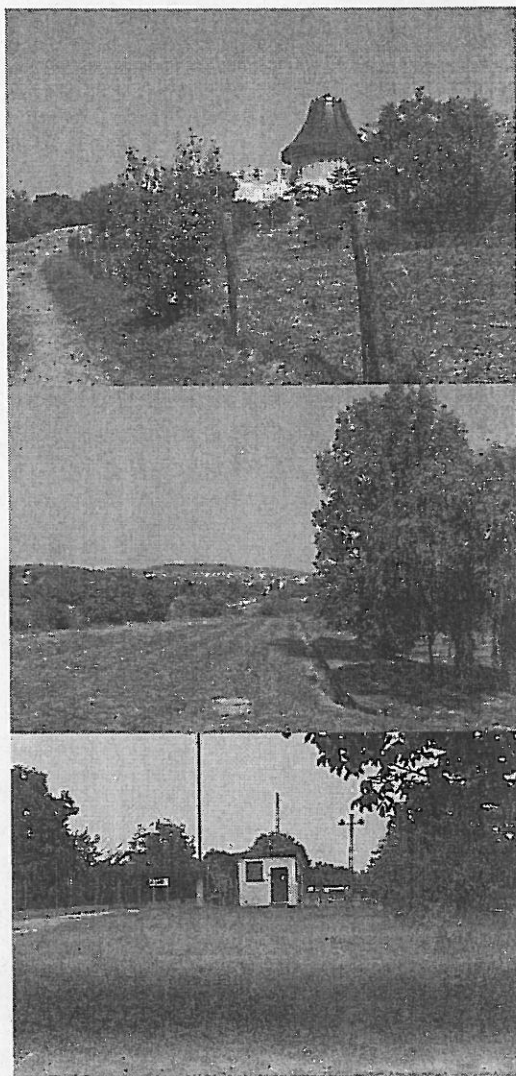


**BUDAPEST, XI. KERÜLET**  
**BUDAŐRSI ÚT – GAZDAGRÉTI ÚT – NAGYIDA UTCA –**  
**TÖRÖKBÁLINTI ÚT – MADÁRHEGYI ÚT ÁLTAL HATÁROLT**  
**TERÜLETEN BELÜL HÁROM RÉSZTERÜLETRE VONATKOZÓ**  
**KERETÖVEZET-MÓDOSÍTÁSI HATÁSTANULMÁNY**



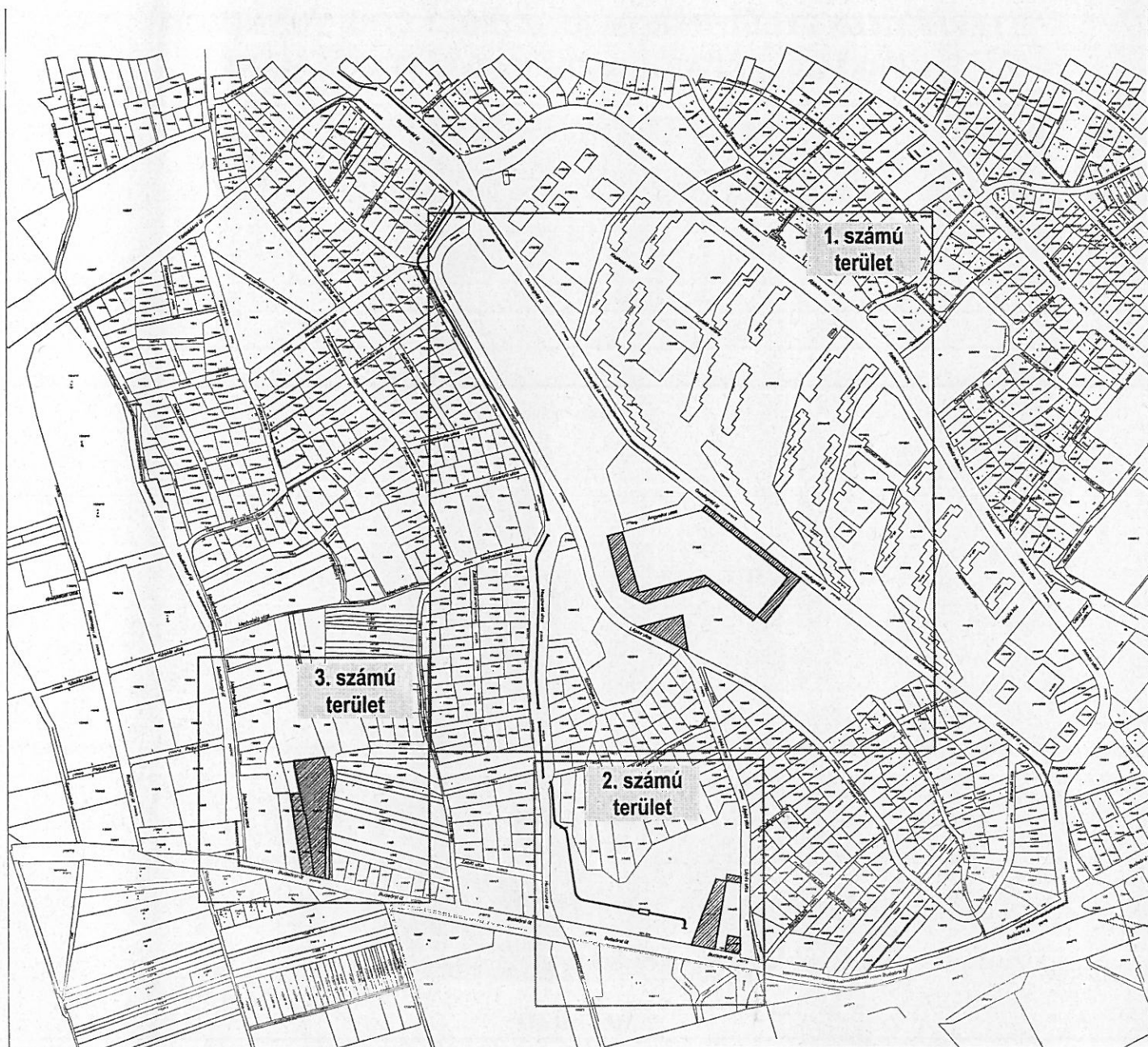
**MEGBÍZÓ:**

BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET, ÚJBUDA ÖNKORMÁNYZATA  
1113 BUDAPEST, BOCSKAI ÚT 39-41. SZ.

**TERVEZŐ:**

KORÉNYI ÉS TÁRSAI ÉPÍTÉSZ KFT.  
1113 BUDAPEST, EDÖMÉR UTCA 4. SZ.

2011. NOVEMBER HÓ



Jelmagyarázat:

- |  |                          |
|--|--------------------------|
|  | Helyrajzi szám           |
|  | Telekhatár               |
|  | Tervezési terület határa |





Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca –  
Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen belül  
három részterületre vonatkozó  
keretövezet-módosítási hatástanulmány

## 1. SZÁMÚ TERÜLET

2011. november hó



## Vizsgálatok

### Tulajdonviszonyok vizsgálata

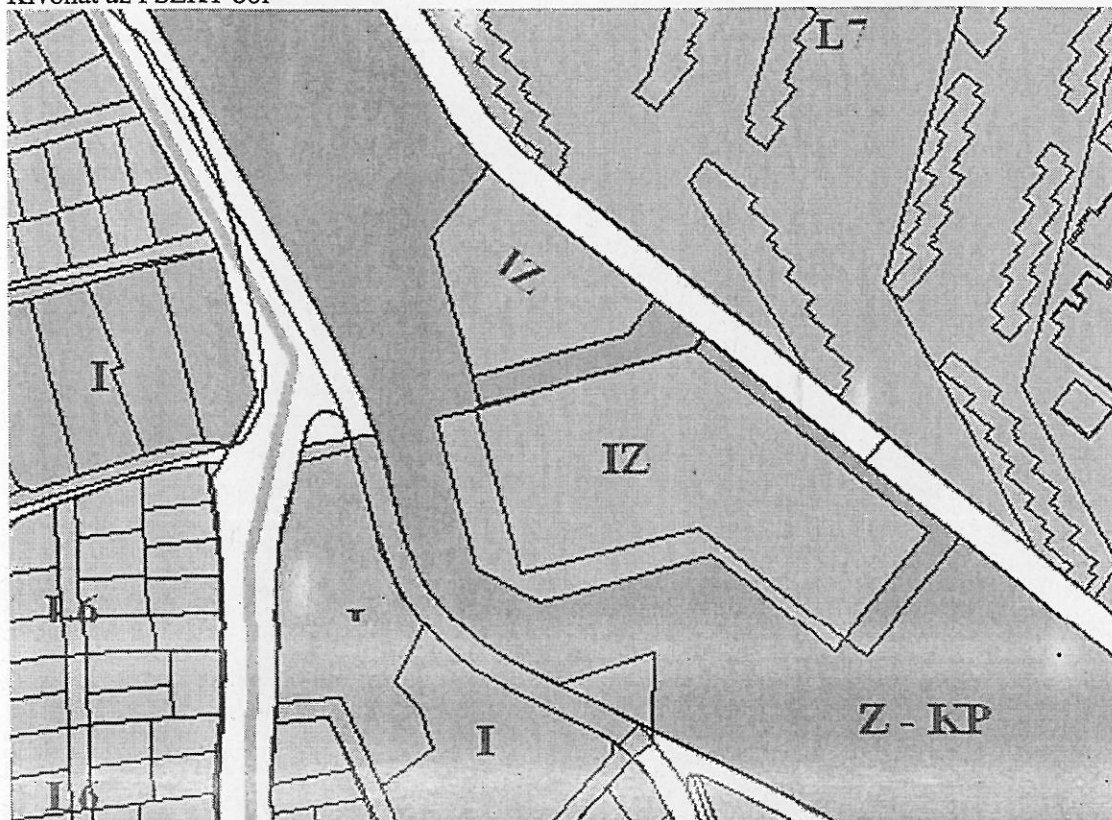
A tervezési terület a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen – Madárhegy – belül az 1. sz. terület.

A tervezési területen az alábbi ingatlanok helyezkednek el:

Helyrajzi szám	Terület m <sup>2</sup>	Jelenlegi övezet	Tulajdonos
1783/3	133 160	Z-KP, I, IZ	Budapest Főváros Önkormányzata
1783/6	29 996	IZ, Z-KP	Budapest Főváros Önkormányzata

### Övezeti vizsgálat

Kivonat az FSZKT-ból



A vizsgált területen a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerinti övezetek az alábbiak:

Övezet jele	Övezet megnevezése	BVKSZ
Z-KP	Zöldterület, közparkok területe	54. §. 20. táblázat
IZ	Jelentős zöldfelületű intézményterület	42. §. 12. táblázat
I	Intézményterületek	40. §. 11. táblázat



### Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési területen a jelenlegi területhasználat nagyjából megegyezik az FSZKT-ben szereplő övezetek előírásaival:

#### - Közpark – Z-KP övezet

A közpark területén épület nem található, így a beépítési százalék (max. 2%) teljesül. A terület fás, bokros megjelenésű, így a zöldfelületi előírás (min. 75%) is megfelel.

Ugyanakkor a jelenlegi teljes terület elhanyagolt. Eredeti funkciója szerint a közpark területén

- játszókert

- sportkert

- pihenőkert

alkítható ki. Ezt a későbbiekben a teljes területen biztosítani kell.

#### - Jelentős zöldfelületű intézményterületek – IZ övezet

A terület eredetileg sportterületként hasznosítható. Ez a valóságban teljesül, mert a telken meglévő teniszpályák találhatók.

### A hatályos FSZKT övezeteinek összehasonlítása a tényleges területhasználattal

A hatályos FSZKT övezeti besorolása két helyen tér el a tényleges területhasználattól, illetve érvényes telekhatároktól:

#### - 1783/6 hrsz. telek

A korábbi telek kontúrja módosításra került a ..... sz. ÖK rendelet szerint. A módosított telekkontúr megjelenik az FSZKT érvényes tervlapján is, de ugyanakkor az övezethatár az eredeti telekhatárral egyezik meg. Ennek módosítása szükséges.

#### - I intézményi övezet a Z-KP közpark területén

A 1783/3 hrsz. közpark területén az FSZKT szerint a Lépés utca mellett egy háromszög alakú terület I intézményi övezetként szerepel. Ugyanakkor ez a terület nem rendelkezik telekhatárokkal, azaz nem önálló telek. Feltételezhető, hogy eredetileg a Lépés utca másik oldalán lévő intézményi övezetbe tartozott, amely a Lépés utca kiszabályozása után két részre szakadt. A közpark területén lévő övezet – hibásan – megmaradt, de ugyanakkor nem önálló telek. Ennek az ellentmondásnak a feloldására övezetmódosítás szükséges.

Mindkét módosítás a zöldfelület (közpark) területének növelésével jár.



## Javaslatok

### Területfelhasználási és keretövezet-módosítási javaslat

A Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen (Madárhegy) az 1. számú részterületre vonatkozólag a jelenleg érvényben lévő FSZKT övezeti határait szükséges módosítani, mert az érvényes telekhatárok és az övezeti határok nem fedik egymást. Ez az 1783/3 hrsz-ú, Gazdagréti út melletti Z-KP övezeti besorolású közpark, és a 1783/b hrsz-ú IZ övezetben lévő intézményi telek között, illetve az 1783/b hrsz-ú közpark, és a Lépés utca mellett e telekben telekhatár nélkül feltüntetett I intézményi övezet között szükséges.

Tehát a tervezési feladat célja a jelenleg hatályos FSZKT és a tényleges tulajdoni viszonyok, illetve telekhatárok közötti ellentmondások rendezése.

### Javasolt övezeti korrekciók:

- A Z-KP közpark területén az 1783/6 hrsz. telek érvényes telekhatárának figyelembevételével a terület egy része IZ övezetből Z-KP övezetbe kerül, míg egy másik, kisebb része Z-KP övezetből IZ övezetbe kerül. A módosítás következtében a zöldterület növekszik.
- A Lépés utca melletti I intézményi övezet terület Z-KP közpark övezetbe kerül, ezzel a zöldterület szintén növekszik.

### Területkimutatás:

#### (1) Meglévő állapot

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1783/3	133 160	Z-KP	124 570
		IZ	6 240
		I	2 350
1783/6	29 996	IZ	26 336
		Z-KP	3 660

#### (2) Módosítási javaslat

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1783/3	133 160	Z-KP	124 570
		IZ → Z-KP	6 240
		I → Z-KP	2 350
1783/6	29 996	IZ	26 336
		Z-KP → IZ	3 660

#### (3) Övezeti változások

Övezet jele	Övezet területe meglévő m <sup>2</sup>	Övezet területe tervezett m <sup>2</sup>	Változás m <sup>2</sup>
Z-KP	128 230	133 160	+4 930
IZ	32 576	29 996	-2 580
I	2 350	0	-2 350

Megjegyzés: a területen lévő 2 telek területe az övezeti változások után is változatlan marad:  
 - 1783/3 hrsz: 133 160 m<sup>2</sup>  
 - 1783/6 hrsz: 29 996 m<sup>2</sup>



**Jelmagyarázat:**

- 1842/1 Helyrajzi szám
- Telekhatár
- L6 Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület
- I Intézményterület
- IZ Jelentős zöldfelületű intézményterület

- Z-EZ Egyéb zöldfelületben lévő záportározó
- Z-KP Rekreációs célú közpark
- KV-EN Energiaszolgáltató területek
- Javasolt övezetmódosítással érintett terület
- IZ -> Z-KP Övezetmódosítási javaslat

Z-EZ Övezet jele

**Megbízó:**  
Budapest XI. kerület  
Újbuda Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

**Vezető tervezők:**  
Korényi András TT1 01-2590/01

**Munka címe:** Budapest, XI. Ker. Madárhegy  
három területére vonatkozó keretövezet  
módosítási hatástanulmány

**Építész tervezők:**  
Korényi Balázs, Vámos Zoltán  
Zöldfelület, környezetvédelem

**Rajz megnevezése:**  
Keretövezet módosítási javaslat

**Generál tervező:**  
 Korényi és Társai  
Építésziroda Kft.  
H-1113 Budapest, Edömer utca 4.  
T/F: 4660 300 / 381 0411

**Nemes Zoltán** K1 01-5053

**Kelt:** 2011. november 1. Terület

**Közlekedés:** Rhorer Ádám K1 1-01-3157

**Lépték:** M = 1:5 000 J1

**Külső közművek:** Kovács Péter T 01-0088



Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca –  
Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen belül  
három részterületre vonatkozó  
keretövezet-módosítási hatástanulmány

## 2. SZÁMÚ TERÜLET

2011. november hó





## Vizsgálatok

### Tulajdonviszonyok vizsgálata

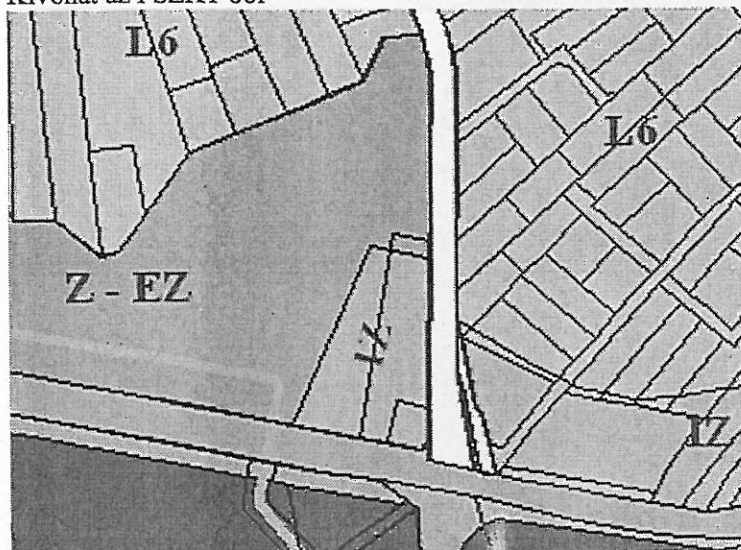
A tervezési terület a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen (Madárhegy) belül az 2. sz. terület.

A tervezési területen az alábbi ingatlanok helyezkednek el:

Helyrajzi szám	Terület m <sup>2</sup>	Jelenlegi övezet	Tulajdonos
1848/1	48 581	Z-EZ, IZ	Budapest Fővárosi Önkormányzat
1848/2	3 710	IZ, Z-EZ	Daubner Cukrászda Kft.
1848/3	621	IZ	Budapest Fővárosi Önkormányzat

### Övezeti vizsgálat

Kivonat az FSZKT-ból



A vizsgált területen a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerinti övezetek az alábbiak:

Övezet jele	Övezet megnevezése	BVKSZ
Z-EZ	Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek	52. §. 20. sz. táblázat E. pontja
IZ	Jelentős zöldfelületű intézményterület	41. §. 12. sz. táblázat

### Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési területen a jelenlegi területhasználat az alábbi:

- 1848/1 hrsz. telken: kiépített záportároló, füvezett, gyepes terület, karbantartva
- 1848/2 hrsz. telek: parlag
- 1848/3 hrsz. telek: Szennyvízátelő helyezkedik el a telken, amely a Budaörs felől érkező szennyvizet átemeli Budapest irányába



### A hatályos FSZKT övezeteinek összehasonlítása a tényleges területhasználattal

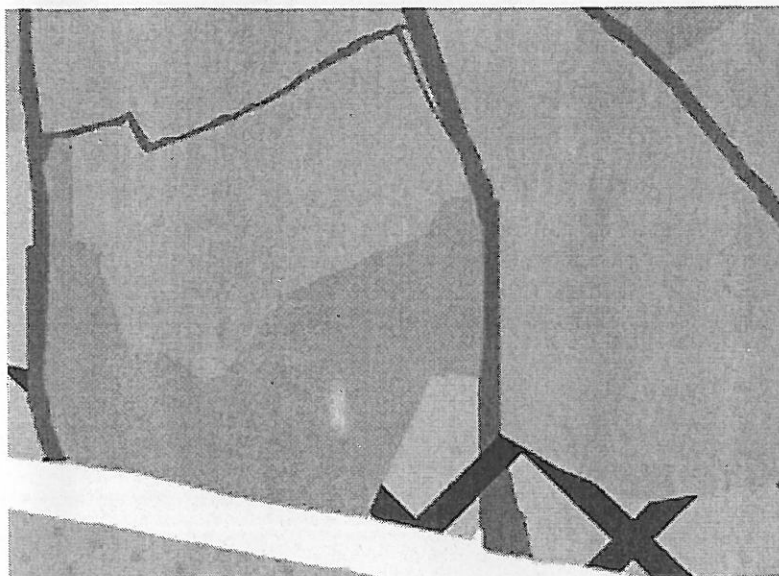
A hatályos FSZKT övezeti besorolása eltér a tényleges telekhatároktól, amennyiben az IZ övezet területének egy része a záportározó területére esik, illetve a záportározó Z-EZ övezetének egy kis része az IZ övezetű 1848/2 hrsz. telekre esik.

Ezenkívül nem felel meg a terület tényleges területhasználatának, hogy a szennyvízáttemelő telke IZ övezetben van, mivel a szennyvízáttemelők a BVKSZ-ben külön övezetet kaptak. Ezeknek az ellentmondásoknak a feloldására övezetmódosítási hatástanulmány szükséges.

A módosítás a zöldfelület (záportározó) növekedésével jár.

### A hatályos TSZT vizsgálata

Kivonat a BTSZT-ből



A vizsgálati területen a Településszerkezeti Terv (BTSZT) szerint az alábbi területfelhasználási egységek vannak:

Területfelhasználási egység jele	Területfelhasználási egység megnevezése
Z	Zöldterület
Vt-VRE	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5)

Megállapítható, hogy a zöldterület nagysága megegyezik az FSZKT-ban jelölt Z-EZ területtel, a városrészközpont vegyes terület, pedig az FSZKT IZ övezetével.

Az övezetmódosítási hatástanulmány készítésével az övezethatárok és területek a tényleges állapotoknak megfelelően módosulnak.



## Javaslatok

### Területfelhasználási és keretövezet-módosítási javaslat

A Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen (Madárhegy) az 2. számú részterületre vonatkozólag a jelenleg érvényben lévő FSZKT övezeti határait szükséges módosítani, mert az érvényes telekhatárok és az övezeti határok nem fedik egymást, valamint az tényleges területfelhasználás az 1848/3 sz. teleknél fedi az övezeti besorolást. (Szennyvízáttemelő IZ övezetben.)

Az övezeti határok módosítása az 1848/1 hrsz. záportároló és az 1848/2 hrsz. telek között szükségesek, mert a záportároló Z-EZ övezetbe átnyúlik az IZ övezet, illetve az intézményi telekbe átnyúlik a Z-EZ övezet.

Tehát a tervezési feladat célja a jelenleg hatályos FSZKT és a tényleges tulajdoni viszonyok, illetve tényleges területfelhasználás közötti ellentmondások rendezése.

### Javasolt övezeti korrekciók:

- A Z-EZ záportároló területén az 1848/2 hrsz. telek érvényes telekhatárának a figyelembevételével a terület egy része IZ övezetből Z-EZ övezetbe kerül.
- Az 1848/2 hrsz, IZ övezetű telek egy részén lévő Z-EZ övezet IZ övezetbe kerül.
- Az 1848/3 hrsz. IZ övezetű telek teljes területe a tényleges területfelhasználásnak megfelelően - szennyvízáttemelő – KV-SZK övezetbe kerül.

A módosítás következtében a zöldterület – Z-EZ – területe növekszik.

### Területkimutatás:

#### (1) Meglévő állapot

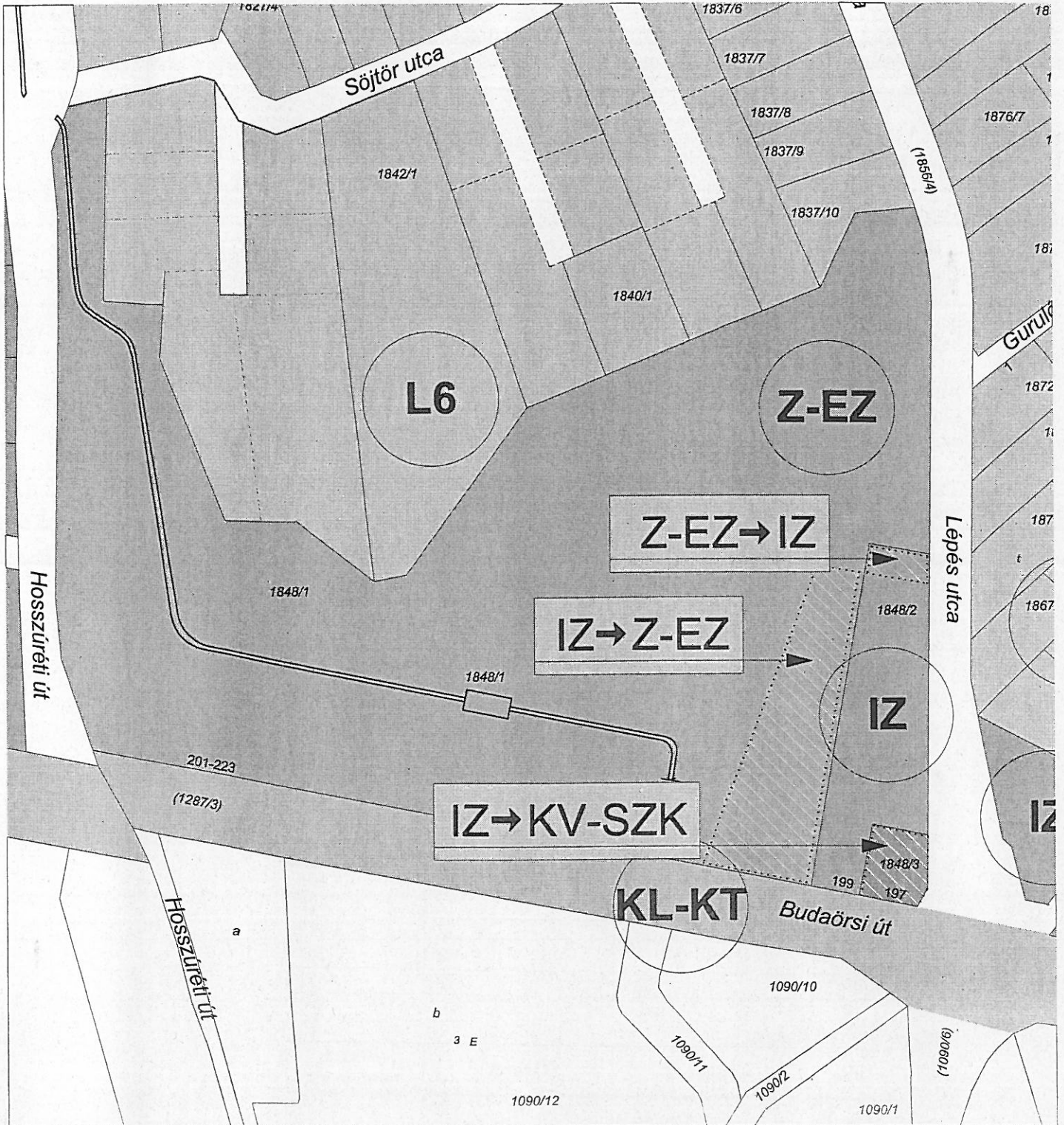
Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1848/1	48 581	Z-EZ	45 155
		IZ	3 426
1848/2	3 710	IZ	3 447
		Z-EZ	263
1848/3	621	IZ	621

#### (2) Módosítási javaslat

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1848/1	48 581	Z-EZ	45 155
		IZ → Z-EZ	3 426
1848/2	3 710	IZ	3 447
		Z-EZ → IZ	263
1848/3	621	IZ → KV-SZK	621


#### (3) Övezeti változások

Övezet jele	Övezet területe meglévő m <sup>2</sup>	Övezet területe tervezett m <sup>2</sup>	Változás m <sup>2</sup>
Z-EZ	45 418	48 581	+3 163
IZ	6 873	3 710	-3 784
KV-SZK	0	621	+621



Jelmagyarázat:

	Helyrajzi szám		Egyéb zöldfelületben lévő záportározó	
	Telekhatár		Rekreációs célú közpark	
	Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület		Energiaszolgáltató területek	
	Intézményterület		Javasolt övezetmódosítással érintett terület	
	Jelentős zöldfelületű intézményterület		Övezetmódosítási javaslat	
			Közlekedési terület	

Megbízó: Budapest XI. kerület Újbuda Önkormányzat Polgármesteri Hivatala	Vezető tervezők: Korényi András TT1 01-2590/01	Munka címe: Budapest, XI. Ker. Madárhegy három területére vonatkozó keretűvezet módosítási hatástanulmány		
	Építész tervezők: Korényi Balázs, Vámos Zoltán	Rajz megnevezése: Keretűvezet módosítási javaslat		
Generál tervező:  Korényi és Társai Építésziroda Kft. H-1113 Budapest, Edömré utca 4. T/F: 4660 300 / 381 0411	Zöldfelület, környezetvédelem Nemes Zoltán K1 01-5053	Kelt: 2011. november	2. Terület	
	Közlekedés: Rhorer Ádám K1 1-01-3157	Külső közművek: Kovács Péter T 01- 0088	Lépték: M = 1:2000	J1



Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca –  
Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen belül  
három részterületre vonatkozó  
keretövezet-módosítási hatástanulmány

### 3. SZÁMÚ TERÜLET

2011. november hó



## Vizsgálatok

### Tulajdonviszonyok vizsgálata

A tervezési terület a Budapest, XI. kerület, Budaörsi út út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen – Madárhegy – belül a 3. sz. terület.

A tervezési területen az alábbi ingatlanok helyezkednek el:

Helyrajzi szám	Terület m <sup>2</sup>	Jelenlegi övezet	Tulajdonos
1586/1	2776	L6	FGSZ Földgázszállító Zrt.
1586/2	9720	KV-EN L6	Magánszemélyek, XI. kerületi Önkormányzat, Fővárosi Önkormányzat

### Övezeti vizsgálat

Kivonat az FSZKT-ból



A vizsgált területen a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerinti övezetek az alábbiak:

Övezet jele	Övezet megnevezése	BVKSZ
L6	Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	33. §. 7. táblázat
KV-EN	Különleges városüzemeltetési területek, energiaszolgáltató területek	50. §. 18. táblázat

### Területfelhasználási vizsgálat

A tervezési területen a jelenlegi területhasználat nem egyezik meg az FSZKT övezeti besorolásának, ugyanis:

- a 1856/1 hrsz. telken egy gáznyomásszabályozó van elhelyezve, de az övezeti besorolása L6
- a 1586/2 hrsz. telek az FSZKT szerint KV-EN övezetben van – különleges városüzemeltetési terület – a valóságban jelenleg hétvégi házak helyezkednek el rajta.



A területfelhasználást elemezve nyilvánvaló, hogy a KV-EN övezetet tévesen a szomszéd telekre jelölték, ezért szükséges övezetmódosítási hatástanulmány készítése.

A hatályos FSZKT övezeteinek összehasonlítása a tényleges területhasználattal

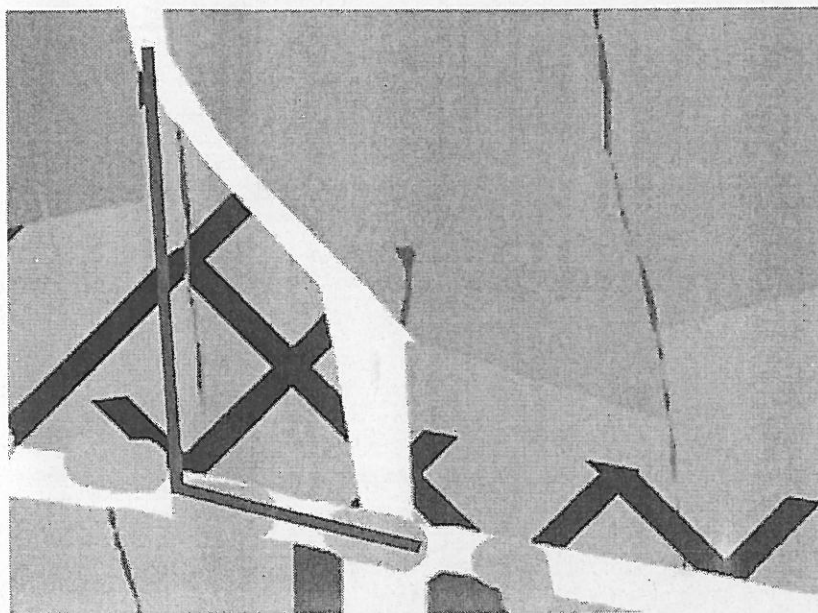
A hatályos FSZKT-t módosítani kell a tényleges területhasználat alapján:

- a 1586/1 hrsz. telket KV-EN övezetbe kell átsorolni
- a 1586/2 hrsz. telek nagyobbik részén lévő KV-EN övezet helyett az L6 övezetbe kell átsorolni, így a teljes telekterület a ténylegesen használatos L6 övezetbe kerül

A módosítás a zöldterület növekedésével jár.

A hatályos TSZT vizsgálata

Kivonat a BTSZT-ből



A vizsgálati területen a Településszerkezeti Terv (BTSZT) szerint a tervezési területen az alábbi területfelhasználási egység van:

Területfelhasználási egység jele	Területfelhasználási egység megnevezése
Vt-VRE	Városrészközpont vegyes terület az elővárosi zóna területén (szt. max. 2,5)

A TSZT és az FSZKT között eltérés van, mert az FSZKT szerint a terület L6 lakóövezet, a TSZT szerint pedig városközponti vegyes terület. Ugyanakkor mindkét övezet beépíthető területet jelöl. Jelen övezetmódosítási javaslat az FSZKT övezetek módosítását készíti elő.



## Javaslatok

### Területfelhasználási és keretövezet-módosítási javaslat

A Budapest, XI. kerület, Budaörsi út – Gazdagréti út – Nagyida utca – Törökbálinti út – Madárhegyi út által határolt területen (Madárhegy) a 3. számú részterületre vonatkozólag a jelenleg érvényben lévő FSZKT övezeteket szükséges módosítani, mert a tényleges területfelhasználás nem felel meg az övezeti besorolásnak. Az 1586/1 hrsz. telken van a Földgázszállító Zrt. gáznyomás-szabályozója, az övezeti besorolása L6, ugyanakkor tévesen a szomszédos lakótelek egy része van KV-EN energiaszolgáltató övezetben. Az övezetmódosítás során a 1586/1 hrsz. telek KV-EN övezetbe kerül, a 1586/2 hrsz. telek teljes területe pedig L6 övezetbe.

### Területkimutatás:

#### (1) Meglévő állapot

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1586/1	2776	L6	2776
1586/2	9720	KV-EN L6	8798 922

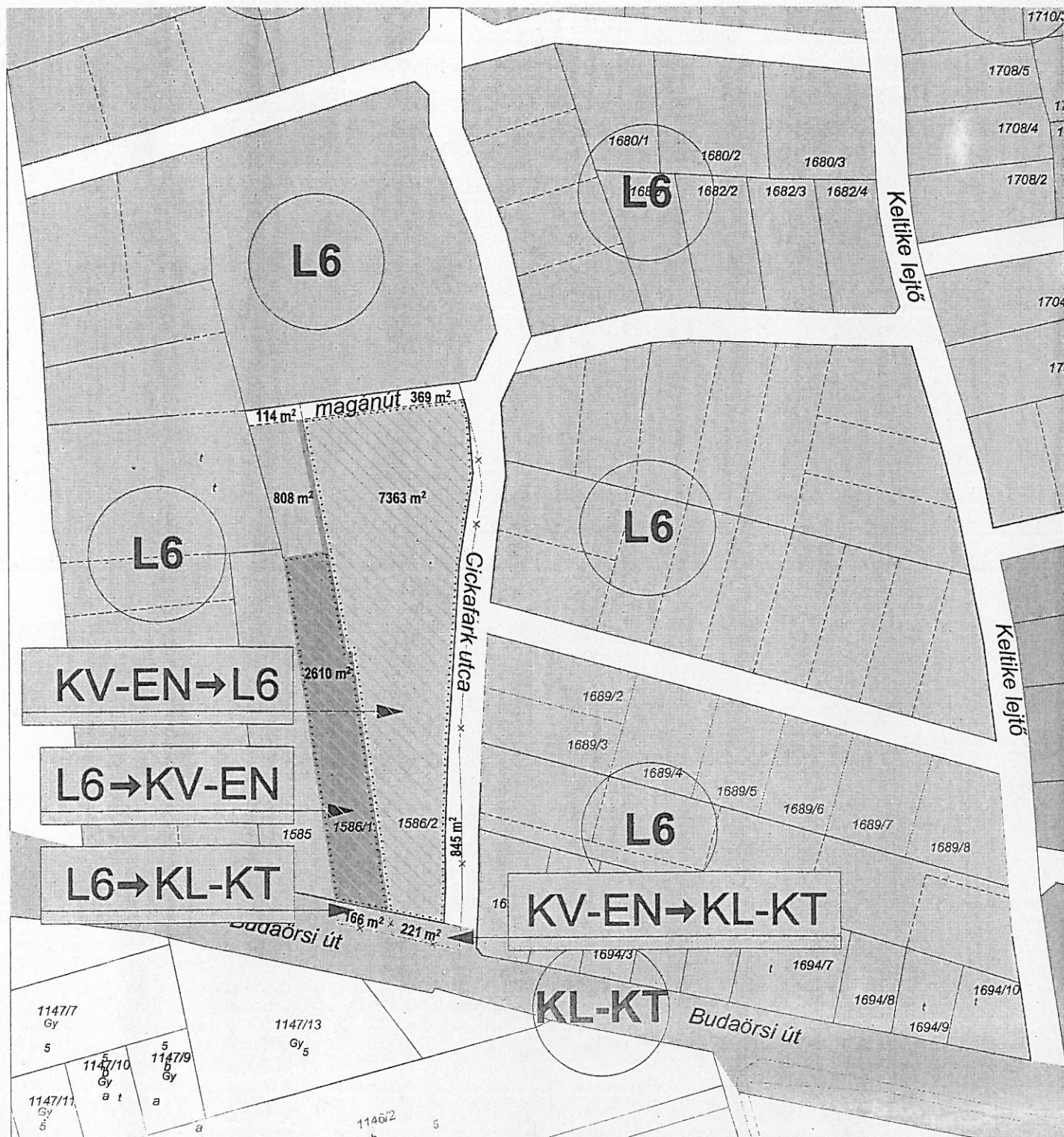
#### (2) Módosítási javaslat

Hrsz	Terület m <sup>2</sup>	Övezet	Övezet területe m <sup>2</sup>
1586/1	2776	L6 → KV-EN L6 → KL-KT	2610 166
1586/2	9720	KV-EN → L6 KV-EN → KL-KT KV-EN → közút KV-EN → magánút L6 → magánút L6	7363 221 845 369 114 808

#### (3) Övezeti változások

Övezet jele	Övezet területe meglévő m <sup>2</sup>	Övezet területe tervezett m <sup>2</sup>	Változás m <sup>2</sup>
KV-EN	8798	2610	- 6188
L6	3698	8171	+ 4473
KL-KT	0	387	+ 387
Keretövezetbe nem sorolt közlekedési terület	0	1328	+ 1328





## Jelmagyarázat:

1842/1

Helyrajzi szám

Telekhatár

L6

Hegyvidéki, kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület

KL-KT

Közlekedési terület

KV-EN

Energiaszolgáltató területek

Z-EZ

Javasolt övezetmódosítással érintett terület

Z-EZ

Övezetmódosítási javaslat

Z-EZ

Övezet jele

## Megbízó:

Budapest XI. kerület  
Újbuda Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatala

## Vezető tervezők:

Korényi András TT1 01-2590/01

## Építész tervezők:

Korényi Balázs, Vámos Zoltán

## Zöldfelület, környezetvédelem

Nemes Zoltán K1 01-5053

## Közlekedés:

Rhorer Ádám K1 1-01-3157

## Külső közművek:

Kovács Péter T 01-0088

## Munka címe:

Budapest, XI. Ker. Madárhegy  
három területére vonatkozó keretűvezet  
módosítási hatástanulmány

## Rajz megnevezése:

Keretűvezet módosítási javaslat

## Generál tervező:



Korényi és Társai  
Építésziroda Kft.  
H-1113 Budapest, Edömr utca 4.  
T/F: 4660 300 / 381 0411

## Kelt:

2011. november

3. Terület

## Lépték:

M = 1:2000

J1

