



I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület,
Újbuda Duna-parti területére

DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA

II. KÖTET ALÁTÁMASZTÓ ÉS JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

XI. kerület Újbuda Budafoki út – Neumann János utca
(4082/2. hrsz.-ú közterület északi határa) –
4082/32. hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam
(23813/1. hrsz.-ú telek nyugati határa)
által határolt területre vonatkozóan

VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2025. szeptember

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Erő Zoltán
Budapest főépítésze



TERVEZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Balla Mariann
településtervező, urbanista
É / TT 01-4620



Hugauf Marcell
okl. településmérnök




INFRASTRUKTÚRA:

Becsák Péter
okl. építőmérnök
Tkö 01-10856



Szabó Krisztián
okl. építőmérnök



Orosz István
okl. villamosmérnök,
mérnök-közgazdász
TE, TH 01-67717



TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

Niedetzky Andrea
okl. tájépítésmérnök
TK 01-5152

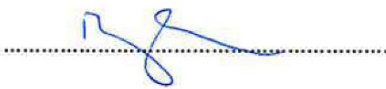


Mészáros Szilvia
okl. tájépítésmérnök



TÉRINFORMATIKA:

Pizág Csaba
építőmérnök, térinformatikai
szakmérnök



ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



2025. szeptember hó

Tartalom

BEVEZETÉS	4
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ.....	6
1. Településrendezési javaslat.....	8
1.1. Elővárosi vasúti megálló kialakításához szükséges területbiztosítás	8
1.2. Hiányzó közúti kapcsolat övezete.....	10
1.3. Környezetrendezési javaslat	12
1.4. TÉKA -tól való eltérés indoklása	15
2. Szabályozási koncepció	19
3. Hibajavítás	22
4. A hatályos Fővárosi településszerkezeti tervvel és Fővárosi rendezési szabályzattal való összhang bemutatása.....	32
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ	33
MELLÉKLET.....	45
1. melléklet – Nem hatályos DÉSZ rendelkezések kivonata	46
2. melléklet – Főépítési feljegyzés	47

BEVEZETÉS

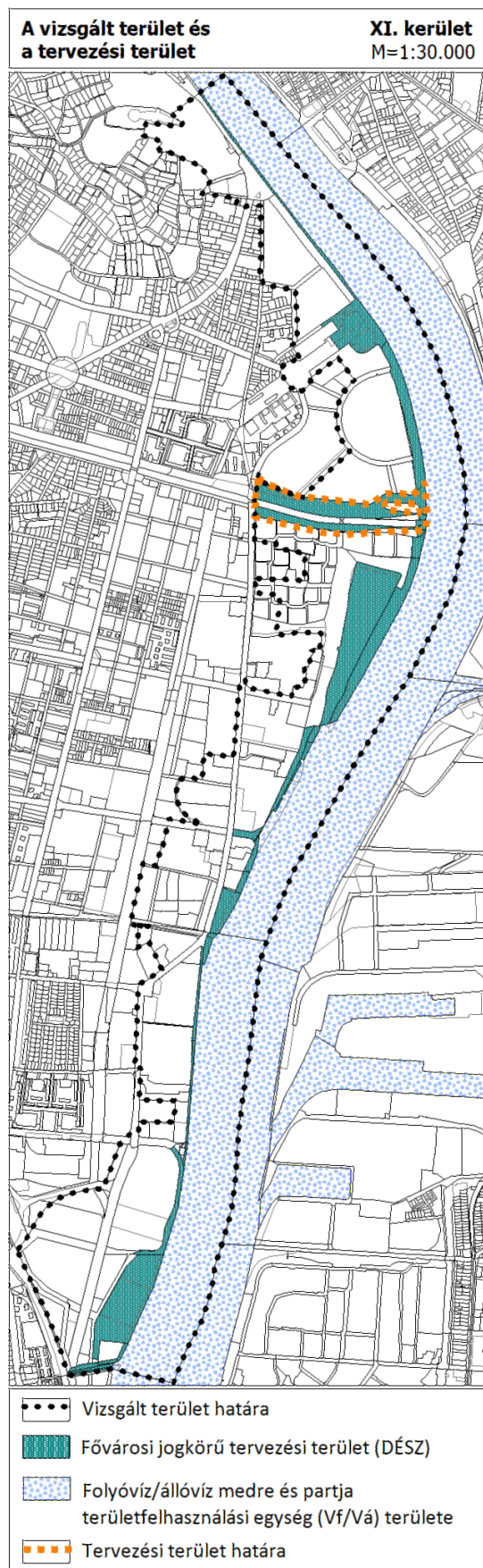
A terv készítésének célja a hatályos I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet módosítása a Budafoki út – Neumann János utca (4082/2. hrsz.-ú közterület északi határa) – 4082/32. hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam (23813/1. hrsz.-ú telek nyugati határa) által határolt területre vonatkozóan.

A módosításra a Ferencváros – Kelenföld vasútvonal XI. kerületi vasútfejlesztésével és környezetrendezésével összefüggésben kerül sor, mégpedig úgy, hogy a hatályos TSZT-ben Zkp területfelhasználási egységként jelölt, a Szerémi út és a Heves György utca között lehatárolt területen kerületi jelentőségű közúti kapcsolat (Kt-Kk) övezete kerüljön kijelölésre. Az OTÉK-kal összhangban a TSZT területfelhasználási rendszerében bármely területfelhasználási egységen belül a DÉSZ-ben kijelölhető közterület.

A Fővárosi Közgyűlés a 2025. január 29-i ülésen döntött a „Javaslat „az 1. számú vasútvonal Déli Duna-híd korszerűsítése és Kelenföld-Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése” **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás** miatt szükséges 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Duna-parti építési szabályzat eseti módosításának megindítására” című előterjesztésről, és a 20/2025. (I. 29.) és az 21/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. számú határozatokat hozta meg.

20/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. határozat:

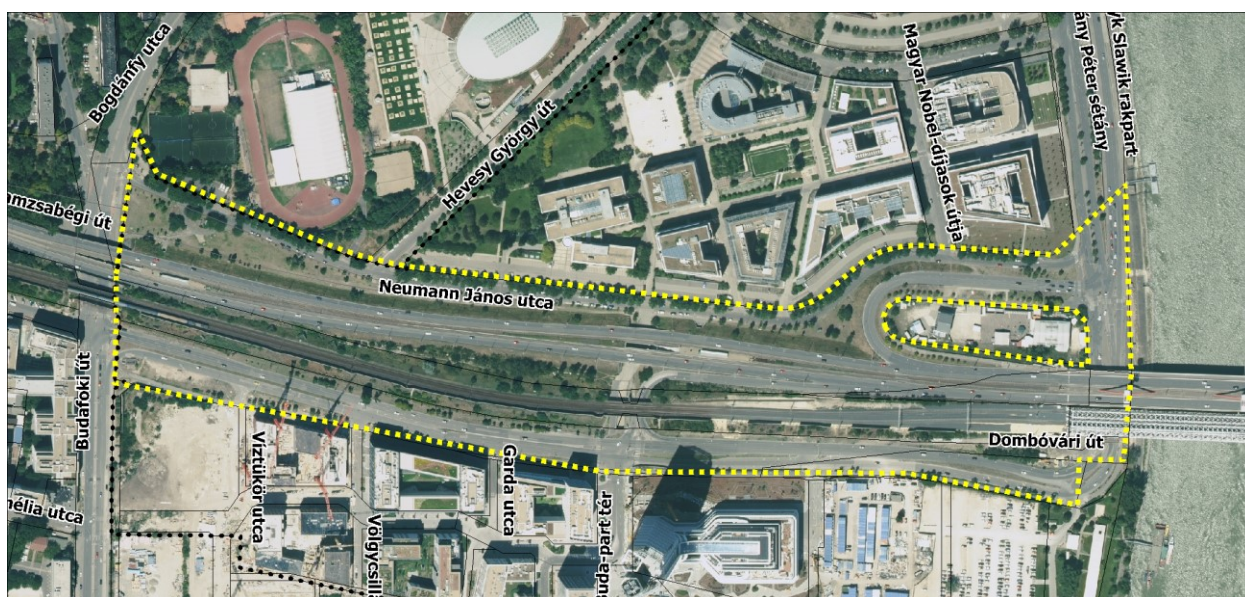
„A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy elindítja az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását a Budafoki út – Neumann János utca (4082/2. hrsz.-ú közterület északi határa) – 4082/32. hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam (23813/1. hrsz.-ú telek nyugati határa) által határolt területre vonatkozóan.”



21/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. határozat:

A Fővárosi Közgyűlés jóváhagyja a feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal és felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon az egyeztetési eljárásban való alkalmazásáról.”

Jelen dokumentum a hatályos DÉSZ javasolt módosításainak alátámasztó és jóváhagyandó munkarészeit tartalmazza.



Tervezési terület lehatárolása

(Légifotó forrás: LLTK)

Az ÉKM beruházásában folyamatban van a Hamzsapark Konzorcium tervezésében a „Déli körvasút fejlesztésének kiegészítő környezetrendezési feladatai” tárgyú V001.19 projekt.

Az 1. számú vasútvonal Déli Duna-híd korszerűsítése és Kelenföld-Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése **nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás, ezért a terv egyeztetése egyszerűsített eljárás keretében** történik a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021 (VII. 15.) Korm. rendelet 68. §-ában foglalt eljárásrend, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei szerint.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

„Az 1. számú vasútvonal Déli Duna-híd korszerűsítése és Kelenföld-Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése kiemelten fontos közérdekű közlekedésfejlesztés, különös tekintettel arra, hogy a Beruházások fenntartható és környezetbarát módon járnak hozzá Budapest és elővárosai levegőtisztaságának és a bevezető és a belvárosi utak zsúfoltságának csökkentéséhez, valamint a sűrűbb járatoknak és az új városi megállóhelyeknek köszönhetően a vasút versenyképesebbé válásához.”

Forrás: A Déli összekötő vasúti Duna-híd korszerűsítése és a Kelenföld-Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése beruházás kiemelten közérdekűvé nyilvánításáról szóló 76/2021. (II. 19.) Korm. rendelet végső előterjesztői indokolása

Az egyes közlekedésfejlesztési projektekkal összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Korm. rendelet Országos vasúti közlekedési projektjei között 2.1.52. sorszám alatt szerepel az 1. számú vasútvonal Déli Duna-híd korszerűsítése és Kelenföld–Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése, mint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügy és nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű közlekedési infrastruktúra-beruházás. Nevezett beruházásmegvalósításához kapcsolódó rendezések érdekében szükséges a Duna-parti építési szabályzat eseti módosítása.

A fejlesztés több tervezési eleme közül jelen DÉSZ módosítás területi hatálya alá eső elemek:

- A Kelenföld vasútállomás és Ferencváros vasútállomás közötti kötöttpályás kapcsolat fejlesztése érdekében kapacitásfejlesztés és két új elővárosi megálló (Közvágóhíd, valamint **Nádorkert**) megvalósítása tervezett.
- Ezen felül a vasúti töltés alatti új gyalogos-kerékpáros átgázok kialakítása (Bukarest u., Fadusz u., Erőmű u. és Szerémi sor vonalában), valamint a Hamzsabégi park felőli oldalon a Bartók Béla út és Szerémi út között vasbeton támfal megvalósítása tervezett.

A DÉSZ módosítás tervezési területét kelet-nyugati irányban a Dunát a Rákóczi hídon keresztező közlekedési folyosó: a Könyves Kálmán körút- Szerémi út I. rendű főút, a Vörösvári út/Bécsi út és Kelenföld vasútállomás között közlekedő 1-es villamos, a Déli körvasút Kelenföld és Ferencváros közötti szakasza, valamint a híd északi oldalán vezetett kerékpárút szeli át. A budai alsó- és felső-rakpart (a Henryk Slawik rakpart és a Pázmány Péter sétány), valamint a párhuzamos kerékpáros infrastruktúra, mint észak-déli irányú fő közlekedési tengely a tervezési terület keleti határán halad. A tervezési területen helyezkednek el a két közlekedési tengely különbszintű csomóponti ágait alkotó elemek is.

A közlekedési nyomvonalaktól északra a Neumann János utca felvezetésében az Infopark, míg délen a Dombóvári úttól délre a Budapest fejlesztési terület megépült, illetve jelenleg épülő telektömbjei találhatóak, melyek kiszolgálása részben a tervezési területet érintő alacsonyabb rendű közúthálózati elemekről történik.

A Rákóczi híd Pestről érkező oldalán a hídról egy hurok lehajtó van a Pázmány Péter sétány és a rakpart irányába. A vasút 2854/1 hrsz.-ú telke a Duna irányába kiszélesedik, s a mára kialakított Rákóczi híd lehajtója alá ér. A közlekedési nyomvonalak a Rákóczi hídról leérve töltésen haladnak tovább, a Neumann János utca irányába a zöldfelületek – beleértve a töltésrészük területét is – kiszélesednek.

A Budafoki út és a rakpart közötti távolság tengelyében található, elsősorban a hídra felhajtó közúti forgalmat szolgáló vasút alatti áttörés mellett a vasutat és a Szerémi utat is keresztező gyalogos-kerékpáros áttörés (Nádorkerti áttörés) is létesült az Infopark irányába.

Az ún. Déli körvasút fejlesztéséhez kapcsolódóan tervezett kapacitásbővítés és a Nádorkert vasúti megálló elhelyezésével összefüggésben a vasúti terület bővítése szükséges mind a vasút északi, mind a déli oldalán.

A Budafoki út - Bogdánfy utca csomópontban a maihoz hasonló klasszikus négyágú csomóponti kialakítás tervezett, a hiányzó csomóponti kapcsolatok megteremtésével.

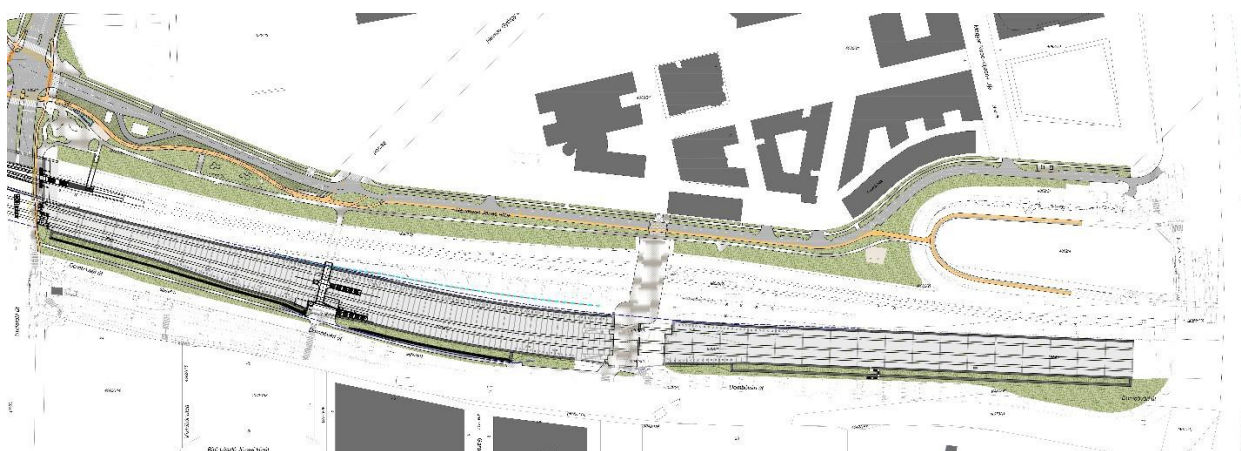
A Neumann János utca egyirányú forgalmú lesz a Pázmány Péter sétány felől a Hevesy György útig, a forgalomcsillapított szakaszon az útcsatlakozások járdaszintre emelve kerülnek kialakításra. Az út mellett párhuzamos parkolósáv létesül, valamint az útpályától zöldsávval elválasztott gyalog- és kerékpárút is épül.

A Nádorkerti áttörés gyalogos- és kerékpáros zónaként kerül kijelölésre, kapcsolatot biztosítva a Dombóvári út és az Infopark között, illetve a jövőben az „Infopark” villamos-megállóhely és a „Nádorkert” vasúti megállóhely elérhetőségét biztosítja mindkét út irányából.

A Budafoki út – Bogdánfy utca – Neumann János utca csomópontban az alárendelt irányokból a középszigetek a terv alapján megszűnnek, biztonságosabb és átláthatóbb útkereszteződés alakul ki.

A csomópont a tervezett fejlesztések alapján kerékpárral körbejárhatóvá válik. A Budafoki út északi ágán rövid, mintegy 40 méter hosszúságú szakaszon (a lakótelep parkolójának útcsatlakozásáig) kerékpársáv kerül kijelölésre. A csomópont nyugati ágán a Neumann János utca felől érkező gyalogút és kerékpárút továbbvezetésre kerül a Hamzsabégi park irányába.

A Neumann János utca, Nádorkerti áttörés és a Rákóczi hídi lehajtó tervezett állapotban a Rákóczi híd gyalogos és kerékpáros fel- és lehajtójába a Neumann János utca felől érkező gyalog- és kerékpárút bekötésre kerül, ezért a közúti fel- és lehajtó alatt egy gyalogos és kerékpáros alagút (áttörés) kerül megtervezésre. A Rákóczi hídi gyalogos- és kerékpáros lehajtó magassági módosítása tervezett, a közúti lehajtó alatt gyalogos- és kerékpáros alagút kialakításával, amely összeköti a Neumann János utcai és a Rákóczi hídi lehajtó gyalog- és kerékpárútját.



*Budafoki út - Bogdánfy utca csomópont, Neumann János utca, nádorkerti áttörés, Rákóczi hídi lehajtó –
környezetrendezési terv részlete (forrás: megbízói adatszolgáltatás)*

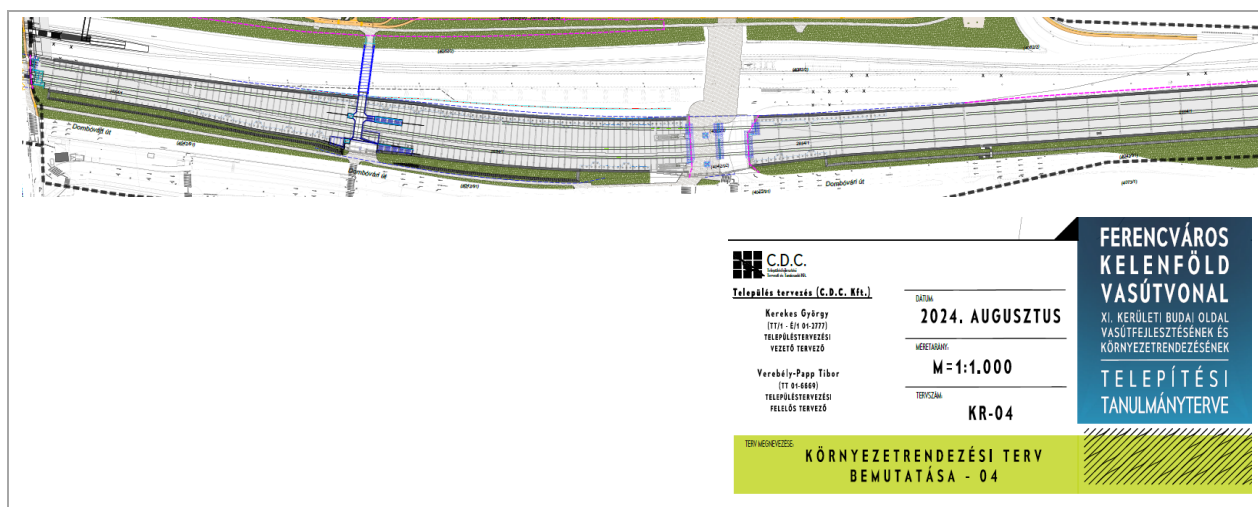
A közművek kérdésével részletesen a környezetrendezési tervekhez és az engedélyezési tervekhez készült részletes közműtervek foglalkoznak. A 314/2005. (XII. 25.) Kormányrendelet szerinti EVD köteles közmű kiváltás a jelenlegi adatok szerint nincs a tervezési területen.

1. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLAT

1.1. Elővárosi vasúti megálló kialakításához szükséges területbiztosítás

A vasút fejlesztése és a környezetének rendezése kapcsán elsősorban a közterületek rendezése történik. A beruházás a vasúti pályák építését, a vasút melletti közutak és jelentős zöldfelületek kialakítását, és nem új beépítések, épületek megjelenését jelenti. A nádorkerti áttörés gyalogos- és kerékpáros zónaként kerül kijelölésre, kapcsolatot biztosítva a Dombóvári út és az Infopark között, illetve a jövőben az „Infopark” villamos-megállóhely és az új „Nádorkert” vasúti megállóhely elérhetőségét biztosítja mindkét út felől.

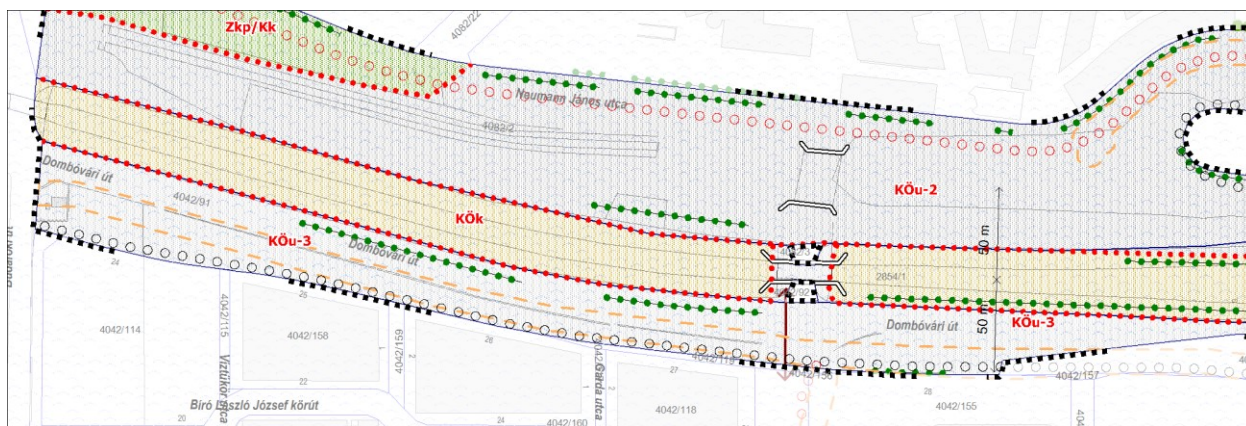
Az új Nádorkert elővárosi megálló helybiztosítása érdekében a vasúti terület kismértékű szélesítése válik szükségessé a közutak területének terhére.



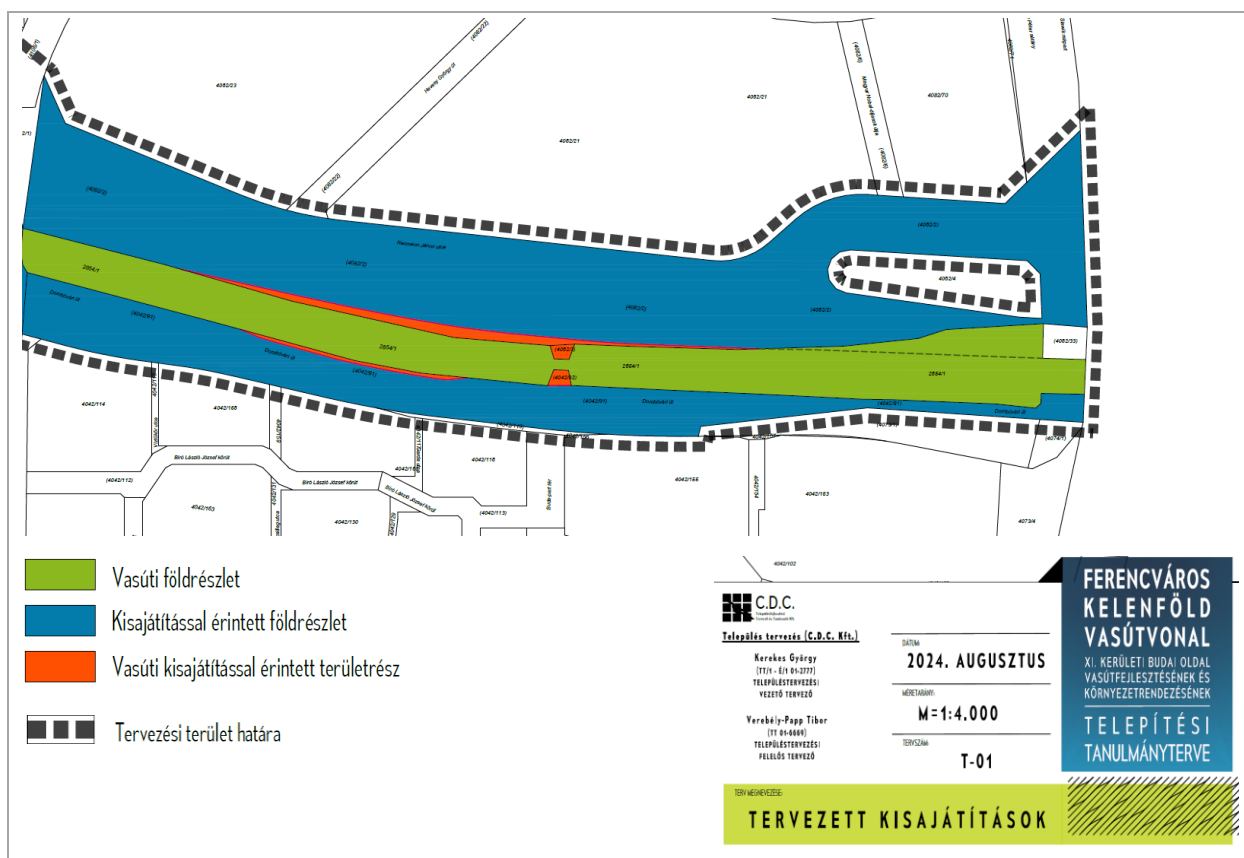
Új Nádorkert elővárosi megálló

Forrás: Ferencváros-Kelenföld vasútvonal budai oldal vasútfejlesztésének és környezetrendezésének vonatkozásában telepítési tanulmányterv C.D.C. Településfejlesztési Tervező és Tanácsadó Kft.

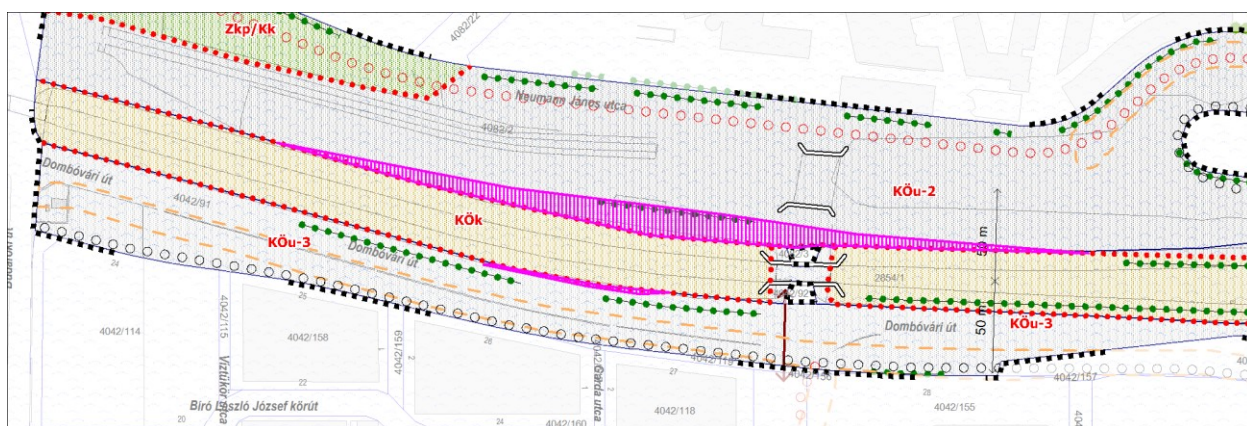
A Szabályozási tervlap a tervezési terület vonatkozásában a Szerémi út és a Neumann János utca KÖu-2 – I. rendű főutak területét, a Ferencváros-Kelenföld vasútvonal KÖk - kötöttpályás közlekedési létesítmények területét, valamint a Dombóvári út KÖu-3 – II. rendű főutak területét jelöli ki. A Dombóvári útról a pesti irányba tartó felhajtó területét a vasúti területek alatt a tervlap KÖu-3 övezetbe sorolja.



Kivonat a hatályos 21/2024. (V.8.) Főv. Kgy. rendelet (DÉSZ) 4. szelvényéből



A vasúti- (KÖk) és a közúti közlekedési területek (KÖu-2, KÖu-3) közti határvonalat (övezethatárt) alapvetően a vasúti kisajátítás mentén javasolt módosítani.



Módosítással érintett területek

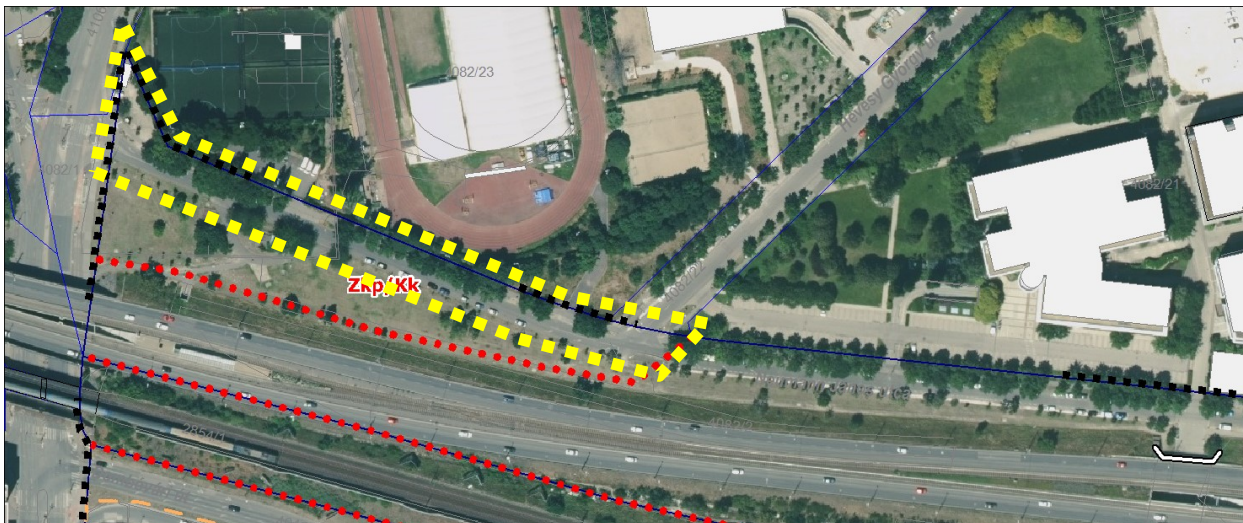


Módosítási javaslat

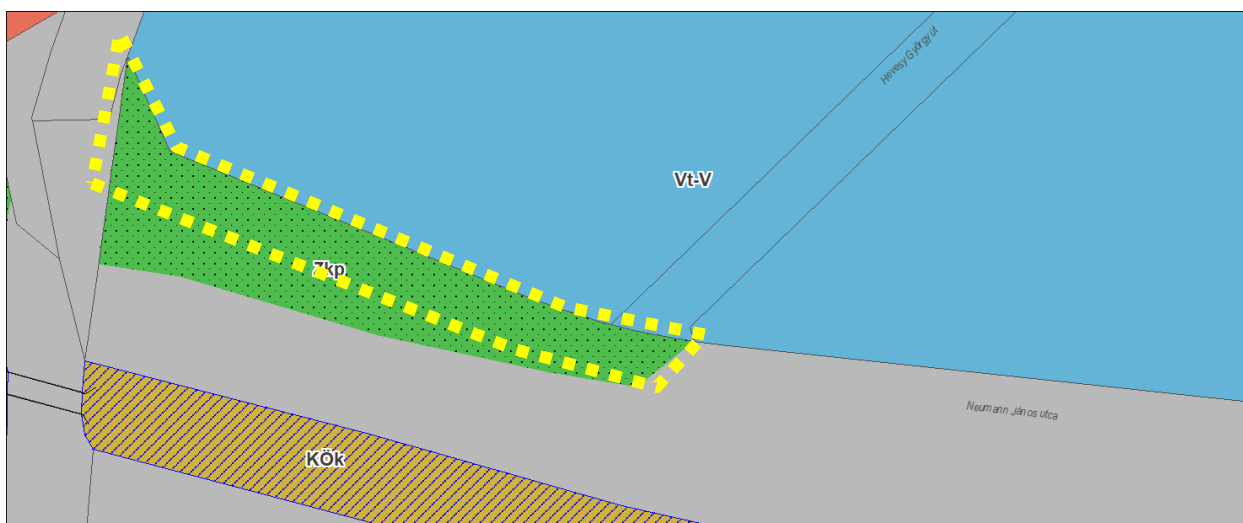
1.2. Hiányzó közúti kapcsolat övezete

1.2.1. Probléma meghatározás:

A vasútfejlesztés és környezetének rendezése során nincs közúti kapcsolat övezetként jelölve a Hevesy György utca és a Neumann János utca folytatásaként a Bogdánfy utcába csatlakozva.



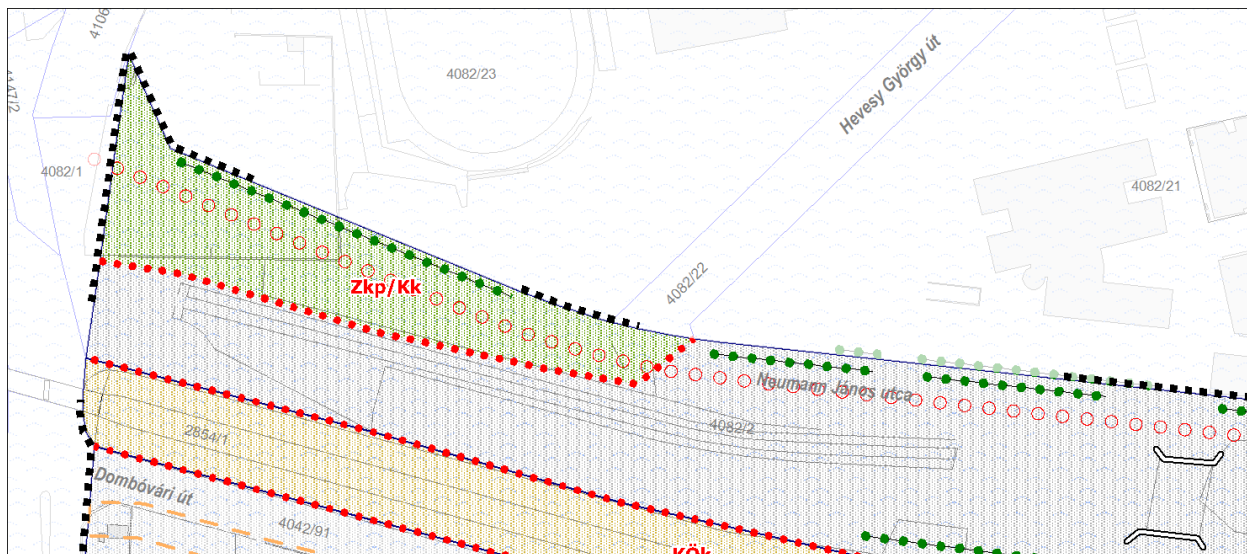
Légifotó (Forrás: LLTK)



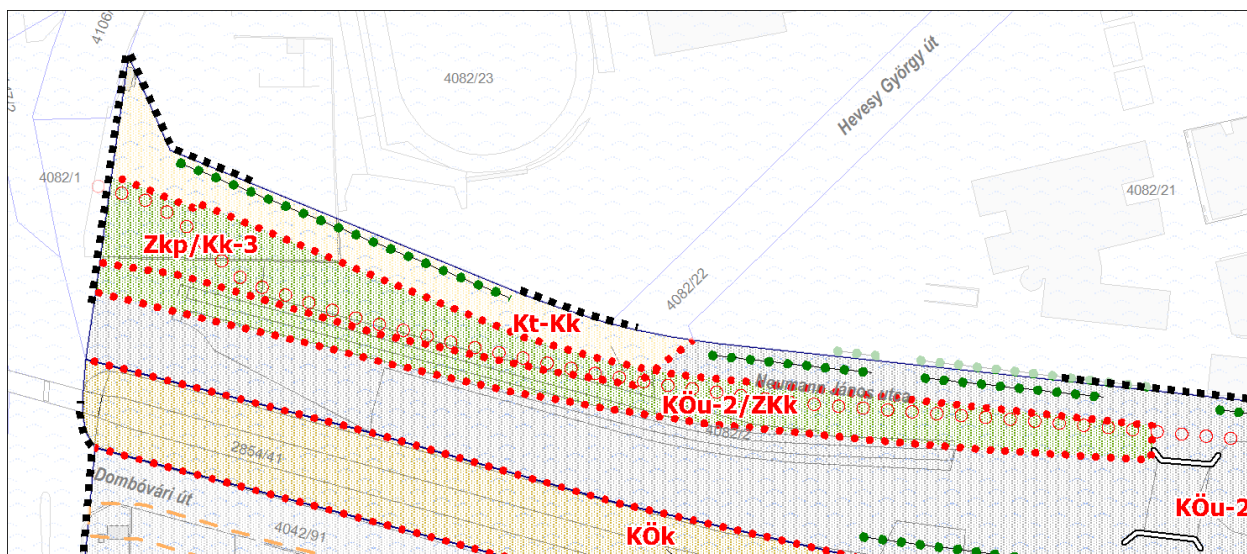
Hatályos TSZT

1.2.2. Módosítási javaslat:

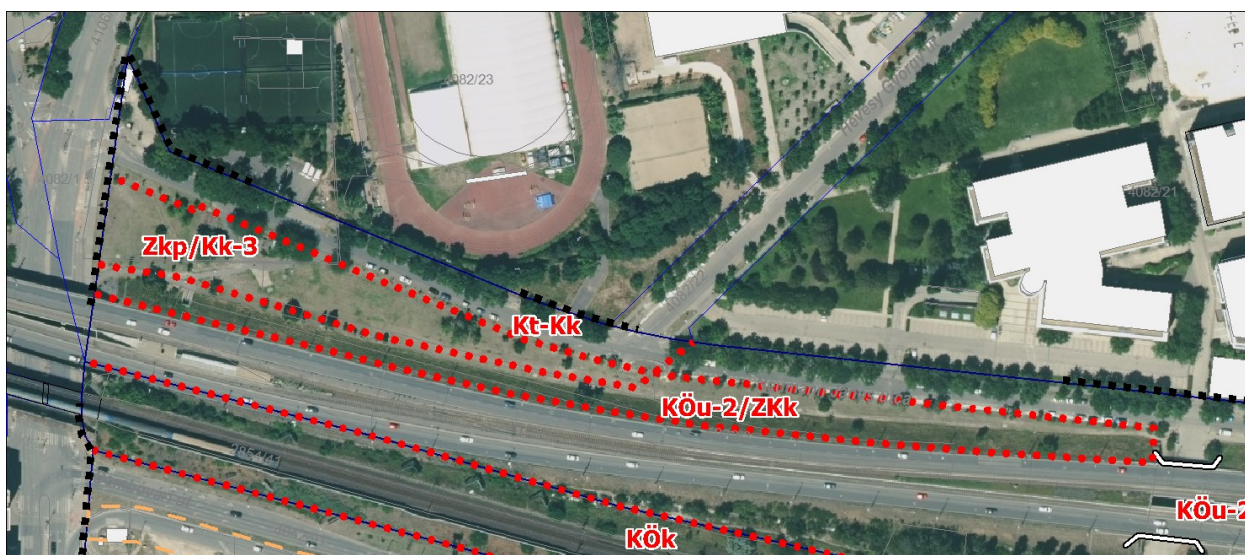
A Szerémi út és a Heves György utca között lehatárolt területen kerületi jelentőségű közúti kapcsolat (Kt-Kk) övezete kerül kijelölésre.



Kivonat a hatályos 21/2024. (V.8.) Főv. Kgy. rendelet (DÉSZ) 4. szelvényéből



Módosítási javaslat



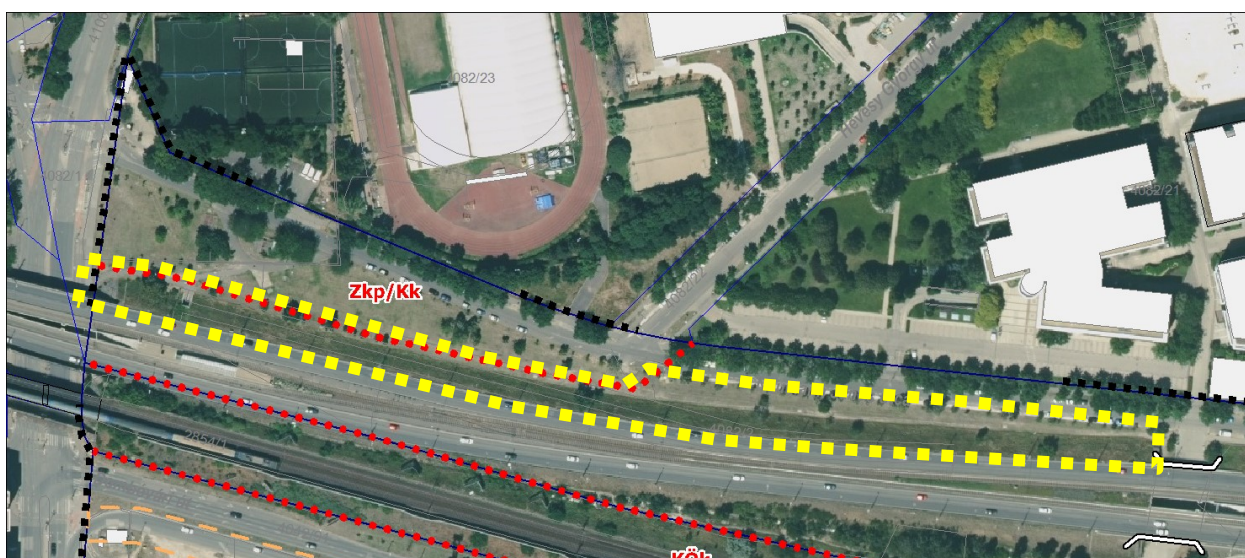
Módosítási javaslat légifotóval

1.3. Környezetrendezési javaslat

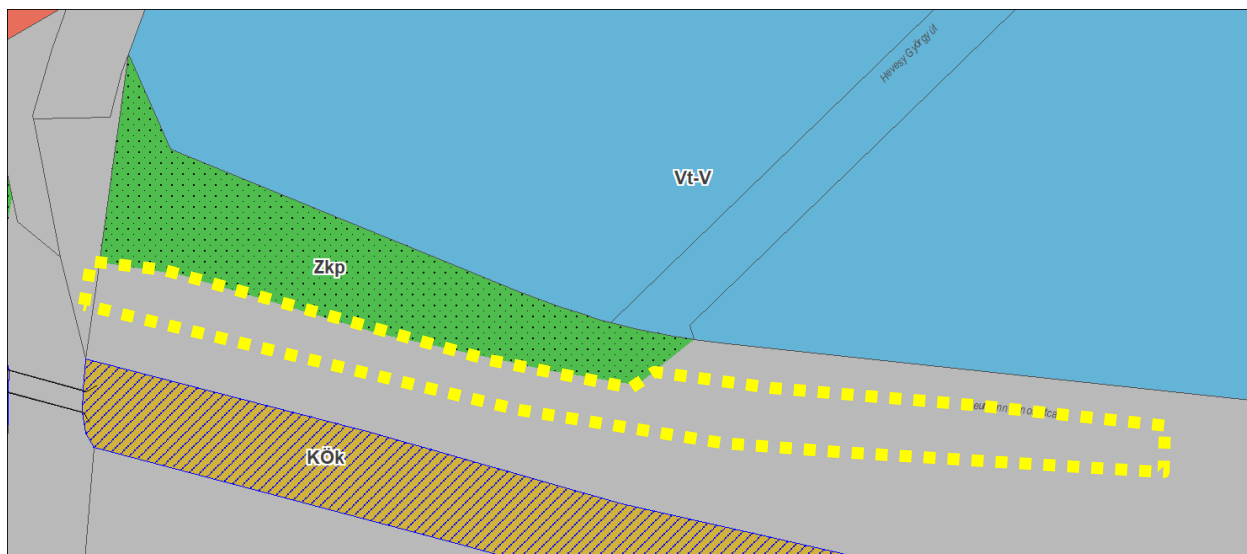
1.3.1. Módosítási javaslat:

A Szerémi út és a Heves György utca között lehatárolt területen kijelölt kerületi jelentőségű közúti kapcsolat (Kt-Kk) övezet kijelölése miatt 4236 m² Zkp/Kk övezet szűnne meg. Ezt a hatályos TSZT alapján pótolni szükséges, TSZT előírása szerint a hatályos építési szabályzatokban szereplő **zöldterületként besorolt övezetek nagysága** bizonyos kivételektől eltekintve új építési szabályzat készítése során összességében **nem csökkenhet**. Ezen kivételek jelen DÉSZ módosítás esetében nem állnak fenn.

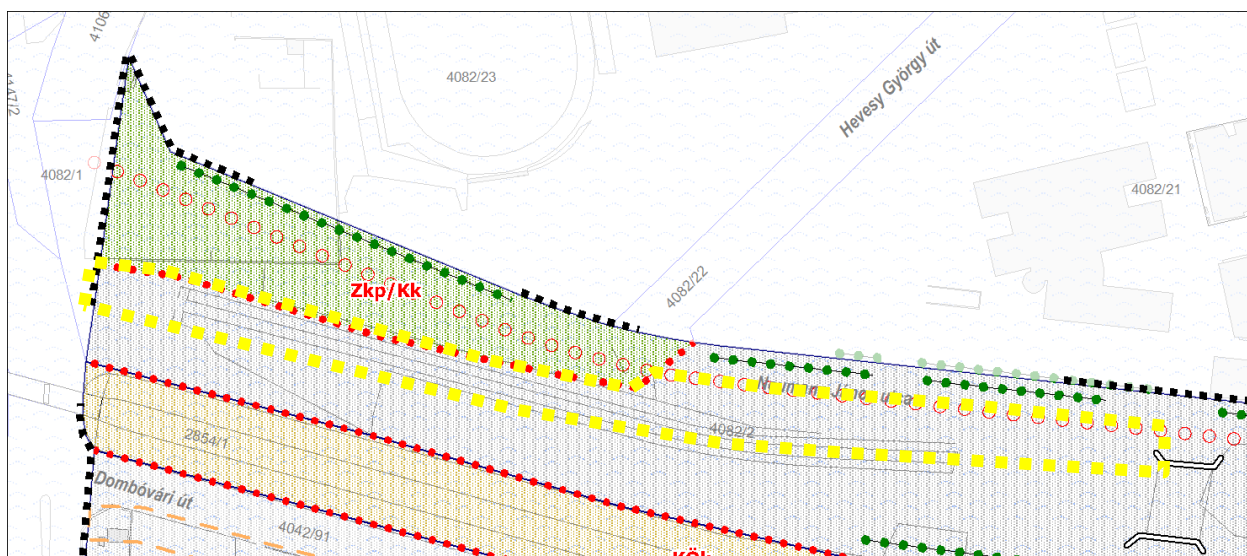
A pótlásra kijelölt terület a KÖu-2 övezetbe tartozó, főként zöldfelülettel borított és távlatban is zöldfelületként megtartandó út részsüfelve, melyet KÖu-2/Zkk övezetbe javasolt sorolni az alábbi ábrák szerint (A jelenlegi zöldterület Zkp területfelhasználási egység területén helyezkedik el, ezért övezeti besorolása Zkp/Kk, az új zöldterület elhelyezkedése a TSZT szerint KÖu területfelhasználási egység területére esik, ezért övezeti besorolása az előzőtől eltérően KÖu-2/Zkk):



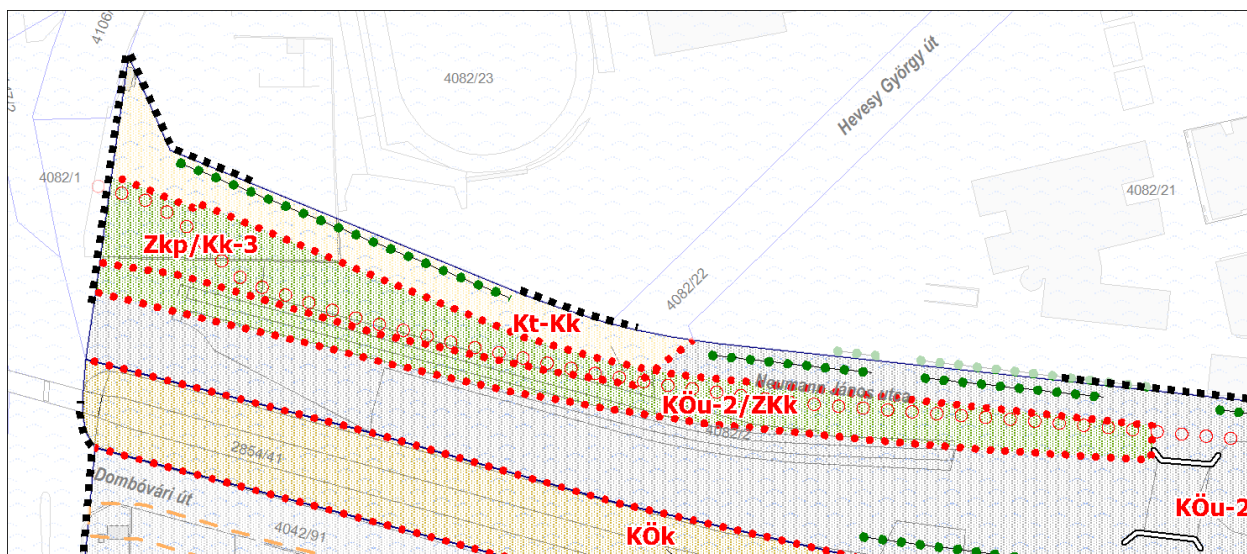
Légifotó (Forrás: LLTK)



Hatályos TSZT



Kivonat a hatályos 21/2024. (V.8.) Főv. Kgy. rendelet (DÉSZ) 4. szelvényből



Módosítási javaslat

Az alábbi táblázat mutatja be a zöldterületek alakulását a jelenleg hatályos és a módosított DÉSZ szerint.

	Terület (m ²)	Övezeti besorolás
Jelenlegi zöldterület nagysága	8905	Zkp/Kk
Ebből megmaradó zöldterület	4669	Zkp/Kk-3
Szükséges pótlás (közút kiszabályozása miatt)	4236	Kt-Kk
Új zöldterület (pótlási terület)	6344	KÖu-2/Zkk
Tervezett zöldterület nagysága	11013	Zkp/Kk-3 és KÖu-2/Zkk együttesen

A táblázatból látható, hogy a tervezési területen a zöldterületek nagysága **nem csökken** (hanem egyúttal 2108 m²-rel növekszik), így megfelel a hatályos TSZT-nek.

A KÖu-2/Zkk övezet határértékeit a következő táblázat tartalmazza.

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
	(m ²)		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	mértéke (%)	Általános	Parkolásra fordítható
KÖu-2/Zkk	-	-	0	-	-	60	0	-	-

1.4. TÉKA -tól való eltérés indoklása

1.4.1. Probléma meghatározás:

A Déli körvasút környezetrendezéséhez kapcsolódó környezetrendezési terv koncepciója szerint a Zkp/Kk-3 övezetben meglévő (közműlétesítmények) és tervezett rekreációs célú létesítmények (sportpályák, játszótér), valamint kerékpárút és gyalogos sétány miatt a terv nem tud megfelelni a vonatkozó zöldfelületi paramétereknek.



Kivonat a Déli körvasút fejlesztésének kiegészítő környezetrendezési tervének (Forrás: Viköti / Léptékterv)

1.4.2. Módosítási javaslat:

A Szerémi út – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt keskeny sávon kijelölt közkert területe a meglévő közműterület (szennyvízakna) és ennek fenntartásához, üzemeltetéséhez kapcsolódó burkolt felület, valamint a gyalog- és kerékpárút, illetve a tervezett rekreációs funkció helyigénye miatt **nem tudja elérni az előírt 60%-os legkisebb zöldfelületi arányt**. A sport funkciók elhelyezését a kerületi önkormányzat kiemelten fontosnak tartja, ezért **javasolt egy új Zkp/Kk-3 övezet kialakítása. Erre vonatkozóan (korábban OTÉK), de 2025. július 1-ét követően már a TÉKA zöldfelületekre vonatkozó előírásától, konkrétan az övezet legkisebb zöldfelület nagyságától (%) való állami főépítési eltérés megkérdése szükséges.**

A zöldfelület legkisebb mértékére vonatkozó határértékeket az alábbi táblázat összegzi:

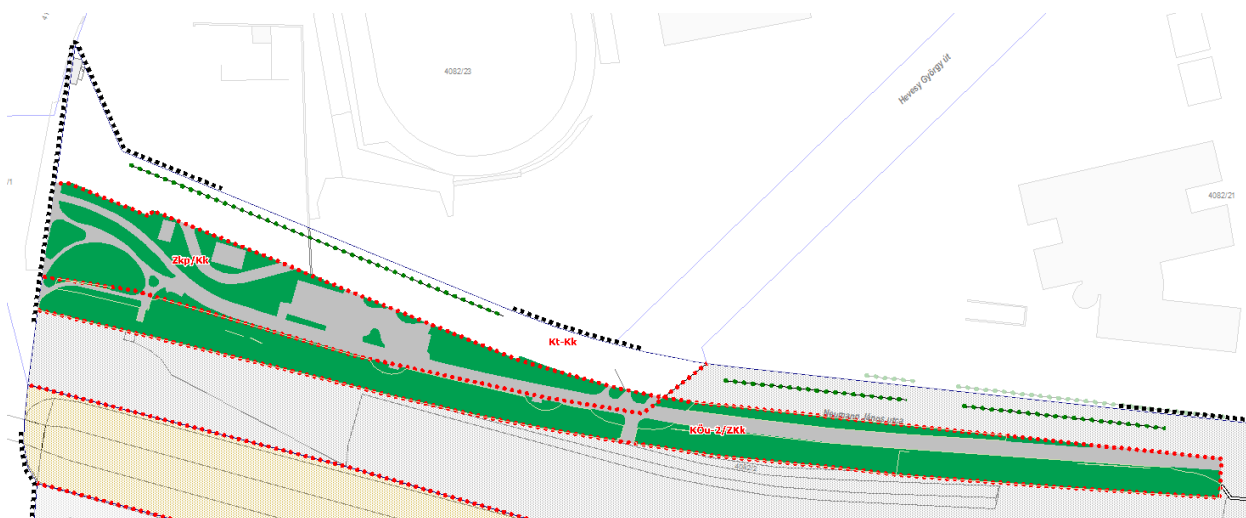
Övezet jele a DÉSZ-ben	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)			
	OTÉK	TÉKA	Hatályos DÉSZ	Tervezett DÉSZ
Zkp/Kk-3	60	60	60	60 / 45*

* TÉKA-tól való eltérési engedély megkérdése a feltételhez kötött 45%-os zöldfelületi arány kialakíthatósága érdekében. A feltétel a sportfunkció tényleges kialakítására irányul.

A Zkp/Kk-3 övezet területén a zöldfelületek várható alakulását a következő táblázat és ábra mutatja be:

	Burkolt felületek*	Teljesértékű zöldfelületek
Zöldfelületek és burkolt felületek aránya (m ²)	2369	2300
Burkolt felület és zöldfelület aránya (%)	50,7	49,3

* Gyalogos és kerékpáros infrastruktúra, sportpálya, játszótér burkolt felületei, valamint a meglévő közműterület burkolt felülete együttesen



A Zkp/Kk-3 övezetben a zöldfelületek és burkolt felületek várható kialakítása
(Forrás: Viköti / Léptékterv adatszolgáltatása alapján saját szerkesztés)

A fentiek alapján a Zkp/Kk-3 övezetre vonatkozó 60% legkisebb zöldfelületi arány mérséklése indokolt, igazodva a meglévő és tervezett funkciókhoz: javasolt a 45%-os minimális zöldfelületi arány meghatározása. Ennek **megengedése érdekében** a TÉKA szerinti állami főépítészti eltérés megkérése szükséges. Javasolt a TÉKA szerinti állami főépítészti eltérést a közcélú sportfunkció kialakításának feltételéhez kötni, figyelembe véve a TÉKA 2025. július 1-től hatályba lépő rendelkezéseit:

280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról 32. § (7) alapján:

„A közpark zöldterület zöldfelületének legalább 70 százalékát, a közkert zöldterület zöldfelületének legalább 60 százalékát teljes értékű zöldfelülettel kell ellátni.”

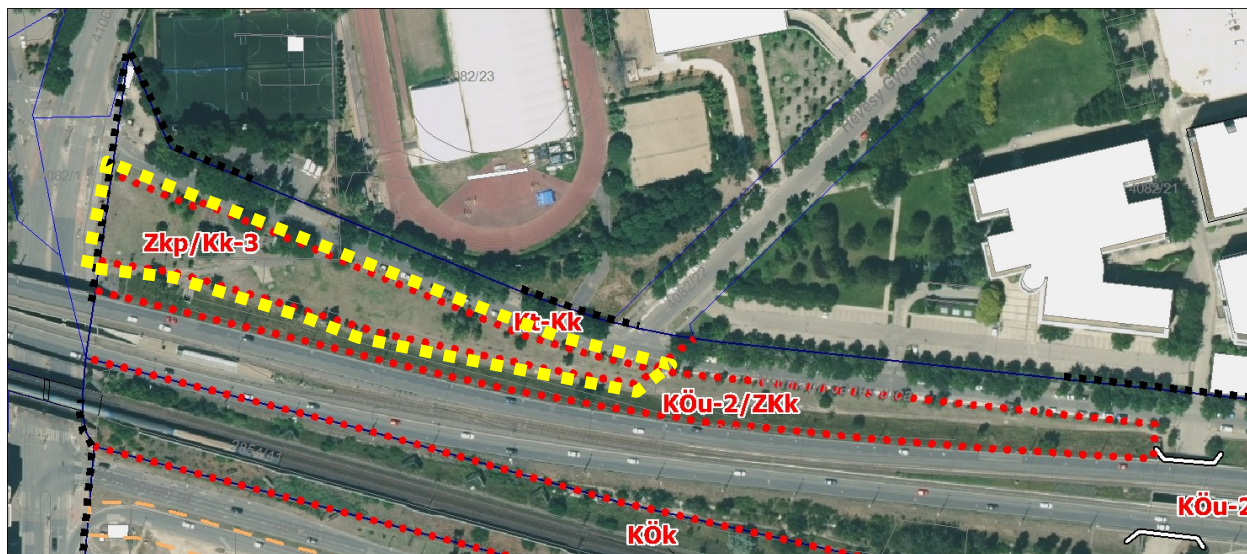
Javasolt övezeti határértékek a fentiek figyelembevételével:

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
	(m ²)		(%)	Legkisebb	Legnagyobb	(%)	mértéke (%)	Általános	Parkolásra fordítható
Zkp/Kk-3	-	-	0,5	-	-	60 / 45*	0	-	-

* Amennyiben az övezet területén megvalósul a tervezett közcélú sportfunkció kialakítása, a zöldfelület legkisebb mértéke 45% lehet a BP/...../2025 számú TÉKA eltérési engedély alapján. A 45% zöldfelületi arány alkalmazása esetén a zöldfelületek 100%-át teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani.

4/3. TÉKA 3.5-ában való megfelelés összegzése:

A TÉKA-tól való eltérés kezdeményezésének helyszíne a Szerémi út – Bogdánfy utca – Neumann János utca által határolt területsáv, a Zkp/Kk-3 övezet területe.



A TÉKA 3. § (4) bekezdése szerint az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt (a továbbiakban: állami főépítészeti eltérés) akkor állít ki az eltérésről, ha:

- az a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért,
- a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt,
- a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt, vagy
- az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglaltak.

„14. § (4) Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben

a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeletés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeletését nem korlátozza, a többletrendeletés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,

b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és

c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.”

A Zkp/Kk-3 övezetben a zöldfelületi arányok meghatározásánál a reálisan megkövetelhető és megvalósítható állapot elősegítése a szempont.

Mind a kialakult állapot és a műszaki adottságok, mind a közlekedési területek helyigénye együttesen alátámasztják, hogy az TÉKA 3. § (4) bekezdése szerinti feltételek fennállnak. A javasolt előírások esetében az TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglaltak is teljesülnek, az abban felsorolt követelményeknek megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan, az alábbi táblázat alapján:

A TÉKA rendelkezéseitől eltérő rendelkezés feltételei az TÉKA 3. § (4) bekezdése szerint	Megfelelés igazolása, várható hatások
<ul style="list-style-type: none"> a kialakult állapot miatt szükséges és közérdeket nem sért 	kialakult adottság, közlekedési és közmű infrastruktúra helyigénye, a kialakult állapot szerinti közműterület (és a hozzá kapcsolódó burkolt felület) megtartása, valamint a gyalogos és kerékpáros felületek kialakítása, továbbá sport funkció elhelyezése a zöldterületen a közérdeket szolgálja
<ul style="list-style-type: none"> a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés különleges településrendezési okok miatt indokolt 	a kialakult különleges területi adottság és a közlekedési, valamint a közcélú rekreációs igényeknek megfelelő fejlesztés indokolja
<ul style="list-style-type: none"> a TÉKA-ban foglaltaktól való eltérés műemlékvédelmi okok miatt indokolt 	nem releváns, védett elemet nem érint a javasolt rendelkezés
<ul style="list-style-type: none"> az elhelyezhető és tiltott rendeltetések tekintetében teljesülnek a TÉKA 14. § (4) bekezdésében foglaltak 	–
<p>Az egyes építési övezetekben vagy övezetekben</p> <p>a) az e rendelet és a Vízparti Terv alapján elhelyezhető rendeltetéseken kívül csak olyan többletrendeletetés helyezhető el, amely az építési övezet, övezet főrendeletetését nem korlátozza, a többletrendeletetés mellett is teljesülnek az építési övezeti, övezeti előírások és a településrendezési tervben való eltérésre vonatkozóan az állami főépítész az eltérési igénnyel megegyező záró szakmai véleményt állít ki,</p>	a kért eltérés az övezetben elhelyezhető rendeltetéseket nem korlátozza, a javasolt módosítás mellett az egészség-, a tűz-, a köz- és más biztonsági követelmények, akadálymentességi követelmények betartására vonatkozó rendelkezések betartandóak, míg a geológiai adottságok, éghajlati adottságok, a terep, a talaj és a talajvíz fizikai, kémiai, hidrológiai adottságok esetén a zöldfelület legkisebb mértéke nem releváns hatótényező
<p>b) a települési önkormányzat valamennyi rendeltetés létesítését – e rendelet eltérő rendelkezése hiányában – feltételhez kötheti, és</p>	nem releváns, a területen tervezett közcélú sportfunkció rendeltetés a települési önkormányzat céljának megvalósítását szolgálja
<p>c) a települési önkormányzat az e rendelet szerinti általános használathoz kapcsolódó egyéb rendeltetéseket kizárhatja, ha az egyéb rendeltetés nem illeszkedik a kialakult állapothoz vagy a sajátos használat szerinti építési övezeti, övezeti előírásoknak nem felel meg.”</p>	nem releváns, az OTÉK alapján megengedett rendeltetésekre felhasználható az övezet területe

Fentieknek a DÉSZ tervezetében javasolt, a TÉKA-tól eltérő előírás megfelel, mivel az eltérésre vonatkozó indokolásokban szereplő módon részben a kialakult különleges adottság és a közlekedési, valamint a közcélú rekreációs igényeknek megfelelő fejlesztés indokolja.

A tervezet **közérdeket nem sért**, mivel olyan paraméterek alkalmazását teszi lehetővé, amely a meglévő közműterület és a hozzá kapcsolódó burkolt felület, valamint a közlekedési és zöldterületi rekreációs területek fenntartását, létesítését biztosítja.

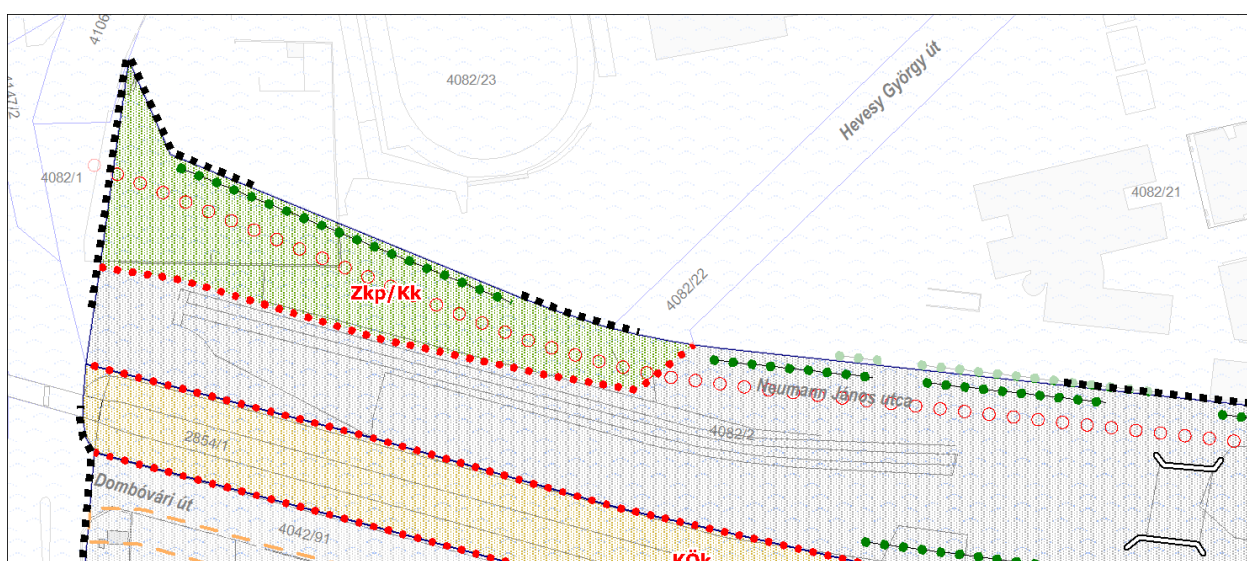
A javasolt előírás esetében az TÉKA 3. § (4) bekezdésében foglaltak teljesülnek, az abban felsorolt követelmények alól az eltérés nem ad felmentést, tehát azoknak megfelelnek, illetőleg azokat nem befolyásolják károsan.

2. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

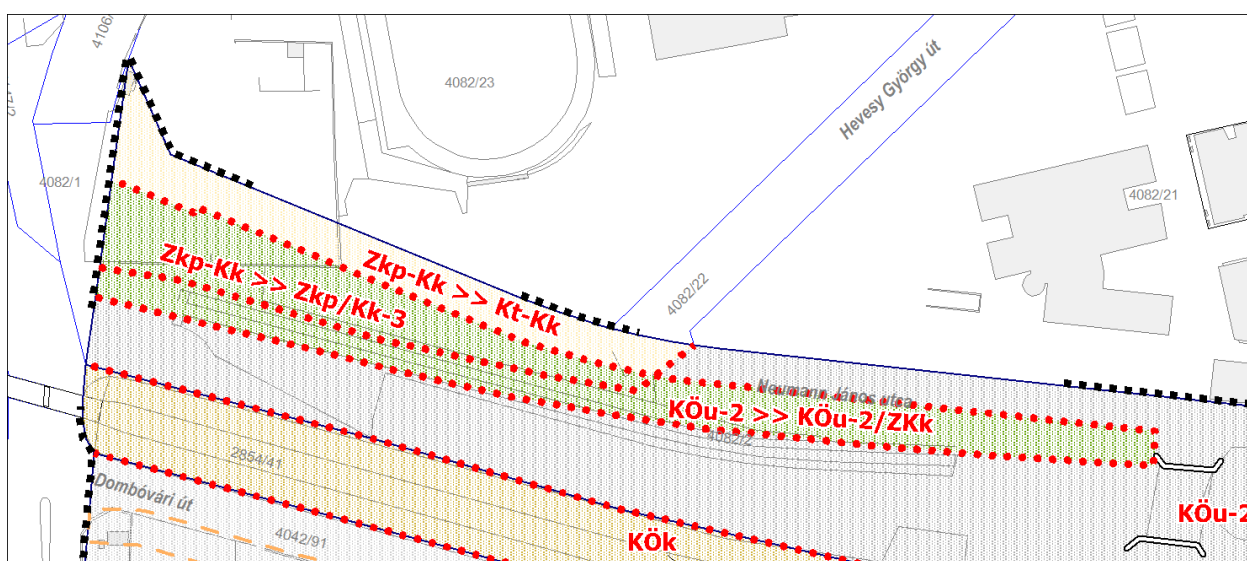
2.1. Módosítási javaslat

A Neumann János utca közlekedési területe a Hevesi György utca és a Bogdánffy utca közötti szakaszon a hatályos terv szerinti „Zöldterületek – Közkertek területe (Zkp-Kk)” övezetből „Kerületi jelentőségű közutak területe” övezetbe kerül. Az övezethatár megállapítása a Hamzsapark-Konzorcium által rendelkezésre bocsájtott, a „Déli körvasút fejlesztésének kiegészítő környezetrendezési feldatai” c. V197 tsz.-ú tervdokumentáció „Környezetrendezés” c. tervlapjának (2025. április 29.) figyelembevételével történt.

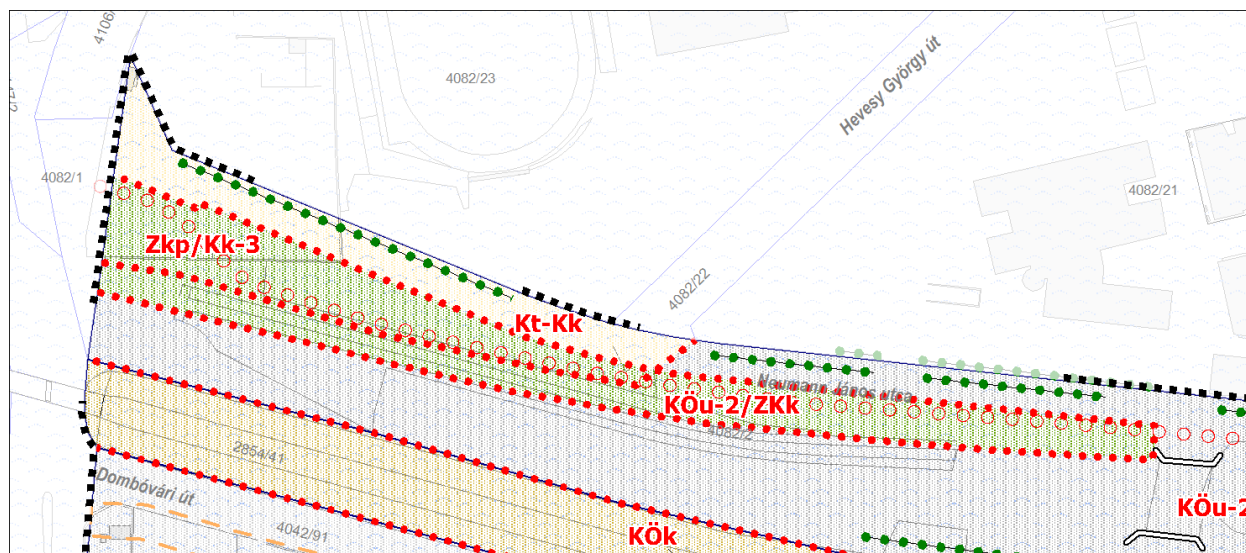
A KÖu-2 övezet területéből szintén a hivatkozott vázlatterv alapján lehatárolt terület KÖu-2/ZKk övezetbe kerül.



Hatályos DÉSZ kivonat






DÉSZ módosítási javaslat





KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Közterületek övezetei

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  Megtartandó értékes faegyed/fasor
-  Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra

Javasolt DÉSZ módosítás

2.2. Módosítási javaslat

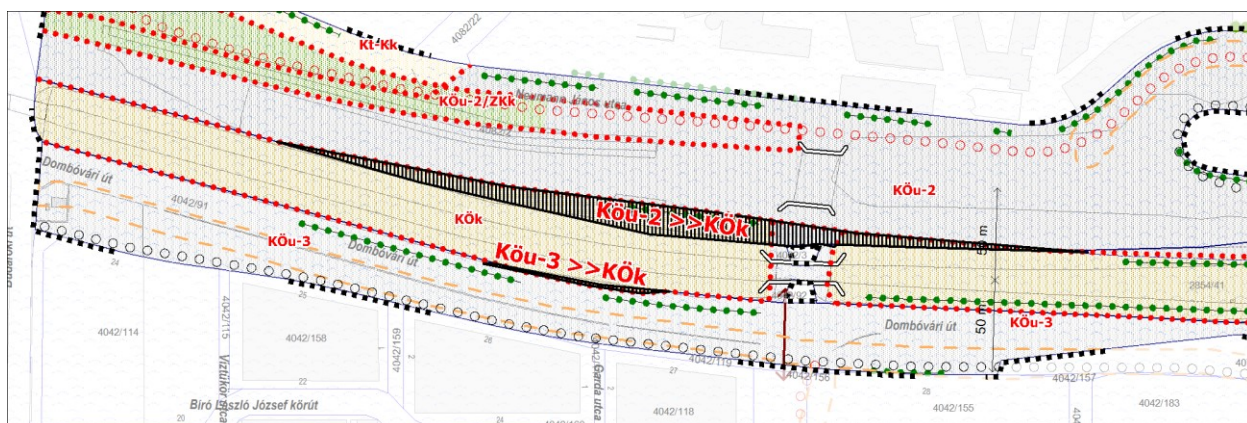
A vasútfejlesztéssel összefüggésben a KÖk övezet északi és déli irányba tervezett egy keskenyebb teleksáv kiszabályozása azelővárosi vasúti megálló kialakítása érdekében.

Északi oldalon a vasúti terület KÖu-2, míg a déli oldalon KÖu-3 közlekedési terület terhére növekszik.

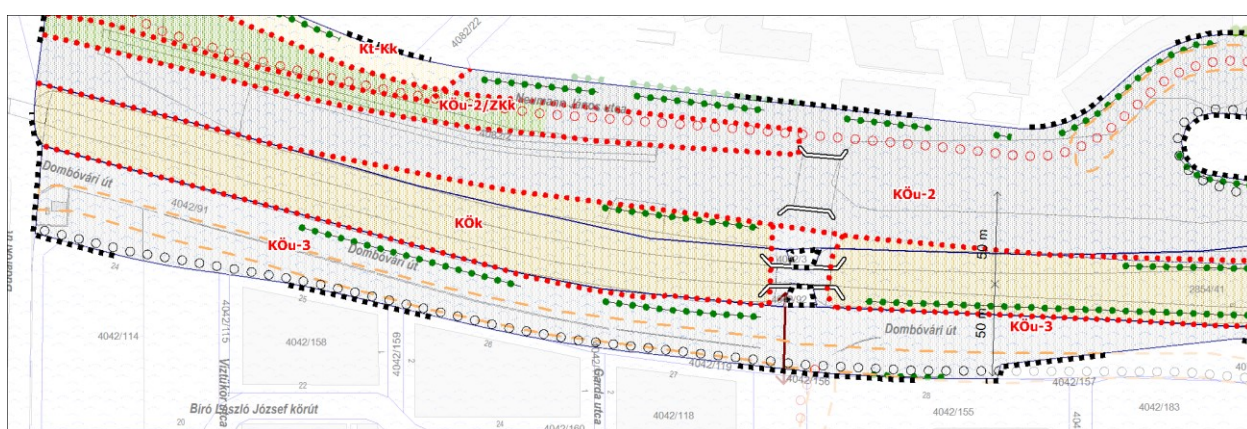
A vasúti terület szélesítése a DÉSZ keretében az FRSZ 17. § (1) bekezdése alapján biztosított. (FRSZ 17. § (1) Az 1. mellékletben közúti vagy vasúti fejlesztés számára irányadó területbiztosítással jelölt helyeken a jogszabályban meghatározott szélességet növelni vagy csökkenteni egyaránt lehet,)



Hatályos DÉSZ kivonat






DÉS módosítási javaslat




KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

-  Építési övezet, övezet határa
-  Építési övezet, övezet jele
-  Közterületek övezetei

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

-  Megtartandó értékes faegyed/fasor

Javasolt DÉS módosítás

3. HIBAJAVÍTÁS

3.1. Szabályozási terven szereplő Zkp-Kk övezeti jel helyesbítése

3.1.1. Probléma meghatározás:

A jelenleg hatályos, I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet zöldterületek övezeti határértékeit tartalmazó 2. melléklet 4. pontja nincs összhangban az 1. mellékletben található szabályozási tervlapokkal, ugyanis A tervlapok nem különítik el a 2. melléklet 4. pontjában jelölt zöldterületi övezeteket (Zkp/Kk-1 és Zkp/Kk-2), a tervlapokon Zkp-Kk övezeti jel megnevezés szerepel.

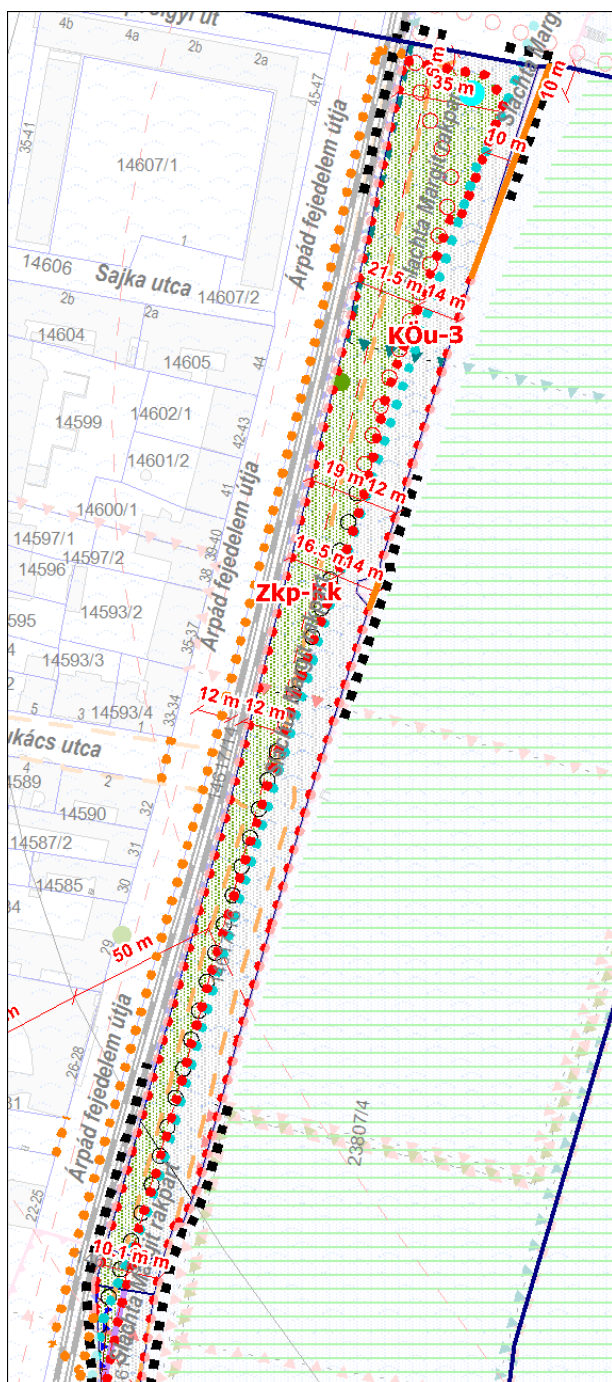
3.1.2. Módosítási javaslat:

A szabályozási tervlapokon szükséges elkülöníteni a Zkp/Kk-1 és Zkp/Kk-2 övezeteket az alábbiak szerint: a II. kerület esetén a Zkp/Kk-2 övezet alkalmazandó, míg a XI. kerület a Zkp/Kk-1 övezet jelölendő, kivéve a Neumann János utca környékén javasolt új Zkp/Kk-3 övezetet *(lásd: 2. és 3. fejezetek)*.

A II. kerületben kijelölt Zkp/Kk övezetekben épület nem található, míg a XI. kerületben igen, azonban a beépítettség mértéke nem haladja meg az 1%-ot. (Az I. kerületi szakaszon Zkp/Kk övezet nem került kijelölésre és a továbbiakban sem tervezett.) Ezzel összhangban a korábbi Duna-parti építési szabályzatok is eltérő módon szabályozták a II. és a XI. kerületben a Zkp/Kk övezeteket:

- a II. kerületben a Zkp/Kk övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 0% volt a 2024. 06. 06-ig hatályos II. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 29/2017. (IX. 19.) önkormányzati rendelet alapján (10. § (4) bek. alapján, mely szerint „*az övezet területén épületet elhelyezni nem szabad*”);
- a XI. kerületben a Zkp/Kk övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 1% volt a 2024. 06. 06-ig hatályos Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 4/2018. (II. 14.) önkormányzati rendelet alapján (2. melléklet 4. táblázat alapján).

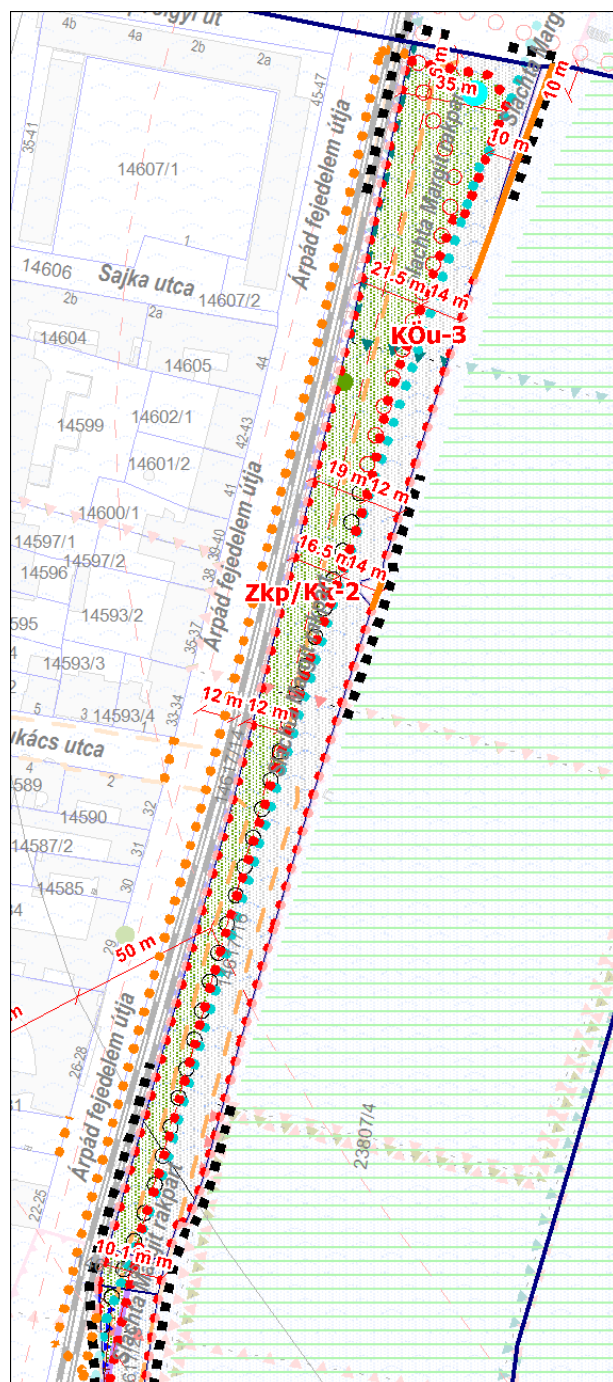
A tervlap pontosítása az alábbiak szerint tervezett.



Hatályos DÉSZ kivonat

II. kerület – 1.

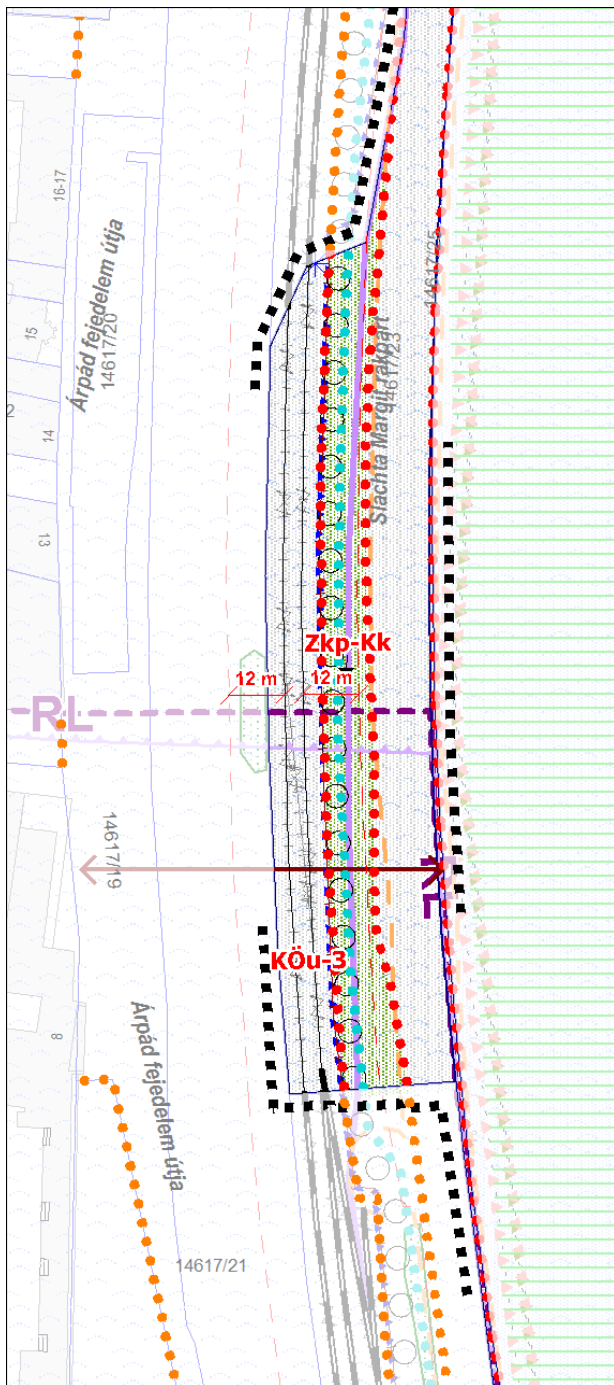
(1. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat

II. kerület – 1.

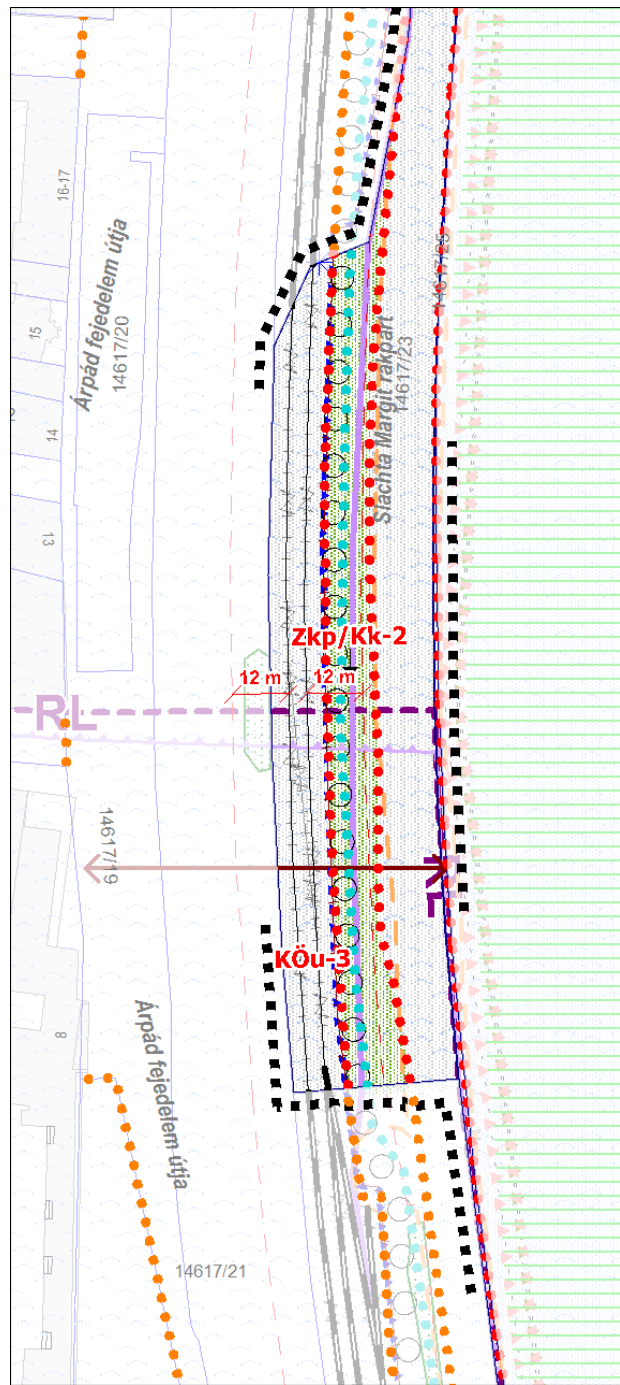
(1. szelvény)



Hatályos DÉS kivonat

II. kerület – 2.

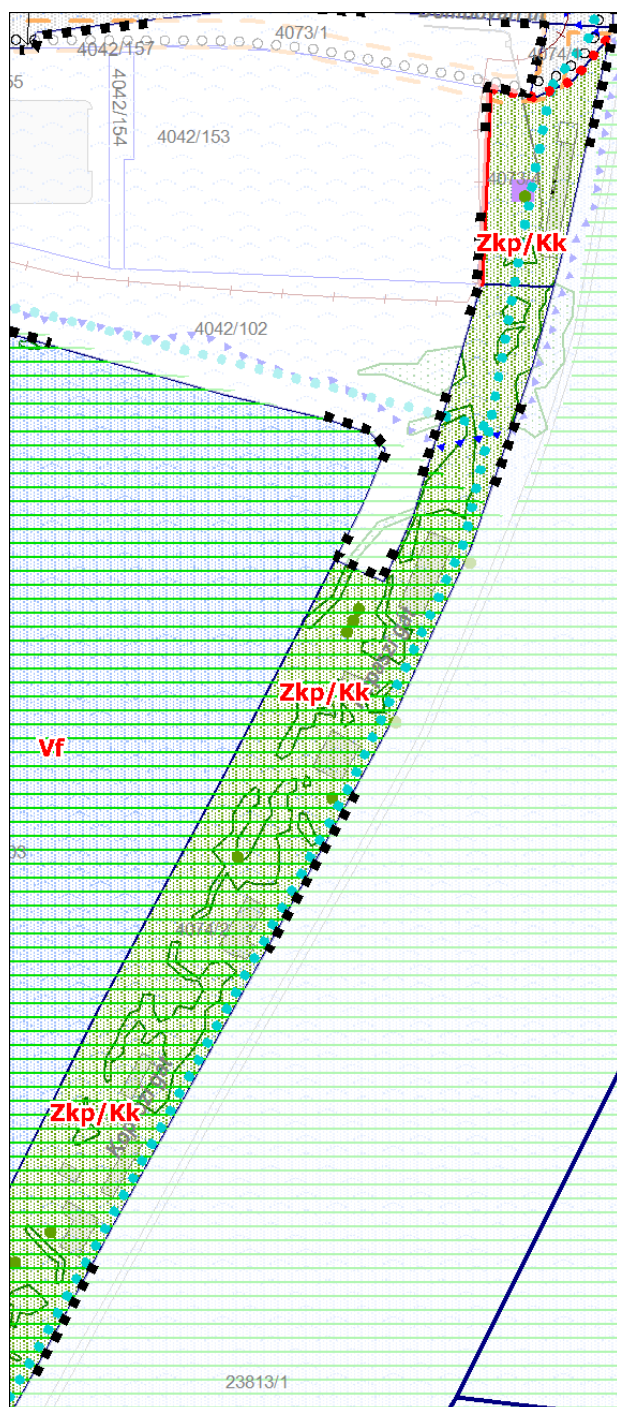
(1. szelvény)



DÉS módosítási javaslat kivonat

II. kerület – 2.

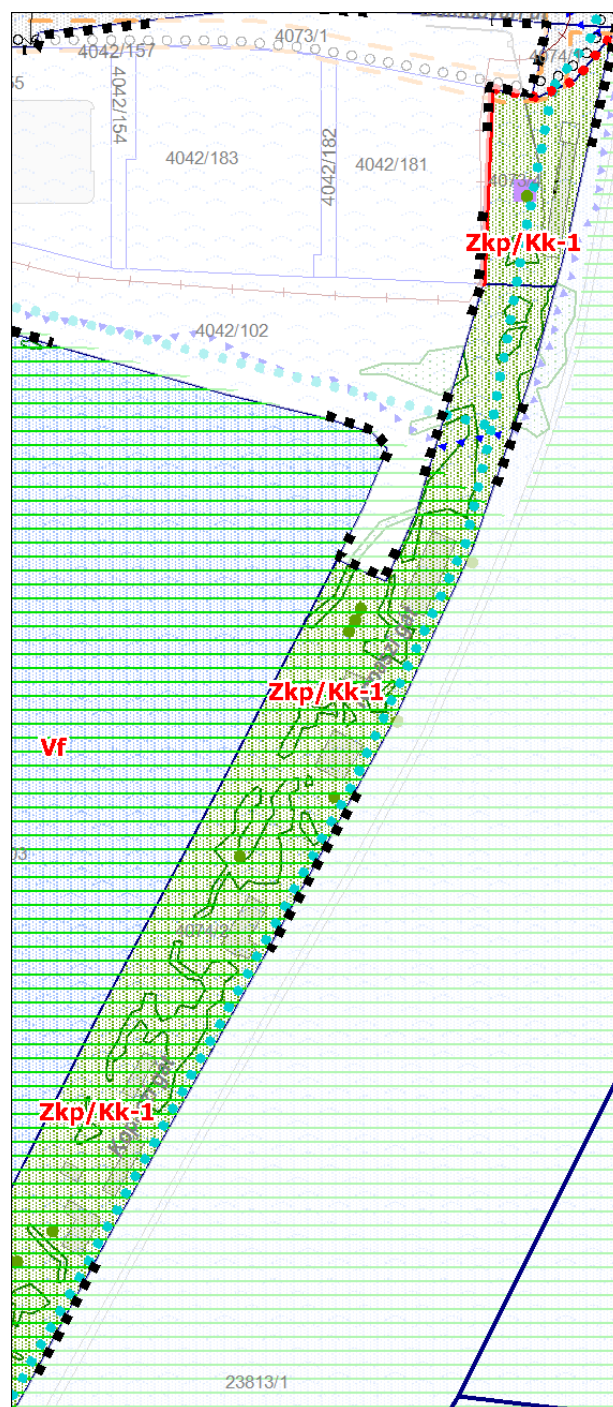
(1. szelvény)



Hatályos DÉS kivonat

XI. kerület – 1.

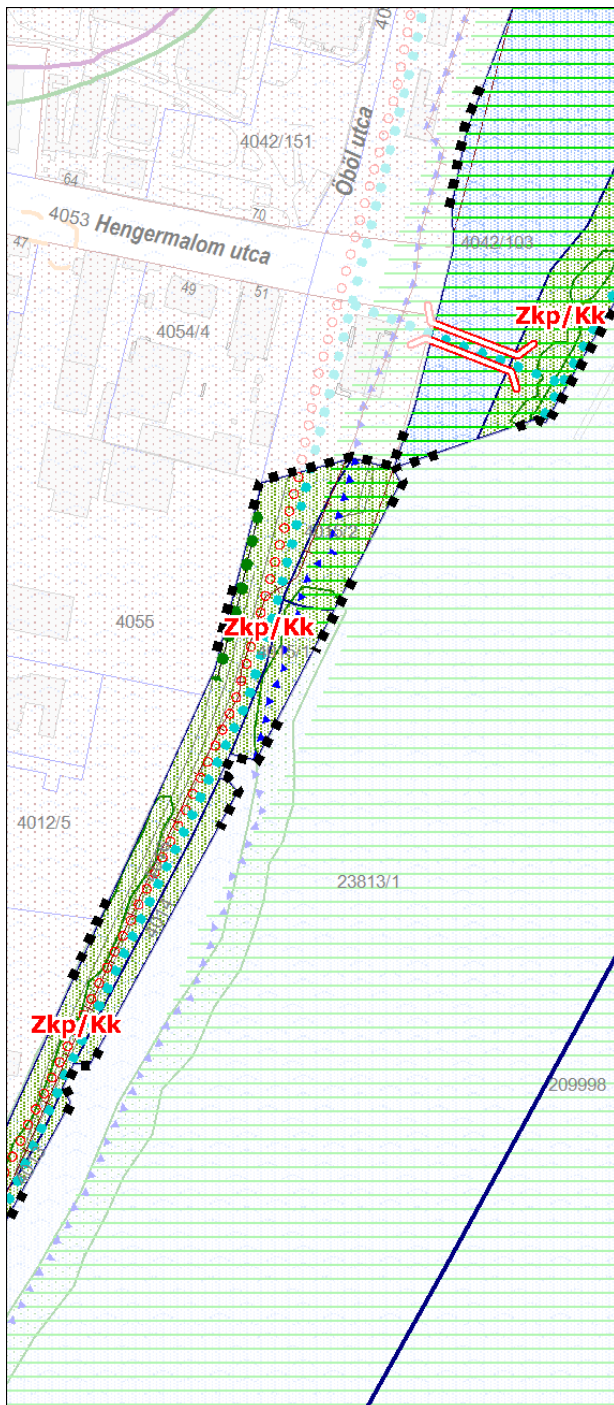
(4. szelvény)



DÉS módosítási javaslat kivonat

XI. kerület – 1.

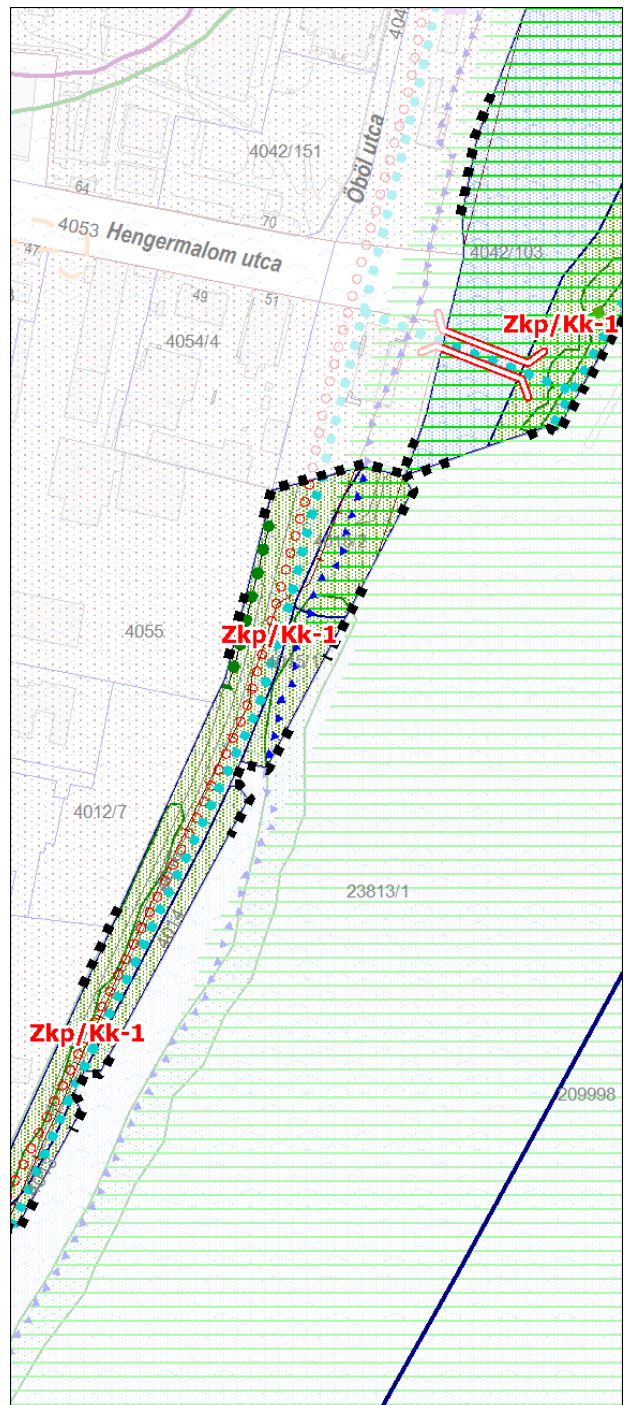
(4. szelvény)



Hatályos DÉSZ kivonat

XI. kerület – 2.

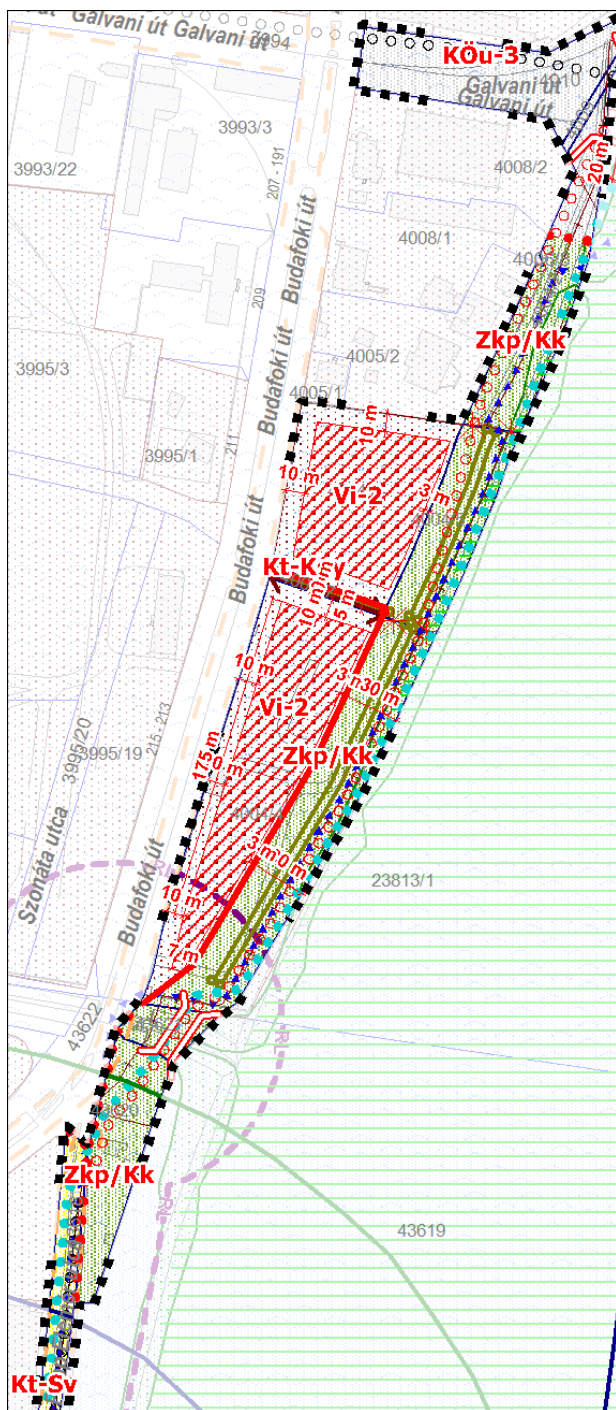
(4-5. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat

XI. kerület – 2.

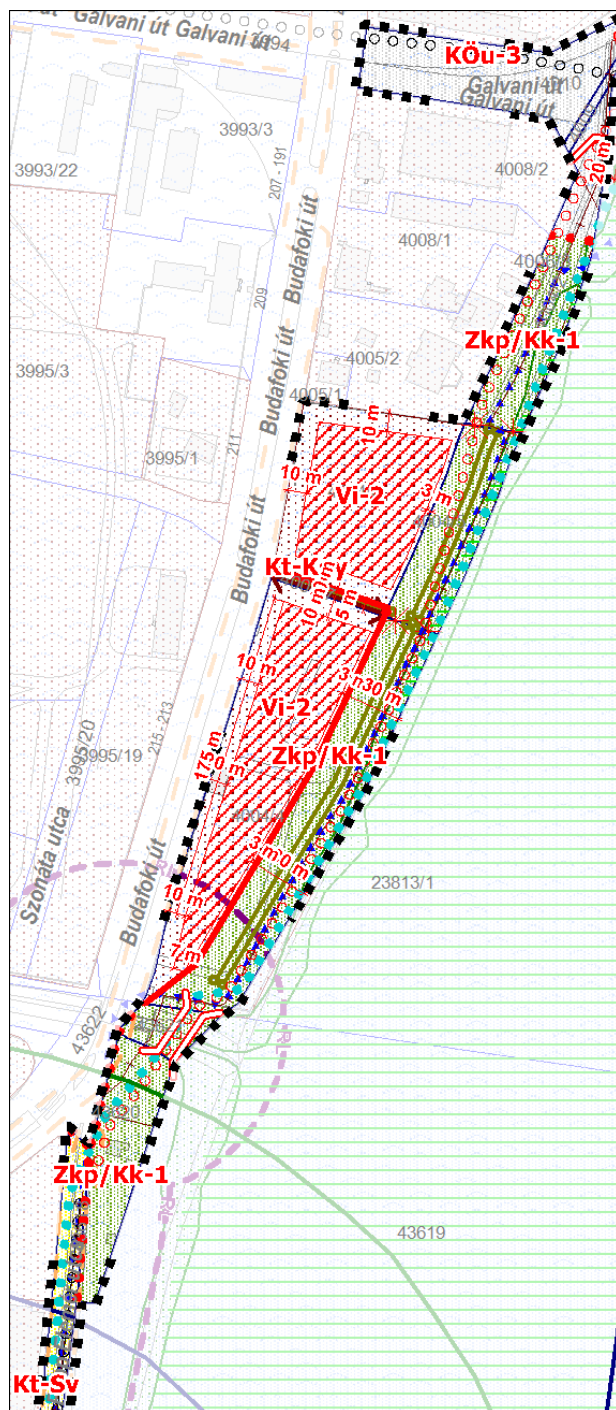
(4-5. szelvény)



Hatályos DÉSZ kivonat

XI. kerület – 3.

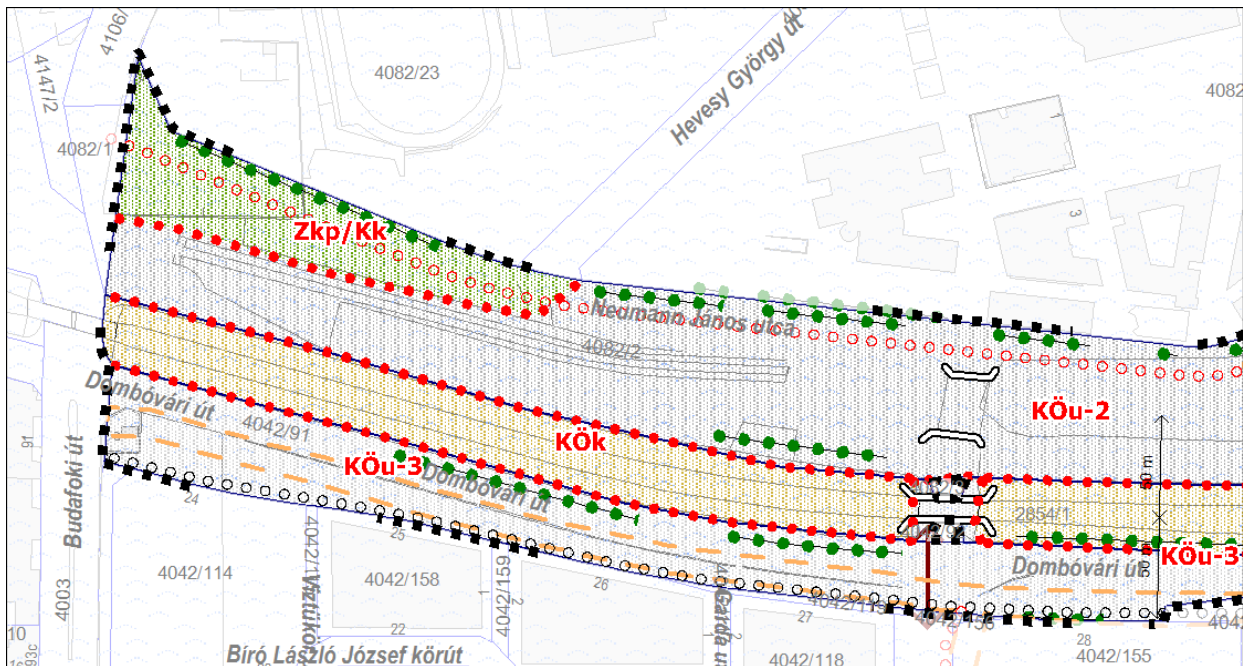
(5. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat

XI. kerület – 3.

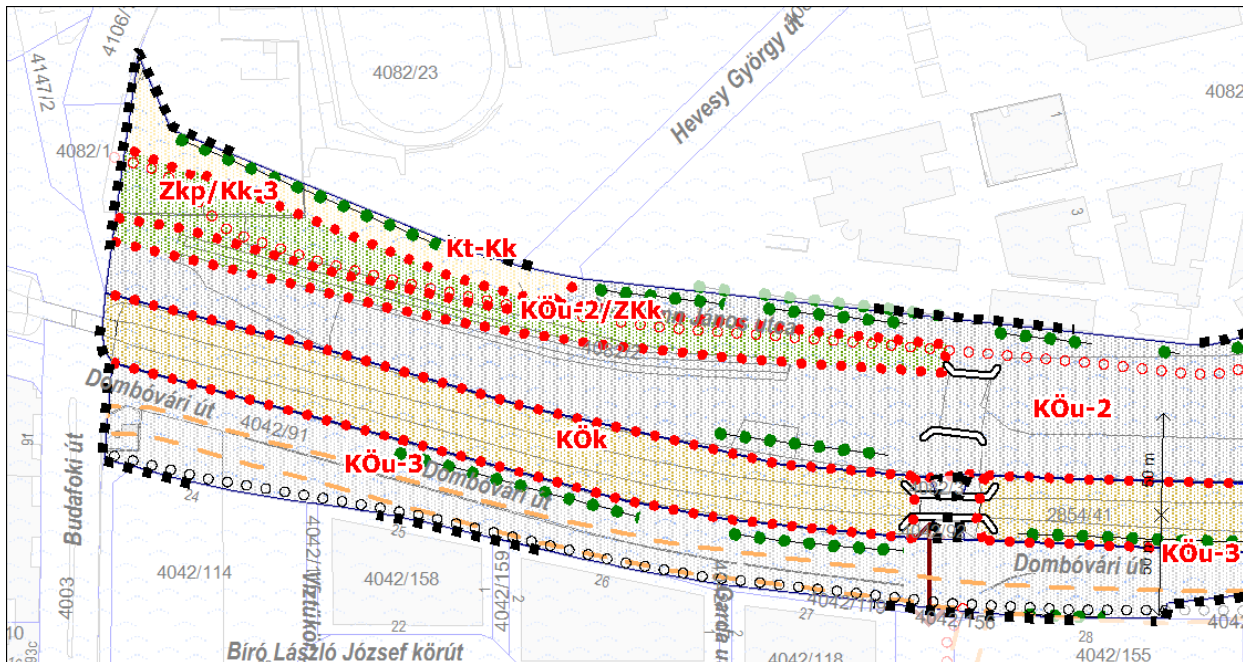
(5. szelvény)



Hatályos DÉSZ kivonat

XI. kerület – 4.

(4. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat

XI. kerület – 4.

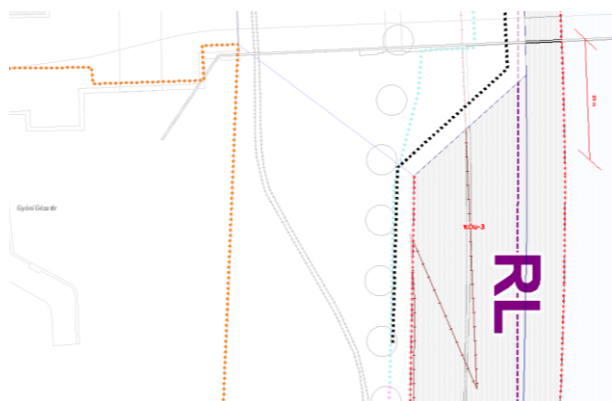
(4. szelvény)

3.2. Elsőrendű árvízvédelmi védvonal nyomvonalának pontosítása

3.2.1. Probléma meghatározás:

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. elsőrendű árvízvédelmi védvonalra vonatkozó adatszolgáltatása miatt szükséges módosítani a jelenleg hatályos, I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott Szabályozási terven az „Árvízvédelmi védvonal” nyomvonalát.

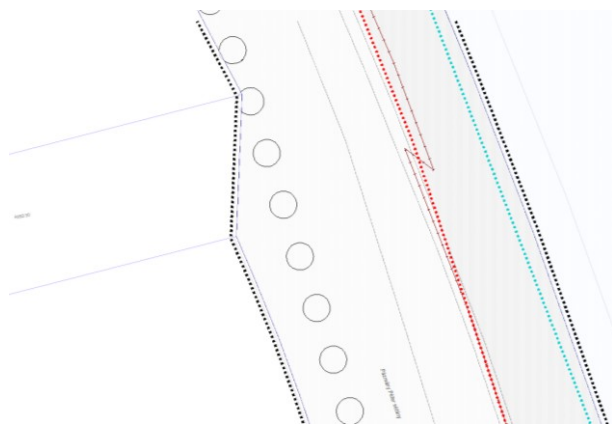
(Megjegyzés: A kivágatok a jobb láthatóság érdekében nem tartalmazzak minden szabályozási elemet.)



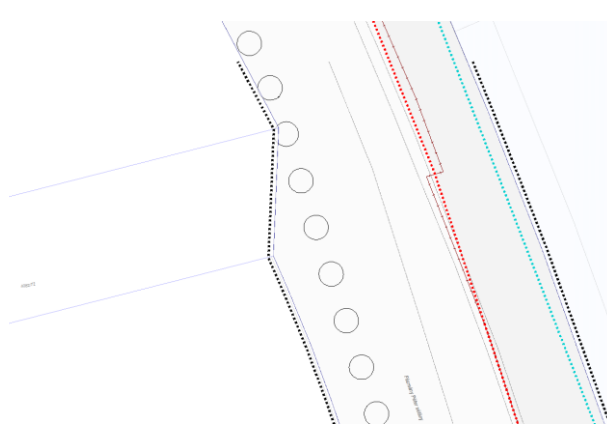
Hatályos DÉSZ kivonat (1. szelvény)



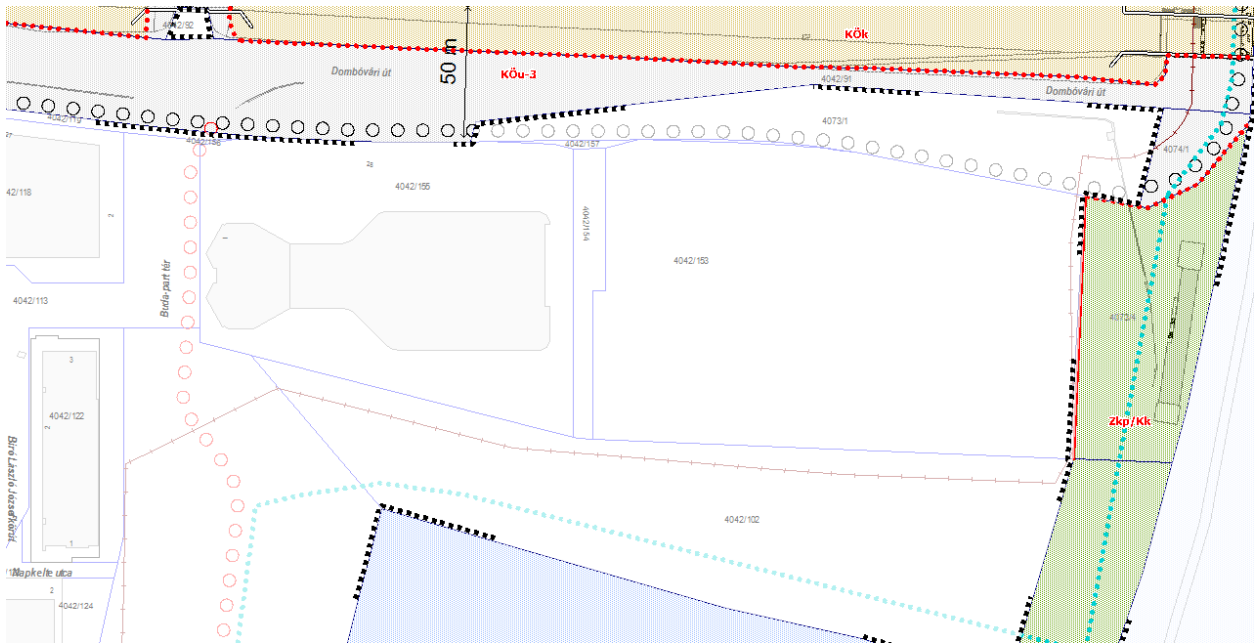
DÉSZ módosítási javaslat kivonat (1. szelvény)



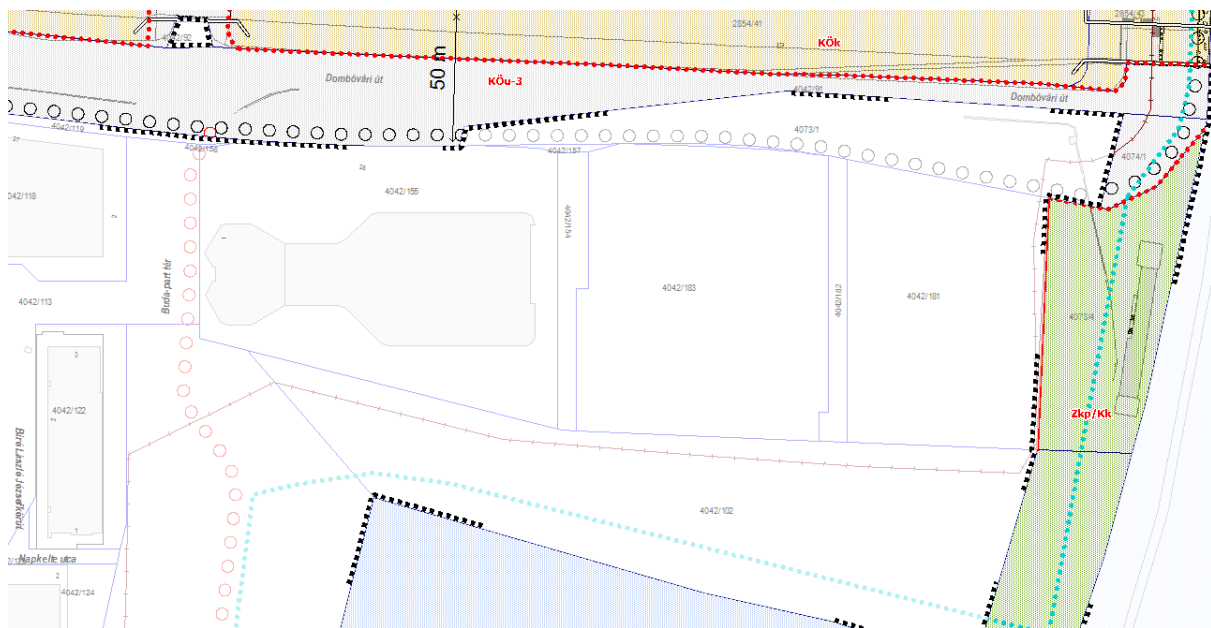
Hatályos DÉSZ kivonat (3. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat (3. szelvény)



Hatályos DÉSZ kivonat (4. szelvény)



DÉSZ módosítási javaslat kivonat (4. szelvény)

3.3. Intézményi területre vonatkozó rendelkezések pontosítása

3.3.1. Probléma meghatározás:

A hatályos Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat 14. §-ának (3) bekezdésében hibás hivatkozás szerepel, míg a (4) bekezdés egyértelműsítése szükséges.

„VIII. Fejezet

Intézmény terület – A Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület építési övezete

14. §

(1) A Vi-2 építési övezet intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület, amely elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetéseket magukba foglaló épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet területén:

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) kulturális, közösségi-szórakoztató,
- e) szállás jellegű,
- f) irodai,
- g) igazgatási,
- h) sport,
- i) lakó

rendeltetés létesíthető.

(3) Az (1) bekezdés a-h) pontjaiban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben lakás nem alakítható ki.

(4) Az építési övezet területén önálló lakórendeltetésű épület a 2. melléklet 2. pontjában meghatározott megengedett legnagyobb szintterületi mutató 50%-ának mértékéig létesíthető.

(5) A lakórendeltetésű épület földszintjén kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató vagy közösségi irodai rendeltetések helyezhetők el.”

3.3.2. Javasolt módosítás:

a) A 14. §-ának (3) bekezdésében az (1) bekezdésre való hivatkozás (2) bekezdésre módosítandó:

„(3) A ~~(1)~~ (2) bekezdés a-h) pontjaiban felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben lakás nem alakítható ki.”

4. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

9.1. Beépítési sűrűség és zöldfelületi átlagérték

Beépítési sűrűség ellenőrzése

A DÉSZ módosítással érintett területén beépítésre szánt terület beépítési paramétereiben változás nem javasolt, tehát a hatályos terv szerinti beépítési sűrűség megfelelősége továbbra is fennáll.

Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése

A módosítással érintett területen nem található olyan területfelhasználási egység, amelyre a TSZT zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

9.2. FRSZ

A DÉSZ javasolt módosítása a hatályos rendelkezések tartalmi változását nem javasolják, ezért az FRSZ előírásrendszerének továbbra is megfelel a terv.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének .../2025. (...) önkormányzati rendelete

az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése

a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 82. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva;

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján a 11. melléklete szerint érintett véleményezésre jogosult szervek, továbbá a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 16/2019. (IV. 24.) önkormányzati rendelete alapján az abban szereplő érintettek véleményének kikérésével

a következőket rendeli el:

1. §

Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdésében a „(1)” szövegrész helyébe a „(2)” szöveg lép.

2. §

(1) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 1. pontja helyébe az 1. melléklet 1. pontja lép.

(2) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 3. pontja helyébe az 1. melléklet 2. pontja lép.

(3) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 4. pontja helyébe az 1. melléklet 3. pontja lép.

(4) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete 5. pontja helyébe az 1. melléklet 4. pontja lép.

(5) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 2. melléklete 3. pontja helyébe a 2. melléklet 1. pontja lép.

(5) Az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet 2. melléklete 4. pontja helyébe a 2. melléklet 2. pontja lép.

Záró rendelkezések

16. Hatálybalépés

3. § Ez a rendelet 2025. ... lép hatályba.

dr. Számadó Tamás
főjegyző

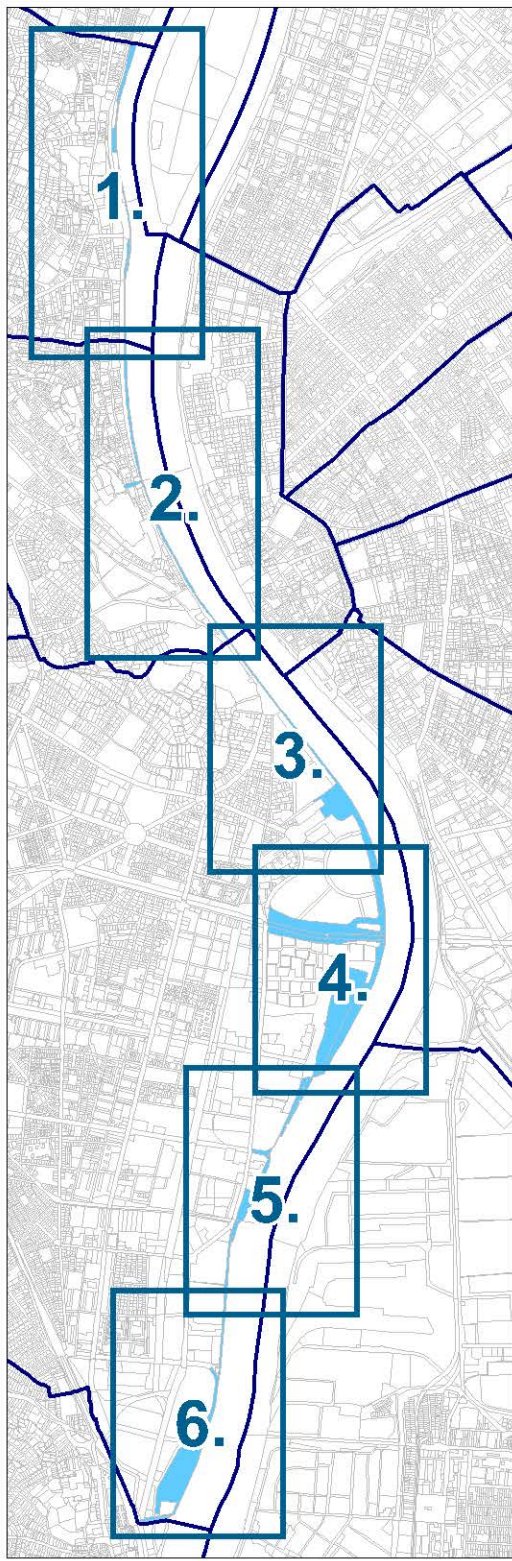
Karácsony Gergely
főpolgármester

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet az 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelethez”

1. 1. szelvény

2. 3. szelvény



KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Köztérletek övezetei
- Folyóvizek medre és partja övezet (VI)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Megszüntetendő jel
- Építési hely

BOVÍTÁS SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- Megtartandó értékes faegyedfásor
- Megtartandó értékes facsoport, faliomány
- Köztérleti fasítlás
- Köztérkezési terület zöldfelületként fenntartandó része
- Biztosítandó gyalogos kapcsolat
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű sétány
- Duna-parti korzó
- Meglévő híd
- Tervezett híd
- Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal
- Meglévő/tervezett közúti vasút (villamos)
- Meglévő vasútvonal
- Szabályozási terv területi hatálya

KÉSZ-BEN MEGHATÁROZÁSRA JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási vonal
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési övezet, övezet határa
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési hely

VEDELEM KORLATOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) művelődési

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín területe
- Műemlék
- Rendeltetett, határozattal védett régészeti lelőhely területe
- A terület egésze nyilvánított régészeti lelőhely területe (Ludovik Tűzvesztő 2022.)

II. Táj- és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó övezete

III. Egyéb korlátozó tényezők

- Árvízvédelmi főútvonal
- Nagyvízi meder területe
- Vízbázis belsőkülső védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa
- Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)
- Vasútvonal védőtávolsága 253/1997 (XII. 20) Korm. rendelet alapján
- Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal védelmi zónája
- Belső-, közép-, külső veszélyességi övezet 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet alapján

IV. Közművek korlátozásai

- Nagyköznyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete
- 120 kV-os légvezetékű villamosenergia-ellátó hálózat biztonsági övezete
- Termékvezeték biztonsági övezete
- Átemelő

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

- Javasolt megszüntetés
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása
- Potenciális talajszennyezettség

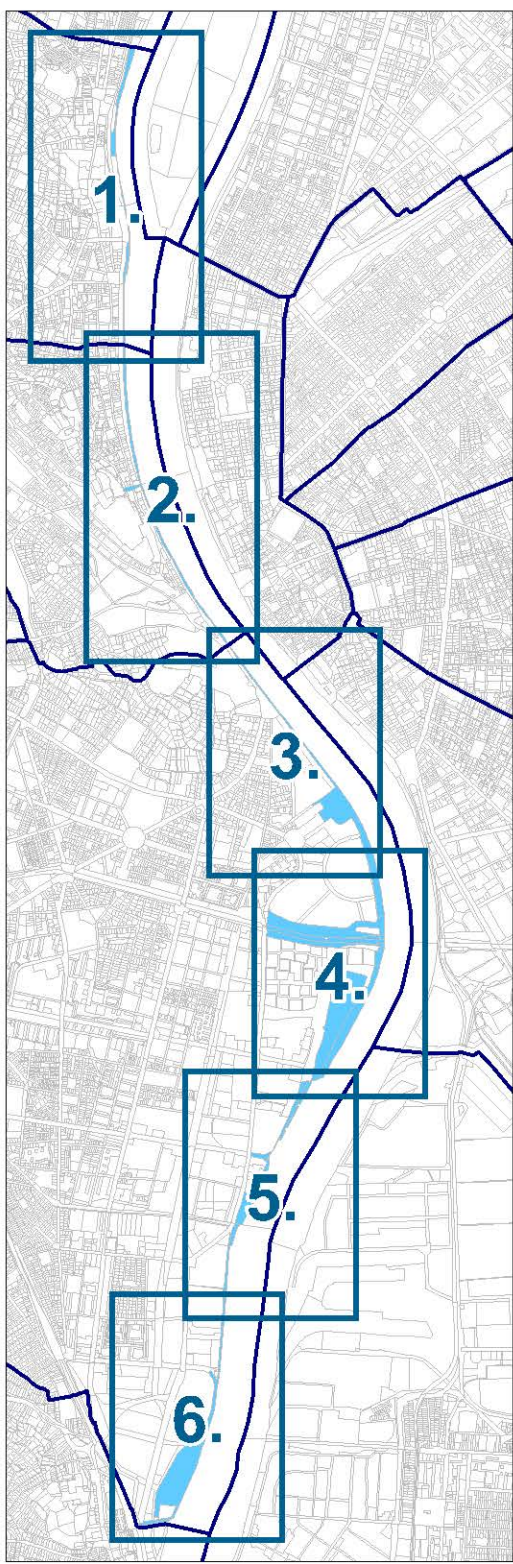
ALAPTERKÉPI ELEMEEK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

	B F V T Kft.	MUNKÁK MEGNEVEZÉSE: Duna-parti építési szabályzat		TERVEZŐ: DESZ
		RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV		
	B F V T Kft.	DÖRZÉSZET: Alberti László		TÖRZSSZÁM: KÉSZ-04-1
		TELEPÜLESTERVEZÉS: Balázs Márton		
	B F V T Kft.	KÖZLEKEDÉS: Bencsik Péter		MÉRÉTSZÁM: M-12.000
		KÖZLEKEDÉS: Bencsik Péter		
	B F V T Kft.	KÖZMŰVEK: Orsós István		DA-TUM: 2025. szeptember
		KERT- ÉS TÁJTERVEZÉS: Némethy András		

3.4. szelvény



KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMOK

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Köztérlelek övezetei
- Folyóvizek medre és partja övezet (VF)

A SZABÁLYOZÁS MASODLAGOS ELEMEI

ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Megszüntetési jel
- Építési hely

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- Megtartandó értékes faegyedfásor
- Megtartandó értékes facsoprt, faliomány
- Köztérleli fásítás
- Köztérleli terület zöldfelületeket fenntartandó része
- Biztosítandó gyalogos kapcsolat
- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra
- Duna-parti városias jellegű sétány
- Duna-parti korzó
- Meglévő híd
- Tervezett híd
- Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal
- Meglévő/tervezett közúti vasút (villamos)
- Meglévő vasútvonal
- Szabályozási terv területi határa

KÉSZ-BEN MEGHATÁROZÁSRA JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMOK

- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási vonal
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési övezet, övezet határa
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési hely

VEDELEM KORLATOZÁS, KÖTELEZETTSÉG

I. Országos (Nemzetközi) mővi értékvédelem

- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi várományos helyszín területe
- Világörökségi helyszín területe
- Világörökségi helyszín területe
- Mősmék
- Rendeltetett, határozattal védett régészeti lelőhely területe
- A terület egésze nyilvánított régészeti lelőhely területe (Lendvai Tűdelőterület 2022.)

II. Táji és természetvédelem

- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó övezete

III. Egyéb korlátozó tényezők

- Árvízvédelmi fővédvonal
- Nagyvízi meder területe
- Vízbázis belső/külső védőövezet határa
- Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa
- Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján)
- Vasútvonal védőávolsága 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján
- Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal védelmi zónája
- Belső-, közép-, külső veszélyességi övezet 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet alapján

IV. Közterek korlátozásai

- Nagyközterem/nyomáso földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete
- 120 kV-os légszűrővelátvezetés villamosenergia hálózati biztonsági övezete
- Termékvezeték biztonsági övezete
- Átemelő

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK

- Javasolt megszüntetés
- Mikroklímá összeköttetés megállási korlátozása
- Potenciális talajszennyezettség

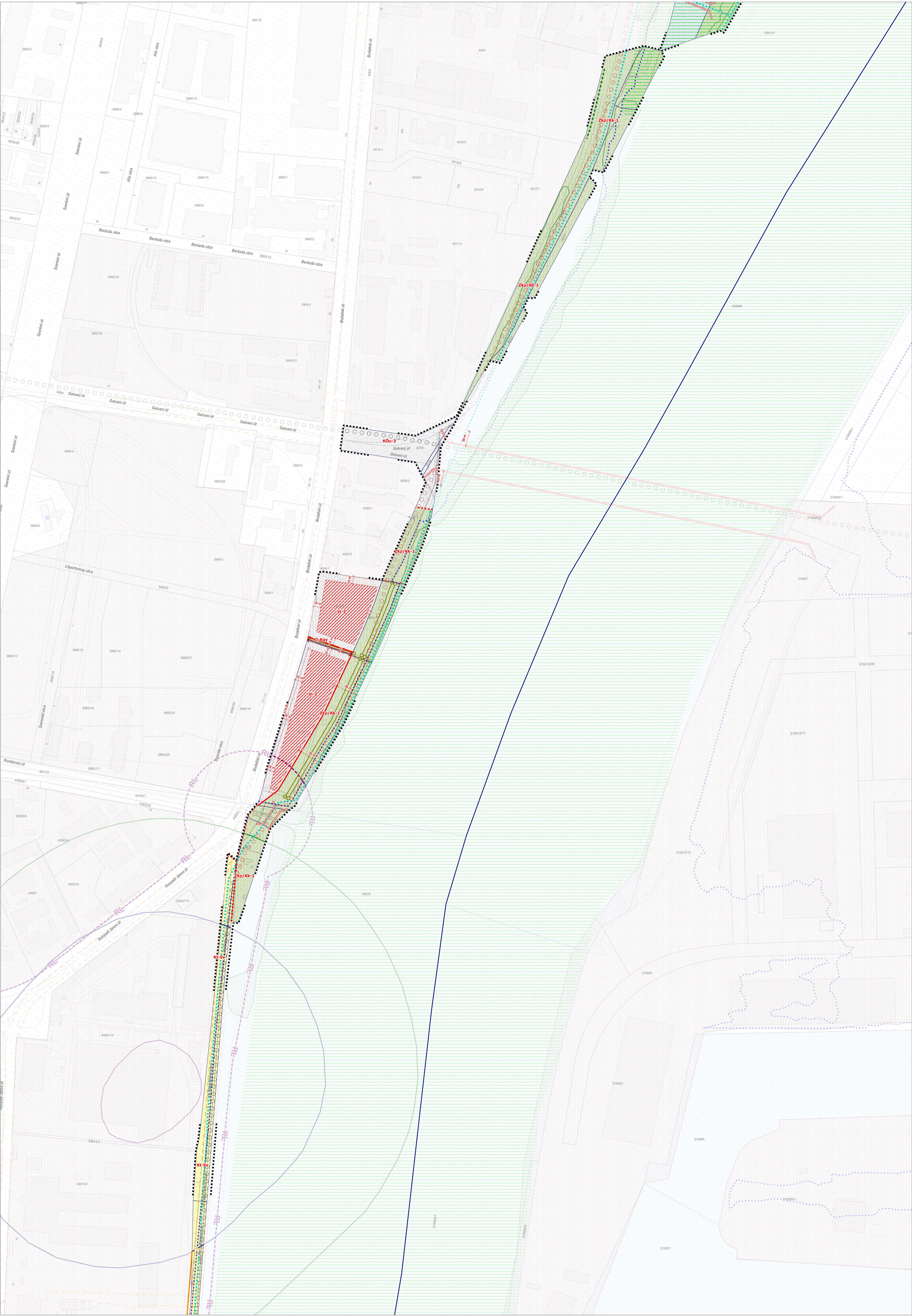
ALAPTERKÉPI ELEMOK

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

 <div>B F V T KFT.</div>	MUNKÁ MEGNEVEZÉSE: Duna-parti építési szabályzat		TERVÁLTA: DÉS
	RAJZ MEGNEVEZÉSE: SZABÁLYOZÁSI TERV		
	ÜGYVEZŐ: Albrecht Ute		
	TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Balta Mariann		
 <div>B F V T KFT.</div>	TELEPÜLÉSTERVEZÉS: Balta Mariann		TÖRZSIZM: K82-08-U
	ÜGYVEZŐ: Albrecht Ute		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
 <div>B F V T KFT.</div>	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		MÉRTEREPMÉRT: M1:2 000
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
 <div>B F V T KFT.</div>	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		DÁTUM: 2023. szeptember
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		
	KÖZLEKEDÉS: Balta Mariann		

4.5. szelvény



- KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEEK**
A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI
- Szabályozási vonal

Szabályozási elemekre vonatkozó méretek

Építési övezet, övezet határa

Építési övezet, övezet jele

Köztérlelek övezetei

Folyóvizek medre és partja övezet (VF)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
ÉPÍTÉSI TELEKRE, TELEKRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK
- Megszüntetési jel

Építési hely
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**
- Megtartandó értékes faegyedfásor

Megtartandó értékes facsoport, faliománny

Köztérleti fasítlás

Köztérlelési terület zöldfelületként fenntartandó része

Biztosítandó gyalogos kapcsolat

Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra

Duna-parti városias jellegű sétány

Duna-parti korzó

Meglévő híd

Tervezett híd

Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal

Meglévő/tervezett közúti vasút (villamos)

Meglévő vasútvonal

Szabályozási terv területi hatálya
- KÉSZ-BEN MEGHATÁROZÁSRA JAVASOLT SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK**
- KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási vonal

KÉSZ-ben meghatározásra javasolt szabályozási elemekre vonatkozó méretek

KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési övezet, övezet határa

KÉSZ-ben meghatározásra javasolt építési hely
- VEDELEM KORLÁTOZÁS, KÖTELEZETTSÉG**
I. Országos (Nemzetközi) művelődésközpont
- Világörökségi helyszín területe

Világörökségi városrész területe

Világörökségi helyszín területe

Világörökségi helyszín területe

Műemlék

Rendeltetett, határozattal védett régészeti lelőhely területe

A terület egésze nyilvánított régészeti lelőhely területe (Lechner Tivadar központ 2022.)
- II. Táji és természetvédelem**
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyósó övezete
- III. Egyéb korlátozó tényezők**
- Árvízvédelmi fővédvonal

Nagyvízi meder területe

Vízbázis belső/külső védőövezet határa

Vízbázis hidrogeológiai A/B védőövezet határa

Vízminőség-védelmi terület övezete (3/2019. (VI. 14.) MM rendelet alapján)

Vasútvonal védőhatárolása 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet alapján

Meglévő felszín alatti gyorsvasúti vonal védelmi zónája

Belső-, közép-, külső veszélyességi övezet 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet alapján
- IV. Közmozgók korlátozásai**
- Nagyköznyomású földgáz gerincvezető vezeték biztonsági övezete

120 kV-os légvezeték biztonságos övezete

120 kV-os légvezeték biztonsági övezete

Termékvezeték biztonsági övezete

Átemelő
- TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK**
- Javasolt megszüntetés

Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása

Potenciális talajszennyezettség
- ALAPTERKÉPI ELEMEEK**
- Telekhatár

Helyrajzi szám

Épület

ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.

 BFT Kft. <small>BUDAPESTI FŐVÁROSI TÉRSZÉKSZ</small>

2. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

6

1.

3. Közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	
2		(m2)		(%)	Leg-kisebb	Leg-nagyobb	(%)	mértéke (%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	KÖu-2/Zkk	-	-	0	-	-	60	0	-	-
4	KÖk	-	szabadonálló	5	-	7	-	-	-	-

2.

4. Zöldterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m2/m2)	
2		(m2)		(%)	Leg-kisebb	Leg-nagyobb	(%)	mértéke (%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Zkp/Kk-1	1000	-	1	-	4,5	60	0	-	-
4	Zkp/Kk-2	-	-	0	-	-	60	0	-	-
5	Zkp/Kk-3	-	-	0,5	-	-	60 / 45*	0	-	-

* Amennyiben az övezet területén megvalósul a tervezett közcélú sportfunkció kialakítása, a zöldfelület legkisebb mértéke a BP/...../2025 számú OTÉK eltérési engedély alapján. A 45% zöldfelületi arány alkalmazása esetén a zöldfelületek 100%-át teljesértékű zöldfelületként kell kialakítani.

MELLÉKLET

1. melléklet – Hatályon kívül helyezett DÉSZ rendelkezések kivonata

1.1.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 4/2018. (II. 14.) önkormányzati rendelete Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról

17. Közkertek területe (Zkp/Kk)

22. § (1) Az övezet területén elhelyezhető:

- a) gyalogos-felüljáró tartószerkezete és ezzel egybeépített, legfeljebb 200 m² alapterületű vendéglátó építmény és nyilvános illemhelyek,
- b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építményei,
- c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- e) a közkert használatához szükséges parkolás építményei,
- f) kikötői létesítmények parti elemeinek építményei.”

„(4) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.”

„2. melléklet a 4/2018. (II. 14.) önkormányzati rendelethez

▪ 4. Zöldterületek

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
Zkp/Kk	1000	-	1	-	4,5	60	0	-	-

”

1.2.

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 29/2017. (IX. 19.) önkormányzati rendelete a II. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról

„6. ZKp-Kk jelű övezetre vonatkozó rendelkezések

10. § (1) A Zkp-Kk jelű közkert övezete jellemzően növényzettel fedett közterület, amely elsősorban rekreációs igények kielégítését, és a település mikroklimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét szolgálja.

(2) A terület legalább 60%-án zöldfelületet kell létesíteni és fenntartani.

(3) Az övezet területén közhasználat elől állandóan elzárható terület kizárólag a meglévő vízműépítmények körül tartható meg, új nem létesíthető.

(4) Az övezet területén épületet elhelyezni nem szabad.”

2. melléklet – Főépítési feljegyzés



ELEKTRONIKUSAN ALÁÍRTA
dr. Milánkovich András
főosztályvezető

Hiteles kiadmány
a Fővárosi Közgyűlés 2025. január 29-i ülésén hozott határozatairól

16. napirend: Javaslat „az 1. számú vasútvonal Déli Duna-híd korszerűsítése és Kelenföld-Keleti vasúti vonalszakasz fejlesztése” nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás miatt szükséges 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Duna-parti építési szabályzat eseti módosításának megindítására

20/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy elindítja az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását a Budafoki út – Neumann János utca (4082/2. hrsz.-ú közterület északi határa) – 4082/32. hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam (23813/1. hrsz.-ú telek nyugati határa) által határolt területre vonatkozóan.

határidő: azonnal
felelős: Karácsony Gergely

21/2025. (I. 29.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés jóváhagyja a feljegyzést az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal és felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon az egyeztetési eljárásban való alkalmazásáról.

határidő: az egyeztetési eljárásban folyamatos
felelős: Karácsony Gergely

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

a főjegyző hatáskörében eljárva:

dr. Milánkovich András
főosztályvezető
Koordinációs Főosztály

Tárgy: A Ferencváros – Kelenföld vasútvonal XI. kerületi, budai oldal vasútfejlesztésével és környezetrendezésével összefüggő Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ) módosítása a Budapest XI. kerület, Budafoki út – Neumann János utca (4082/2 hrsz.-ú közterület északi határa) – 4082/32 hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam (23813/1 hrsz.-ú telek nyugati határa) – 4074/1 hrsz.-ú közterület egésze - 4042/91 hrsz.-ú közterület déli határa által határolt terület vonatkozásában

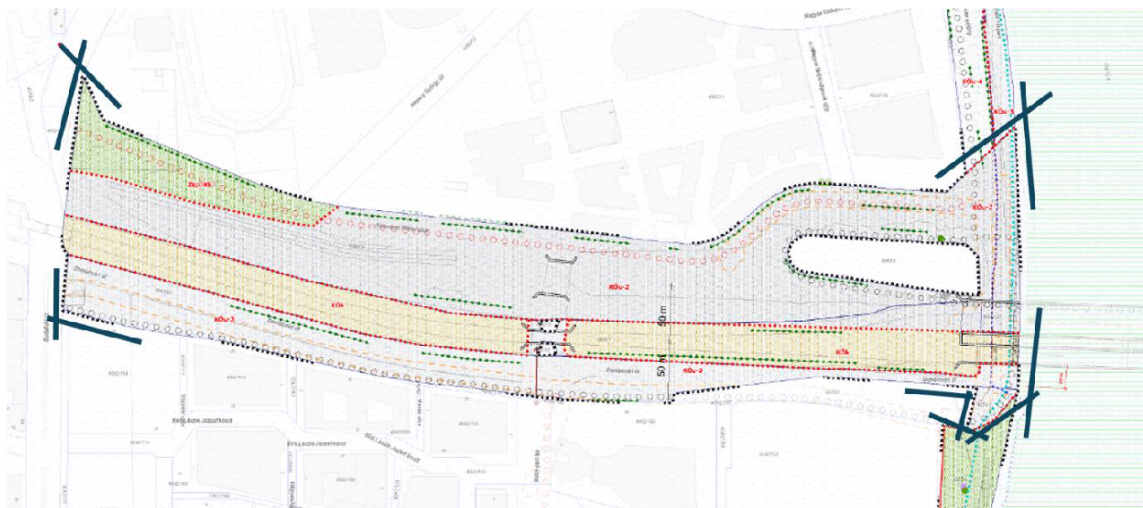
Tervezési feladat:

A Ferencváros – Kelenföld vasútvonal XI. kerületi, budai oldal vasútfejlesztésével és környezetrendezésével összefüggésben a hatályos TSZT-vel való összhangban a hatályos DÉSZ (Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 21/2024. (V. 8.) önkormányzati rendelete az I. kerület, a II. kerület és a XI. kerület, Újbuda Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat) módosítása szükséges a Budapest XI. kerület, Budafoki út – Neumann János utca (4082/2 hrsz.-ú közterület északi határa) – 4082/32 hrsz.-ú közterület déli határa – Duna folyam (23813/1 hrsz.-ú telek nyugati határa) – 4074/1 hrsz.-ú közterület egésze - 4042/91 hrsz.-ú közterület déli határa által határolt terület vonatkozásában.

A tervezés tárgya:

A hatályos TSZT-ben a módosítási javaslattal érintett terület (Zkp/Kk övezet) Zkp területfelhasználási egységként jelölt. A Szerémi út és a Hevesy György utca között lehatárolt Zkp területfelhasználási egység területén közúti kapcsolat kijelölése tervezett kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk) övezetként. Az OTÉK-kal összhangban a TSZT területfelhasználási rendszerében bármely területfelhasználási egységen belül a DÉSZ-ben kijelölhető közterület.






Tervezési terület lehatárolása:



DÉSZ IX. ütem kivágata

- Építési övezet, övezet határa
- Vi-2 Építési övezet, övezet jele
- Köztérületek övezetei
- Folyóvizek medre és partja övezet (Vf)
- Megtartandó értékes faegyed/fasor

- Meglévő híd
- Nagyvízi meder területe
- Vízminőség-védelmi terület övezete (9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján)
- Nagyközépnomású földgáz gerincelvező vezeték biztonsági övezete

	Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra		Telekhatár
	Duna-parti városias jellegű sétány		Helyrajzi szám
			Épület

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 7. § (7) bekezdés szerinti feljegyzés a részletes tartalomról:

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

A területre 2024-ben frissítésre került a megalapozó vizsgálat. A tervezési területen jelentős beavatkozás, fejlesztés azóta nem történt, ezért jelen termódosításhoz a korábbi megalapozó kötet szükség szerinti aktualizálása készül el.

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
a) Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	nem
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat, közlekedési javaslat	igen
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	nem
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	nem
i) Az új beépítésre szánt terület kijelölésére irányuló módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	nem
j) A műemlékvédelmi hatástanulmányt, ha a Méptv. 146. §-a alapján ilyen készül	nem

Erő Zoltán
főépítész, főosztályvezető