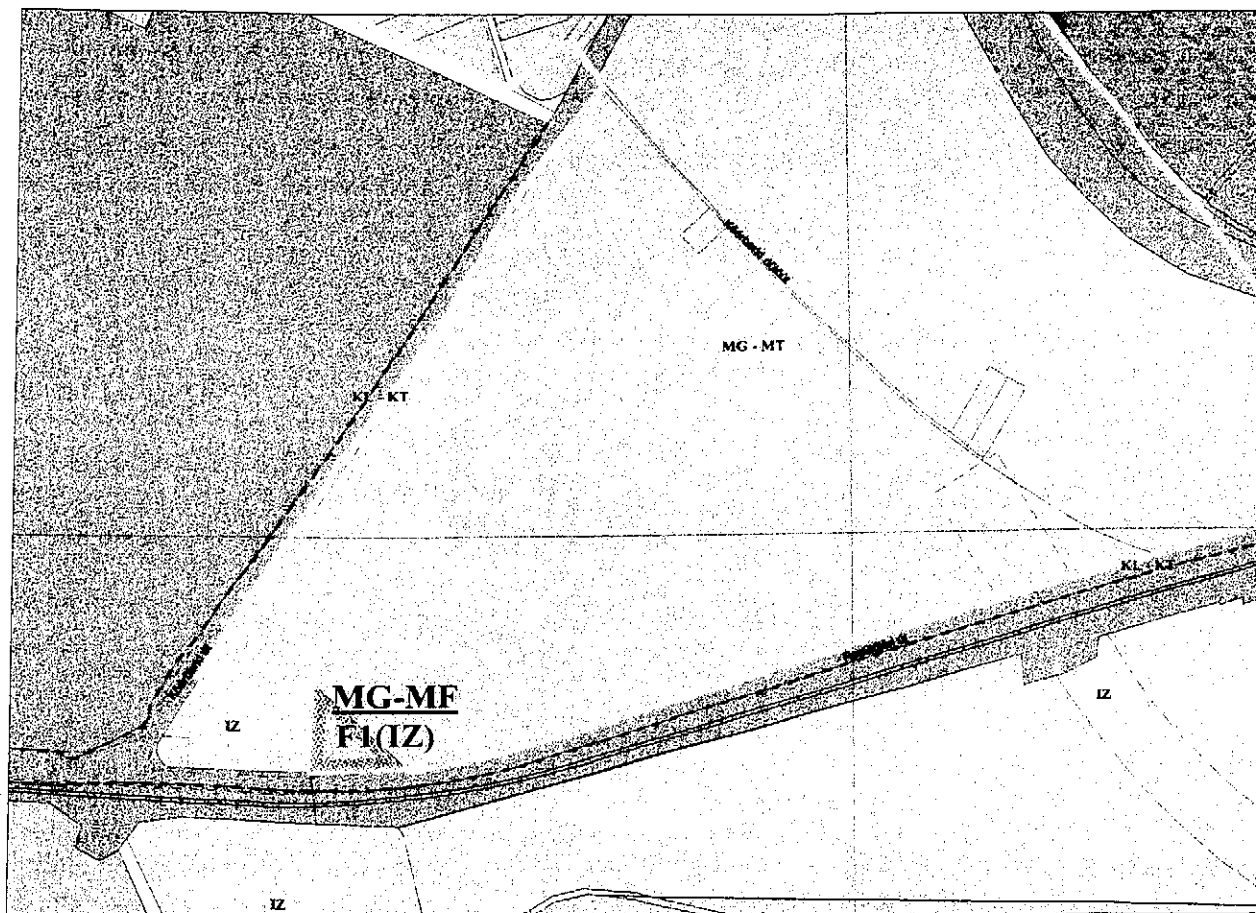
A vizsgált terület a Fővárosi Szabályozási Keret (továbbiakban FSZKT) szerinti övezetei az alábbiak:

övezet jele	övezet megnevezése	
<b>IZ</b>	Jelentős zöldfelületű intézményterület	41. §
<b>MG-RF (F1)</b>	Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület	54. § 22. táblázat B)
<b>MG-MT</b>	Mezőgazdasági rendeltetésű terület	54. § 22. táblázat C)
<b>KL-KT</b>	Közlekedési célú közterületek	51. § 19. táblázat A)
<b>KL-VA</b>	Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület	51. § 19. táblázat C)

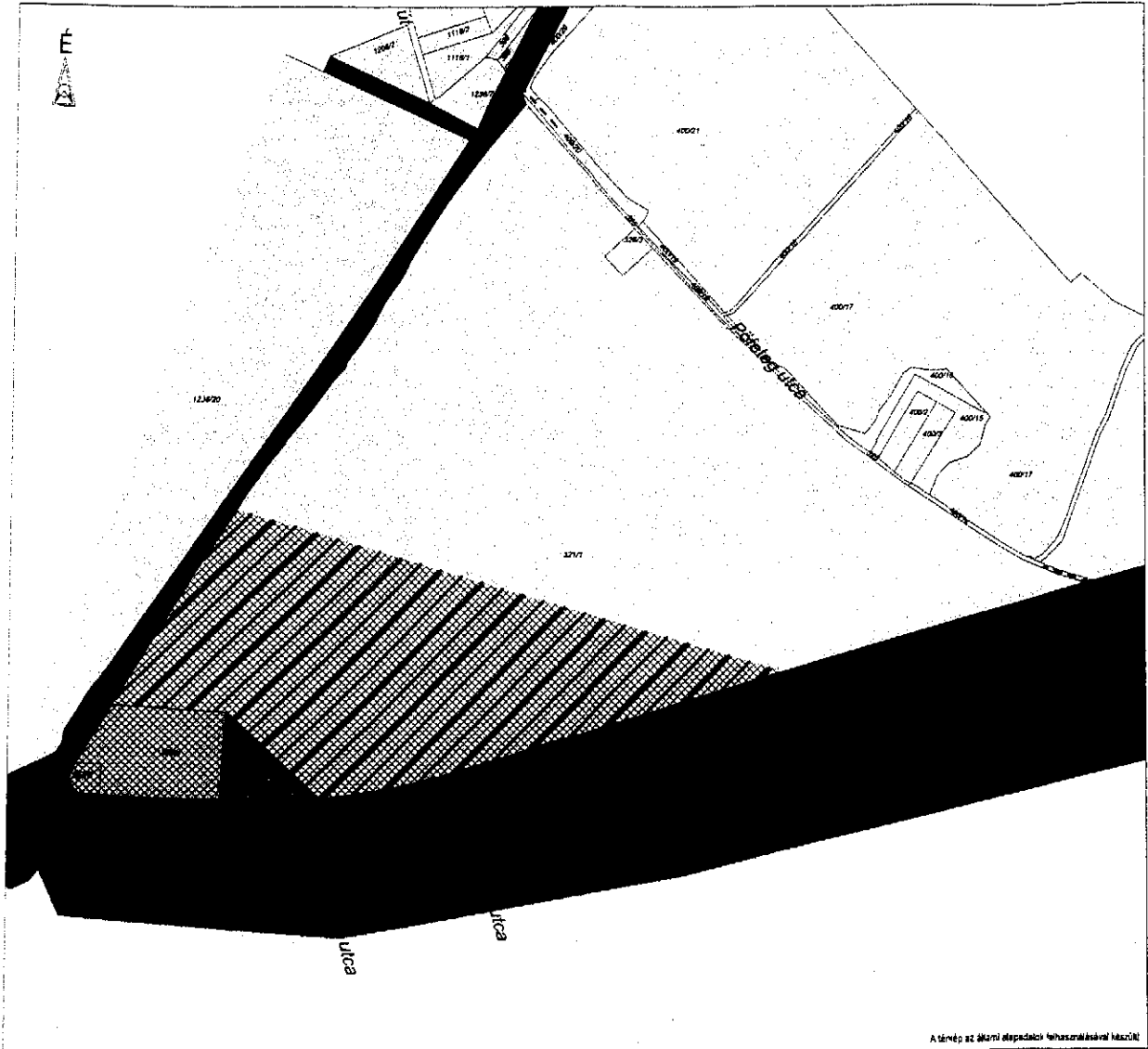
A területet határoló Pöfeteg utca övezetbe nem sorolt közterület, a Kőérberki út és a Repülőtéri út KL-KT besorolású közlekedési célú közterületi övezetben van.

**ÖVEZETI VIZSGÁLAT AZ FSZKT ALAPJÁN**

Kivonat az FSZKT-ból



**A TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS TSZT ÉS AZ FSZKT EGYÜTTES  
ÁBRÁZOLÁSA**



A térkép az ábránál alapadatok felhasználásával készült!

**Jelmagyarázat**

- Tervezési terület határa
- Helyrajzi szám
- Jelenlegi telekhatár

**FSZKT:**

- Jelentős zöldfelületű intézményterületek
- Mezőgazdasági rendeltetésű, távolabban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület
- Mezőgazdasági terület
- Közlekedési célú közterület
- Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
- Repülőterek elhelyezésére szolgáló terület

**TSZT:**

- Kisvárosias lakóterület
- Kertes Mezőgazdasági terület
- Központi vegyes terület
- Általános mezőgazdasági terület
- Belterületi funkcióváltó terület
- Infrastruktúra feltételhez kötött jelenleg külterületi fejlesztési funkcióváltó terület

A 353/3 és 353/4 hrsz-ú telkek övezeti előírásai a hatályos Kerületi Városrendezési Szabályzat alapján – IZ-XI/L jelű övezet

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT 34/2003./X.21./  
XI.ÖK SZ. RENDELETE BUDAPEST XI. KERÜLET KERÜLETI  
VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL  
IZ-XI/L

*Jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben*

### 55. §

Az építési övezet szabályozási határértékei:

24. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakít- ható legki-sebb telek- terület mérete	Legki- sebb telek- széles-ség	Beépítési mód	Beépített- ség megen- gedett legna- gyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintte- rületi mutató megenge- dett legna- gyobb mértéke
					legki-sebb	legna- gyobb			
IZ-XI/L	1500 m <sup>2</sup>	30 m	SZ	30%	6,0 m	12,0 m	55%	45%	1,0
lakó- funkció elhelye- zése esetén	1500 m <sup>2</sup>	30 m	SZ	25%	6,0 m	12,0 m	55%	40%	1,0

### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS ZÖLDFELÜLETI VIZSGÁLAT

A tervezés alá vont terület meghatározó része szántó, mezőgazdasági terület.

A tervezési terület építési övezetben eső részén, a Repülőtéri út és Kőérberki út sarkán elsődlegesen a kereskedelmi-szolgáltató funkció jellemző, kiskereskedelem, építőanyagtelep valamint raktározási területek találhatóak.

A tervezési területen található épületek állapota vegyesnek mondható.

A terület növényállományát kisebb-nagyobb összefüggő bozótos foltok jellemzik a Repülőtéri út felé eső részen található kereskedelmi használatú területek és a mezőgazdasági terület határán.

A Repülőtéri út mentén hézagos fasor található.

### KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLAT

A tervezési területet északról a Kőérberki út, délről a Repülőtéri út II. rendű főutak határolják, amelyek a kapcsolatokat biztosítják a fővárosi úthálózattal. Keletről a kiépítetlen (földút) Pöfeteg utca határolja.

A határoló II. rendű főutak 2x1 forgalmi sávosak, közepes állapotú aszfaltburkolattal.

A területnek a Kőérberki útra egy, a Repülőtéri útra két kiépített útsatlakozása van. A Kőérberki út – Repülőtéri út elsőséggel szabályozott csomóponttal csatlakozik a MÁV Bp. hegyeshalmi vonal szintbeni fél, illetve fénsorompóval szabályozott vasúti átjárója. A terület DNy-i sarkában lévő raktár funkciójú rész kivételével beépítetlen.

Tömegközlekedési kiszolgálása megfelelő, a Kőérberki úton a terület északi, illetve déli végénél Kamaraerdő és Etele tér közötti 87, 87A autóbuszviszonylatok megállópárja található.

A terület mellett a Repülőtéri út szerepe a Tóváros lakóterület fejlesztése során kiépített MÁV fölötti különszintű kapcsolata miatt felértékelődött.








### LÉGIFOTÓ A TERÜLETRŐL



\*Forrás: Budapest - Ortofotók Székely és Társa Kiadó

**BUDAPEST, XI. KERÜLET  
KÖRBERKI ÚT - REPÜLTŐTERI ÚT -  
PÖFETEG U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE  
ÉS KERETÖZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA**

Jelmagyarázat:

-  Tervezési terület határa
-  Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Tulajdonos: Magyar Állam  
Kezelő: FVM miniszter, melyet a  
nemzeti földalapkészítő újság lát el.
-  Tulajdonos: XI. Kerületi Önkormányzat
-  Társasági tulajdon
-  Magán tulajdon

**TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLAT**

Rajzsám: \_\_\_\_\_

Megbízó:  
Budapest XI. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
1113 Bp., Bocskai út 39-41


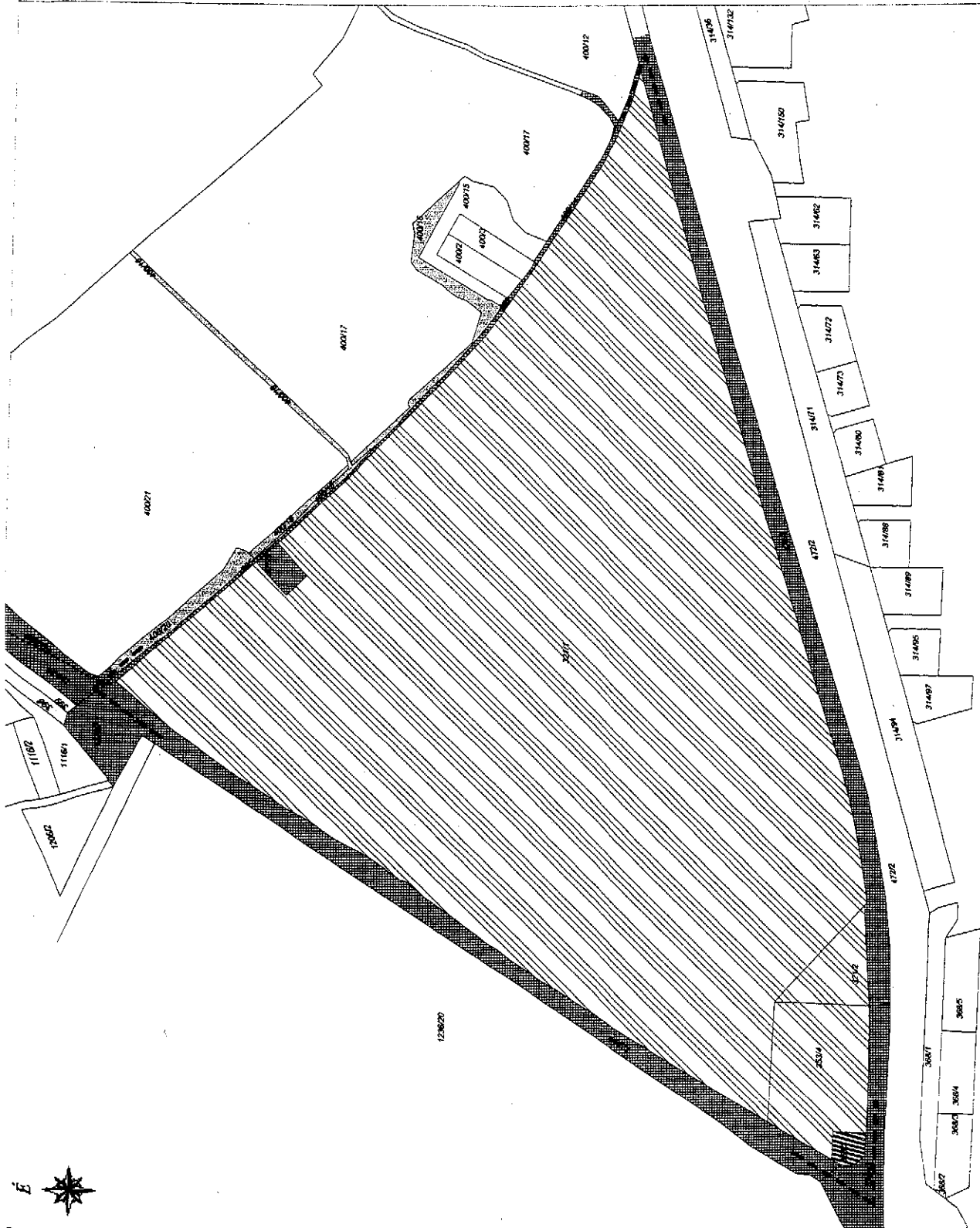
dátum:  
2007. szeptember

lépték:  
ábrázolási lépték

rajzsám:  
V.3

oldalszám:  
10. old.










Generál tervező:  
Műhely tervező és tanácsadó Zrt.  
1051 Budapest, Párizsi utca 31. I.  
POB: 1368 Bp. Pf. 715.  
Tel: (36-1) 312 4570, 312 4573,  
Fax: (36-1) 312 2598  
E MAIL: muhelytervez@yhu

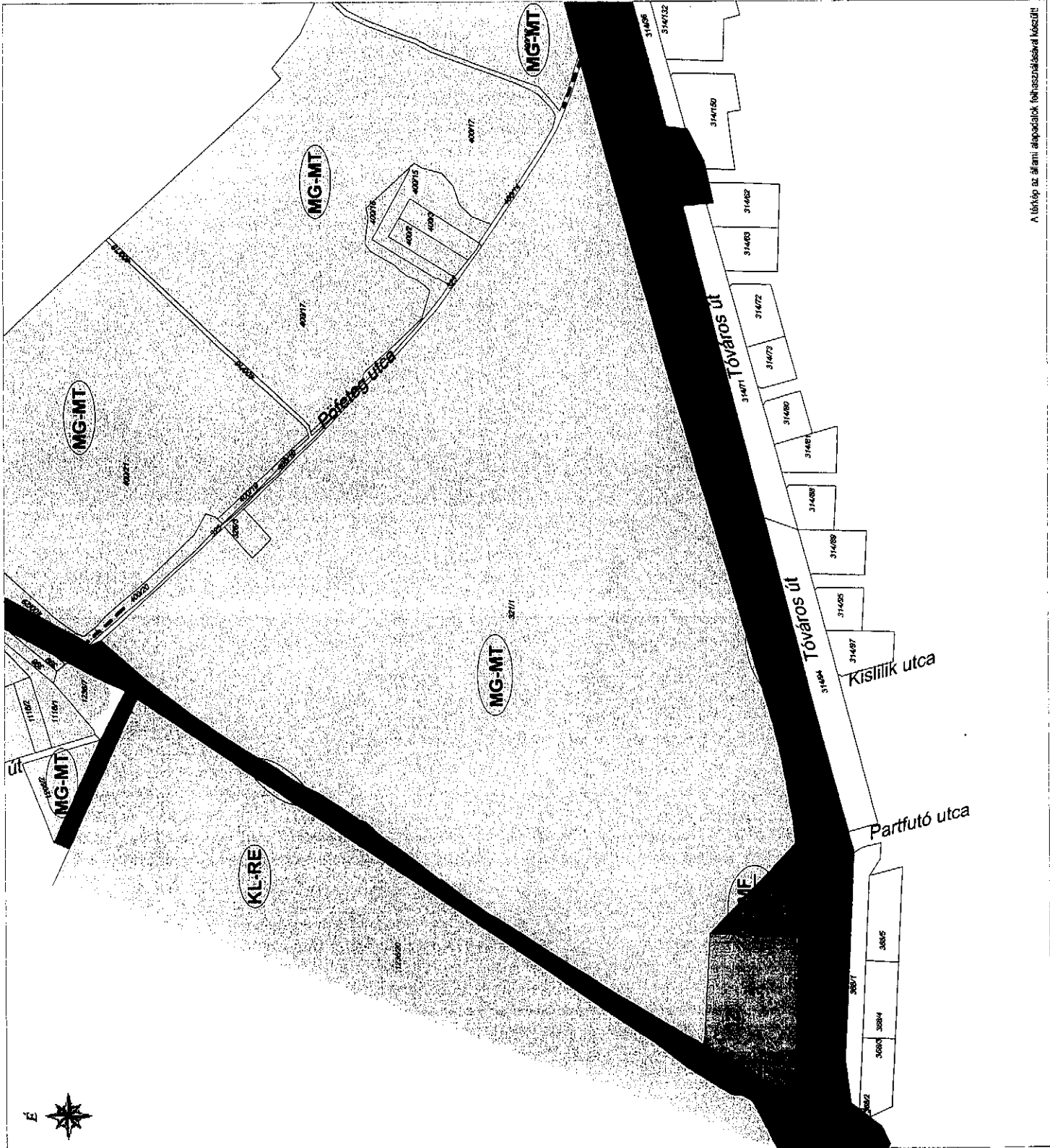



A lépték az állami adatbázisok felhasználásával készült!

**BUDAPEST, XI. KERÜLET  
KŐÉRBERKI ÚT - REPÜLTŐTÉRI ÚT -  
PÓFETEG U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE  
ÉS KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA**

Jelmagyarázat:

-  Tervezési terület határa
-  Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Jelentős zöldfelületű intézményterületek
-  Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület
-  Mezőgazdasági terület
-  Közlekedési célú közterület
-  Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
-  Repülőtérrel elhelyezésére szolgáló terület



Rajz cím: **ÖVEZETI VIZSGÁLAT A HATÁLYOS FSZKT ALAPJÁN**

Megbízó:  
Budapest XI. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
1113 Bp., Bocskai út 39-41


dátum:  
2007. szeptember

lépték:  
ábrázolási térkép


rajtszám:  
V-4

oldalszám:  
11. old.

Generál tervező:



M+H Építész és Tervező Zrt.  
1136 Bp. S. Rózsai új 31. l.  
Kör: 1364 Bp. S. Rózsai új 31. l.  
Tel: (36-1) 312 4570, 312 4573  
Fax: (36-1) 312 2598  
E-MAIL: muhajt@muhajt.hu



**BUDAPEST, XI. KERÜLET**  
**KÖÉRBERKI ÚT - REPÜLŐTÉRI ÚT -**  
**PÖFETEG U.**  
**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE**  
**ÉS KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA**

- Jelmagyarázat:**
- Tervezési terület határa
  - Helyrajzi szám
  - Jelenlegi terekhatalár
- FSZKT:**
- Jelentős zöldfelületű intézményterületek
  - Mezőgazdasági rendezettségű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület
  - Mezőgazdasági terület
  - Köznevelési célú közterület
  - Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
  - Repülőterek elhelyezésére szolgáló terület
- TSZT:**
- Kisvárosias lakóterület
  - Kertes Mezőgazdasági terület
  - Központi vegyes terület
  - Általános mezőgazdasági terület
  - Beltéri funkcióváltó terület
  - Infrastruktúra feltehetően köztől jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület

Rajzszám: **ÖVEZETI VIZSGÁLAT ÉS A HATÁLYOS TSZT EGYÜTTES ÁBRÁZOLÁSA**

**Megbízó:**  
 Budapest XI. ker. Önkormányzat  
 Polgármesteri Hivatala  
 1113 Bp., Bocskai út 39-41

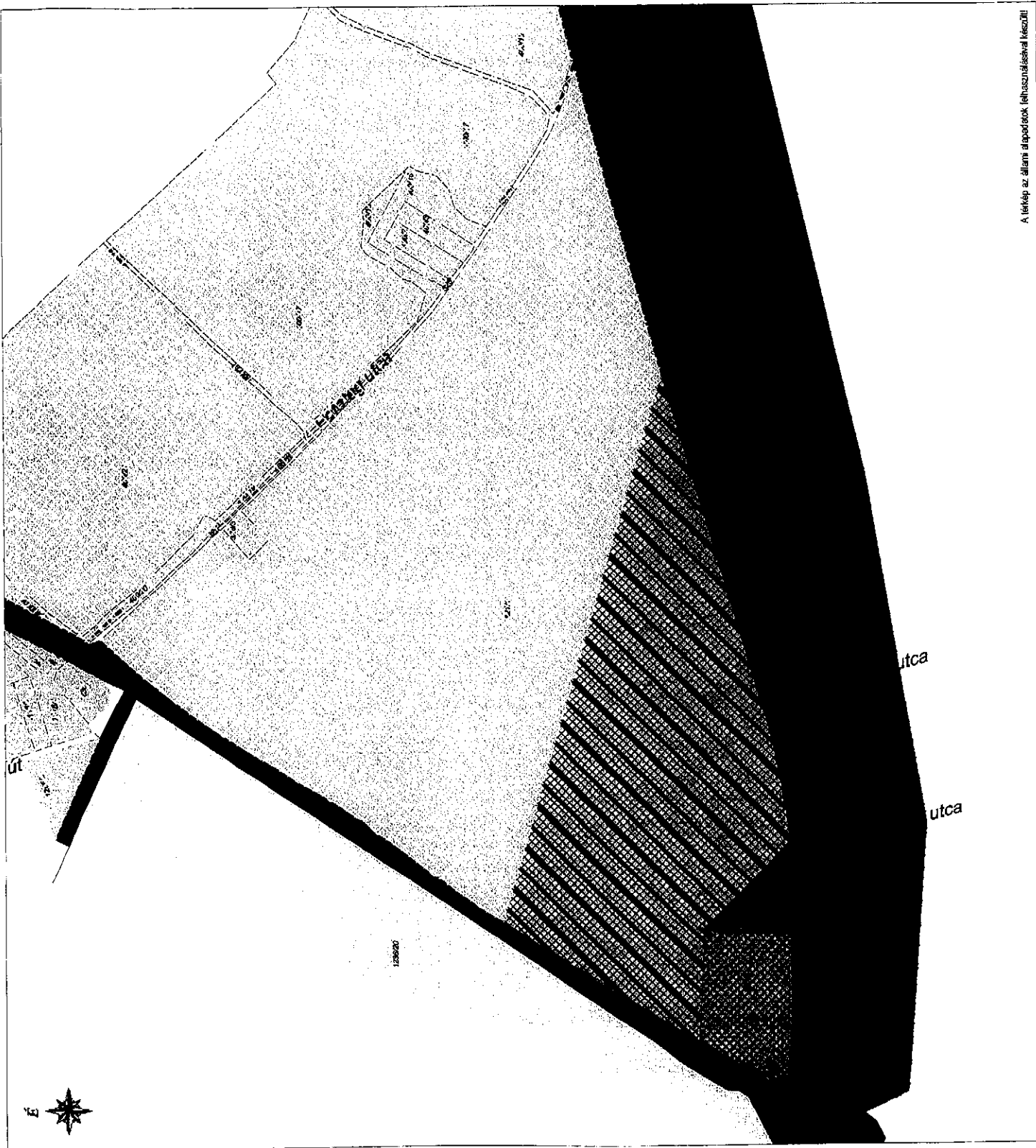
**dátum:**  
 2007. szeptember

**lépték:**  
 álléretű létkép

**rajzszám:**  
 V-5

**oldalszám:**  
 12. old.

**Generál tervező:**  
 MÜ-Hely tervező és tanácsadó zrt.  
 1095. Bp. Rózsaványi út 31. I.  
 1095. Bp. Rózsaványi út 31. I.  
 Tel: (36-1) 312 4570, 312-4573,  
 Fax: (36-1) 312 2596  
 E MAIL: muhelytervez@muht.hu



A térkép az állami alapadatok felhasználásával készült!



**BUDAPEST, XI. KERÜLET  
KÓÉRBERKI ÚT - REPÜLTÉRI ÚT -  
PÖFETEG U.  
ÁLTAL HATÁROZOTT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE  
ÉS KERETŐVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA**

Jelemgyűjtő:

	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telekhatár
	Kerítés
	Meglévő épület
	Kereskedelmi - szolg. terület
	Mezőgazdasági terület
	Meglévő fa
	Részlínia
	Borzos terület
	Burkolt út
	Föld út
	Közüti terület
	Vasúti végányterület
	Vasút területe
	Kerékpár út

**JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT**

Rajzszám: Budapest, XI. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 1113 Bp., Bocskai út 39-41

dátum: 2007. szeptember

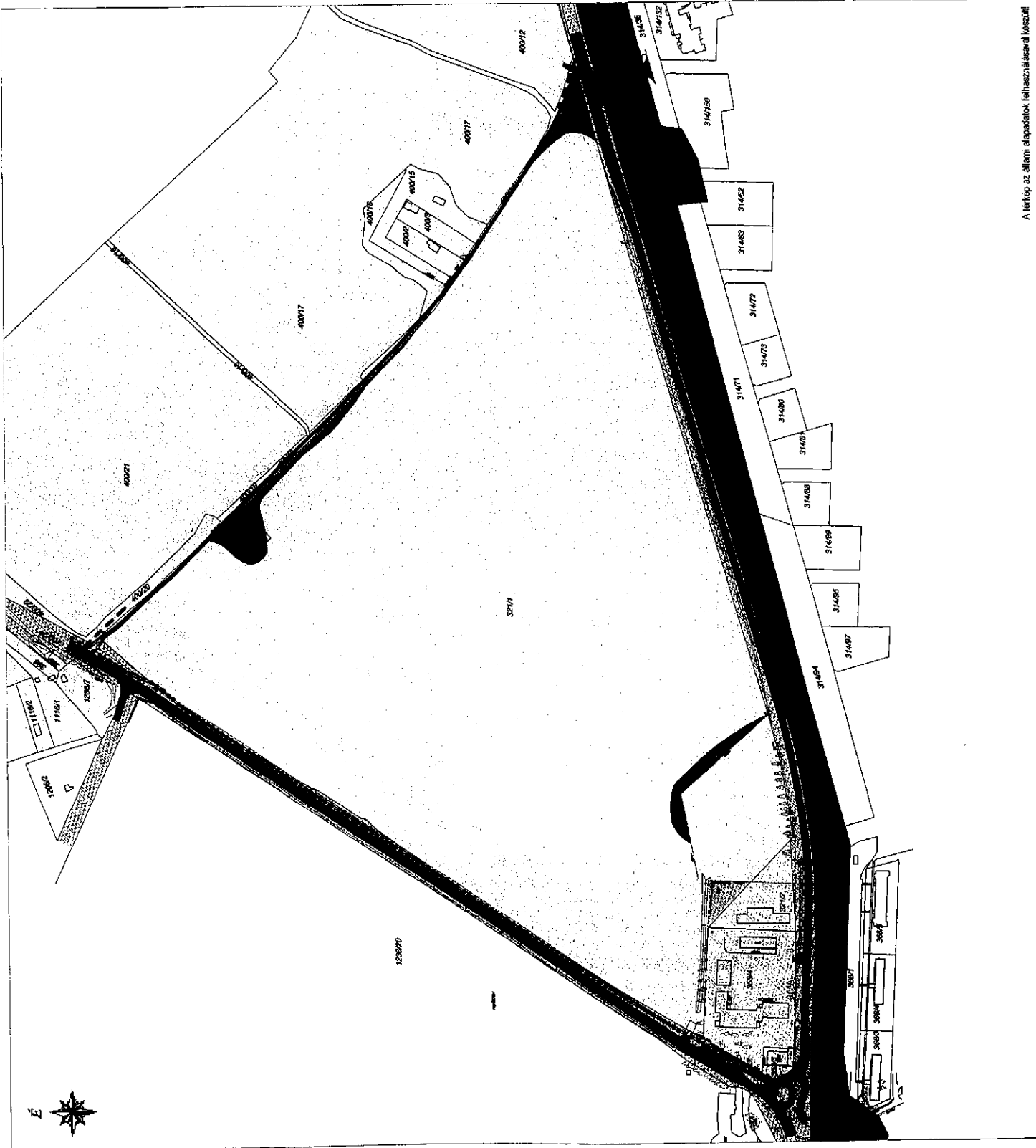
lépték: átnézeli térkép

rajzszám: V-6

oldalszám: 13. old.

Generál tervező:

Műhely tervező és tanácsadó Zrt.  
1065. Bp., VI. Bolyai-Zsuzsanna út. 31. I.  
Főb: 1.368 Bp. 5. Pf. 215.  
Tel: (06-1) 312 4570, 312-4573,  
E Mail: mukhely@muhelytervezobud.hu



A térkép az alábbi adatokból felhasználásával készült

**JAVASLATOK****TERÜLETFELHASZNÁLÁSI ÉS KERETÖVEZET-MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**


Előzmények:


**Budapest Főváros Településszerkezeti Tervében** jóváhagyott területfelhasználás alapján a jelenlegi IZ jelű övezet jelentős zöldfelületű intézményterület és az MG-RF(F1) jelű mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület **melletti területen**, mely jelenleg MG-MT jelű mezőgazdasági rendeltetésű terület, lehetőség nyílt a terület **egy részének** jelentős zöldfelületű intézményi hasznosítására.

**KIVONAT A HATÁLYOS TSZT-BŐL**


Vk  KÖZPONTI VEGYES TERÜLET (szt. max. 3,5)


**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET**

Má  Általános mezőgazdasági terület

Mk  Kertes mezőgazdasági terület

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK**

 Infrastruktúra-feltételhez kötött, jelenleg külterületi fejlesztési, funkcióváltó terület

 Belterületi funkcióváltó terület

Fentiek alapján a területen a tervezési feladat célja a TSZT alapján beépítésre szánt terület keretövezetének módosítása, és a területre vonatkozó szabályozási paraméterek meghatározása.

A tervezett IZ jelű övezetre vonatkozóan a hatályos KVSZ 55.§-ában meghatározott övezet kialakítása javasolt, mely **megegyezik** a tömb sarkán jelenleg található **IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület hatályos besorolásával**.

A terület beépítésének **feltétele a teljeskörű infrastruktúra kiépítése**.

A beépítésre szánt terület határán a Kőérberki út és a Repülőtéri út között a terület feltárására egy 16.0 méter szélességű keretövezetbe nem sorolt közterület kialakítása javasolt.

A területen a BVKSZ előírásai alapján elsősorban:

- kutatás és fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei
- szolgáltatás, vendéglátás,
- egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- sportépületek,
- irodaépítmények,
- közintézmények épületei,
- oktatási és kulturális célú épületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- a keretövezetben maximált értékben meghatározottnál nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek
- valamint a felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek kialakítása javasolt, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített határértékeket.

A területen **lakófunkció nem helyezhető el**.

### **TERVEZETT SZABÁLYOZÁSI PARAMÉTEREK**

#### **IZ-XI/L(KVSZ 55.§) – Hatályos KVSZ-nek megfelelő övezet**

Jelentős zöldfelületű, intézményterület laza beépítésű környezetben

Az építési övezet szabályozási határértékei:

24. sz. táblázat

Övezet jele	Kialakítható legki-sebb telekterület mérete	Legki-sebb telek-szélesség	Beépítési mód	Beépített-ség megengedett legnagyobb mértéke	Építménymagasság		Zöldfelület legki-sebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke
					legki-sebb	legnagyobb			
IZ-XI/L	1500 m <sup>2</sup>	30 m	SZ	30%	6,0 m	12,0 m	55%	45%	1,0

**BUDAPEST, XI. KERÜLET  
KŐÉRBERKI ÚT - REPÜLTŐTERI ÚT -  
PÓFETEG U.  
ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE  
ÉS KERETÖVEZETMÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNYA**

**Jelmagyarázat:**

	Tervezési terület határa
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telekhatár
	Jelentős zöldfelületű intézményterületek
	Mezőgazdasági rendeltetési, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület
	Mezőgazdasági terület
	Köztisztviselési célu közterület
	Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület
	Repülőterek elhelyezésére szolgáló terület
	Mezőgazdasági rendeltetési, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs területből Jelentős zöldfelületű intézményterület
	Mezőgazdasági területből Jelentős zöldfelületű intézményterület
	Mezőgazdasági területből Keretővezetbe nem sorolt közterület

**Rajzszám:**  
**KERETÖVEZET - MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT**

**Megbízó:**  
Budapest XI. ker. Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala  
1113 Bp., Bocskai út 39-41

**dátum:**  
2007. szeptember

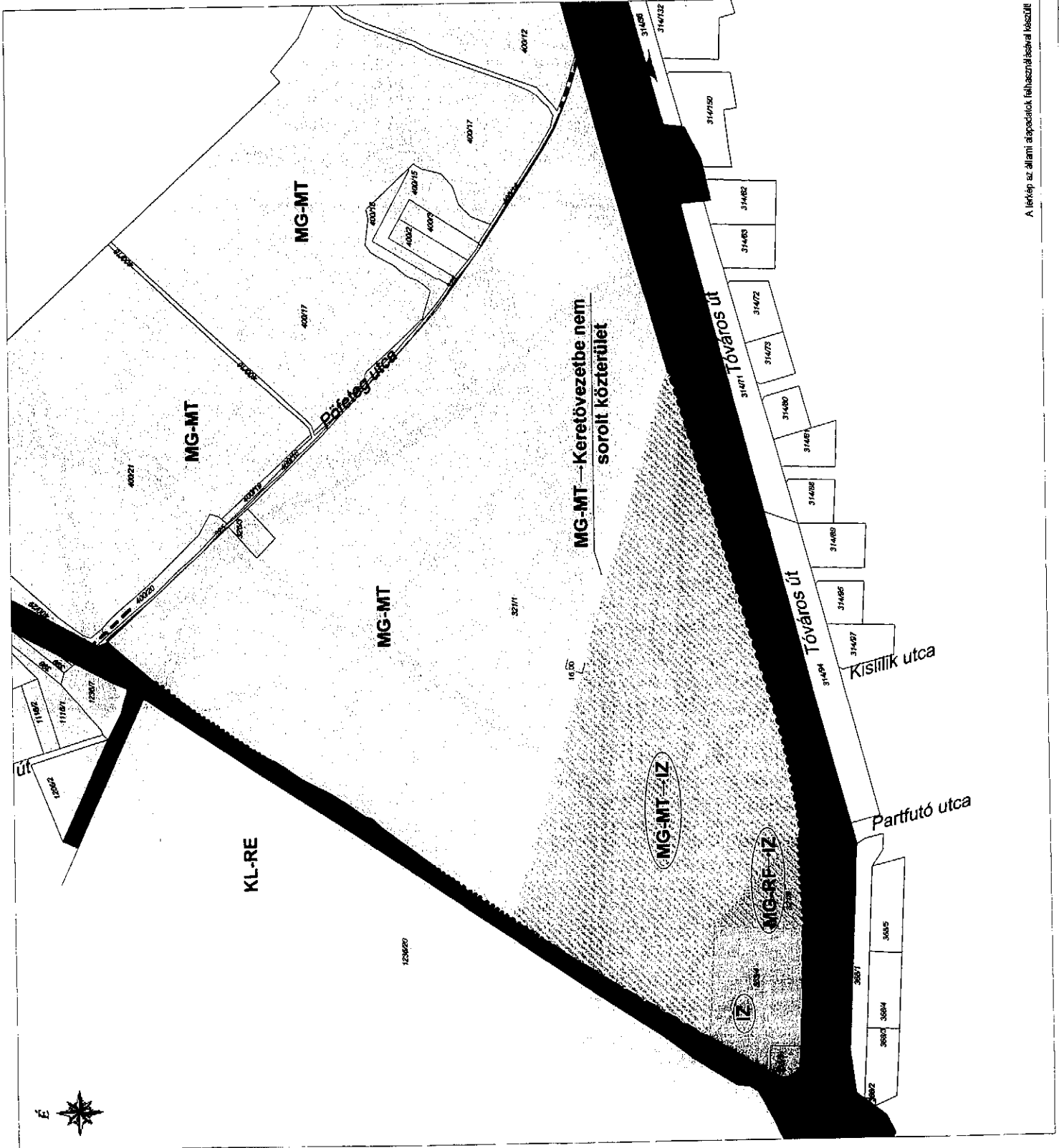
**lépések:**  
ábrázelteli tervkép

**Generál tervező:**

Mű-Hely tervező és tanácsadó Zrt.  
1065 Bp., VI. Bolyai-Zsuzsanna út. 31.1.  
Póh: 1368 Bp. 3. Pf. 2/5.  
Tel: (06-1) 312-2599; 312-6574;  
Fax: (06-1) 312-2598  
E-MAIL: muhelytervez@muhelytervez.hu

**rajzszám:**  
J-2

**oldalszám:**  
21. old.



A tervkép az állami adatbázisok felhasználásával készült!