

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



BUDAPEST FŐVÁROS XI. KERÜLET, KELENFÖLDI INTERMODÁLIS CSOMÓPONT
TERÜLETÉNEK VONATKOZÁSÁBAN

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV



1. TSZT

TERÜLETI MÉRLEG

A kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás a XI. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbiakban módosul:

Területfelhasználási egység		XI.	Σ
Nagyvárosias teletszerű lakóterület	Ln-T	196,45	1 862,56
Lakóterületek összesen:		1 229,89	19 274,53
Mellékközpont területe	Vt-M	65,16	215,19
Vegyes területek összesen:		560,02	4 396,14
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	45,69	261,80
Különleges területek összesen:		<u>108,99</u>	<u>3106,67</u>

Beépítésre szánt területek összesen:		1 953,20	30 847,21
---	--	-----------------	------------------

Területfelhasználási egység		XI.	Σ
Közúti közlekedési terület	KÖu	284,21	3004,79
Közlekedési területek összesen:		429,71	4 811,40

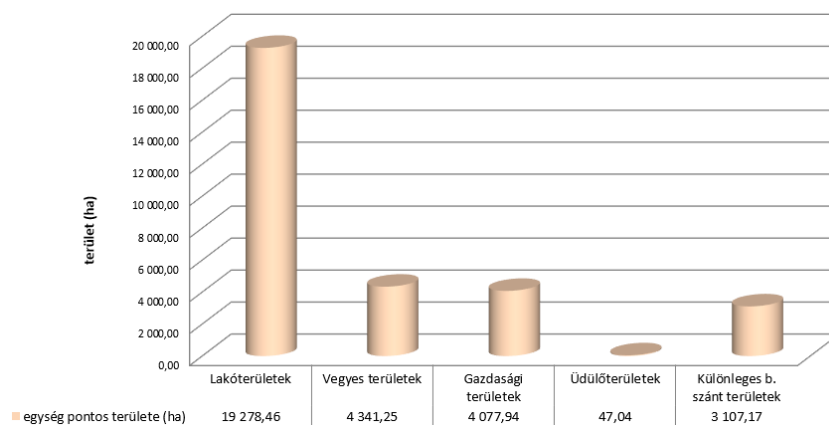
Beépítésre nem szánt területek összesen		1 395,30	21 664,96
--	--	-----------------	------------------

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: beépítésre szánt területek megoszlása, lakóterületek, vegyes területek megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

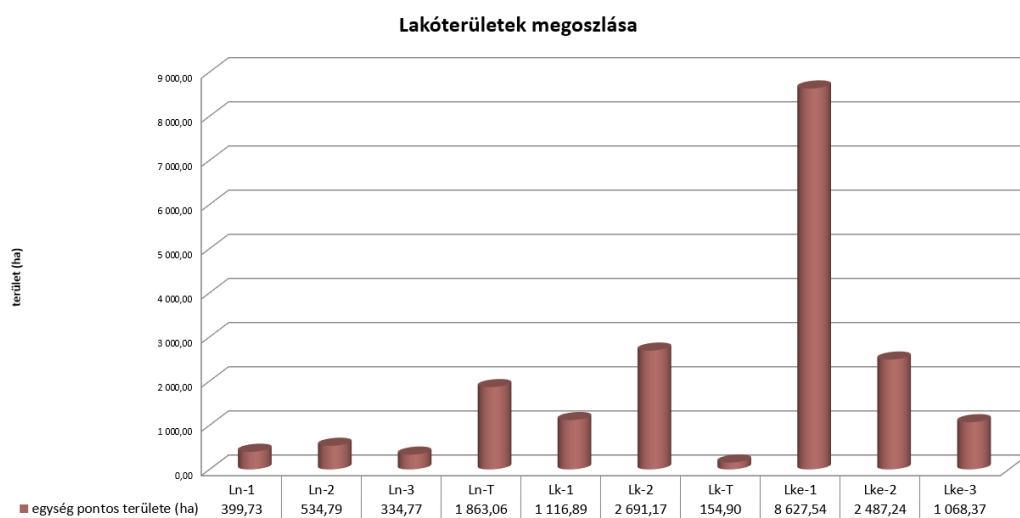
A főváros közigazgatási területe 52512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 847,21 ha, beépítésre nem szánt terület 21 664,96 ha, ami a teljes terület 58,74%-át, illetve 41,26%-át jelenti.

Módosul a 21., 23., 24., 26. és 27. ábra.

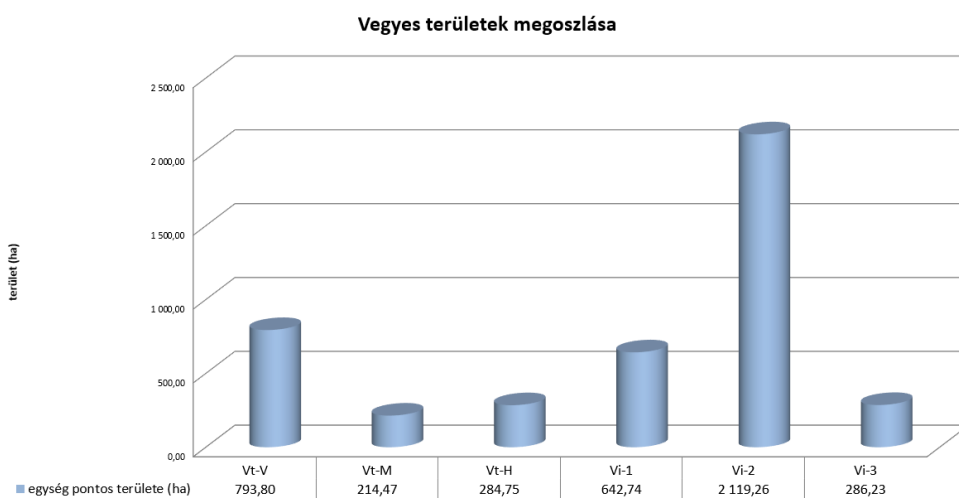
21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



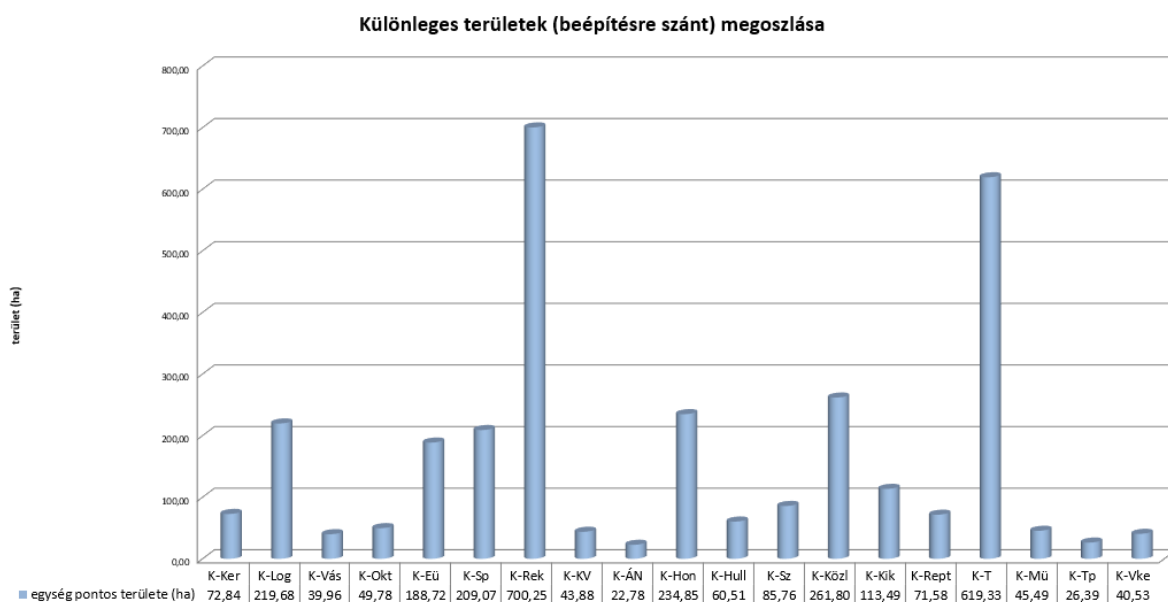
23. ábra: Lakóterületek megoszlása



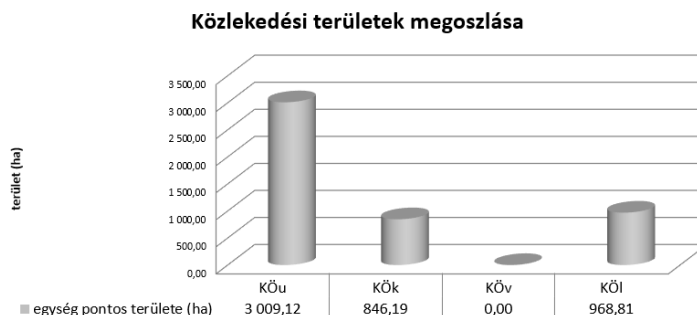
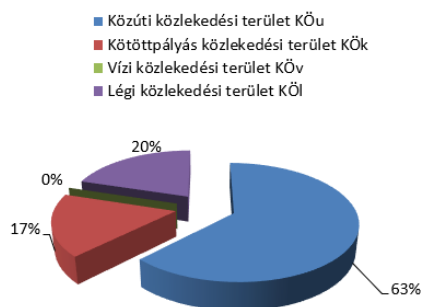
24. ábra: Vegyes területek megoszlása



26. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt)



27. ábra: Közlekedési területek megoszlása



A változások a TSZT területi mérlegében rögzített *Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja* alfejezetet is érintik, ugyanis **jelentős változással érintett területek is módosulnak.**

A „Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja” alfejezet az alábbi pontokon módosul:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Lakóterületek						
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1 862,56	0,00	0,00	0,00	1862,56
Vegyes területek						
Mellékközpont területe	Vt-M	118,02	56,06	41,11	0,00	215,19
Különleges területek						
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	154,28	62,57	44,98	0,00	261,83
ÖSSZESEN:		25911,98	2303,89	1862,27	769,07	30847,21

A „Tervezett többszintes területfelhasználás” alfejezet az alábbi pontokon módosul:

Elsődleges területfelhasználási egység		Másodlagos területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vt-M	20,83	XI.

A módosítás átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást nem érint.

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

(65-324 szelvény)

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.



Y

T

M=1:1

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

(65-324 szelvény)

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMEEK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínén
		Vasútvonal felszín alatt
		Közüti vasút (villamos) vonal felszínén
		Közüti vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Speciális köztérhasználati létesítmények (gyermek vasút, sikló, íbregő)
		Duna-híd
		Közüti alagút
		Különszintű közút – vasúti keresztezés
		P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is
		Köztérhasználati létesítmények
		Egyéb közösségi közlekedési járműtelep
		Vasúti személypályaudvar
		Vasúti teherpályaudvar
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
		Egyéb kereskedelmi repülőtér
		Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
		Nemzetközi személyhajó állomás

TAJÉKOZTATÓ ELEMEEK

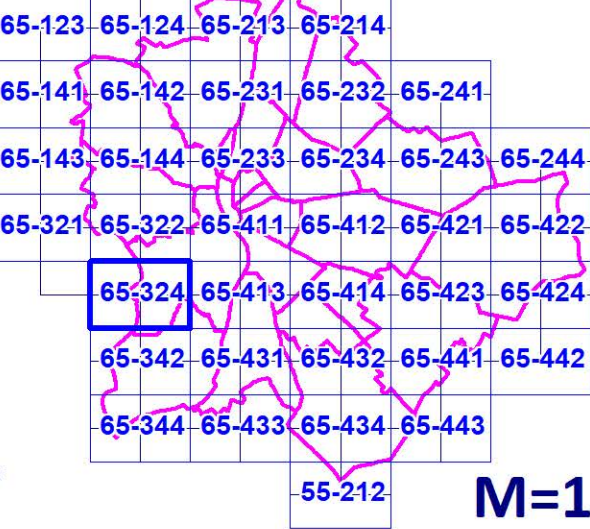
		Gyorsvasúti megálló
		Fontosabb külsőszintű közút csomópont
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Jelentősebb logisztikai központ

ALAPTÉRKEPI ELEMEEK

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Telekhatár

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott állami alapadatok felhasználásával.

65-324 SZELVÉNY



M=1:10 000

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME
b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági
korlátozások területi lehatárolása

(65-324 szelvény)

BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterterőrző területen megengedett 25,0 m-es párkánymagasság

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN

ÚJ BÉEPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES

KISVÁROSIAΣ ES KERTVÁROSIAΣ LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterület
(max. 8,0 m beépítési magasság)
- Lke-3 jelű, sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület
(max. 6,5 m beépítési magasság)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES

DUNAI SZIGETEK BÉEPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

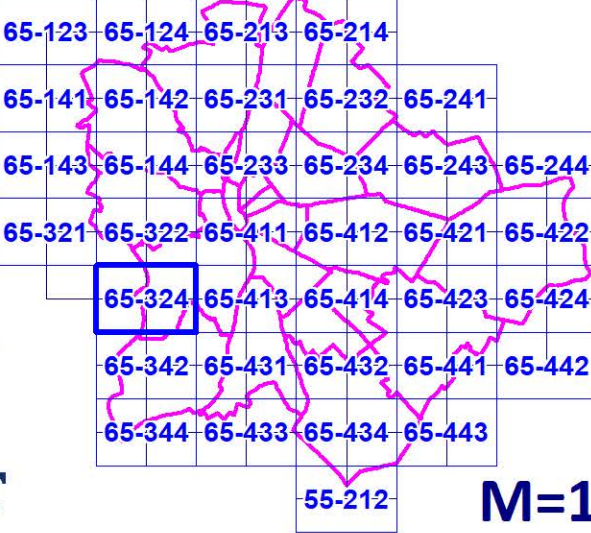
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

ALAPTÉRKEPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatar
- Telekhatár

Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.

65-324 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



**.../2025. (... ...) önkormányzati rendelet
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros Önkormányzata 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 65. és 66. §-ában foglaltaknak megfelelően a partnerek és a véleményezésre jogosult szerv véleményének, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében

a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás s.k.
főjegyző

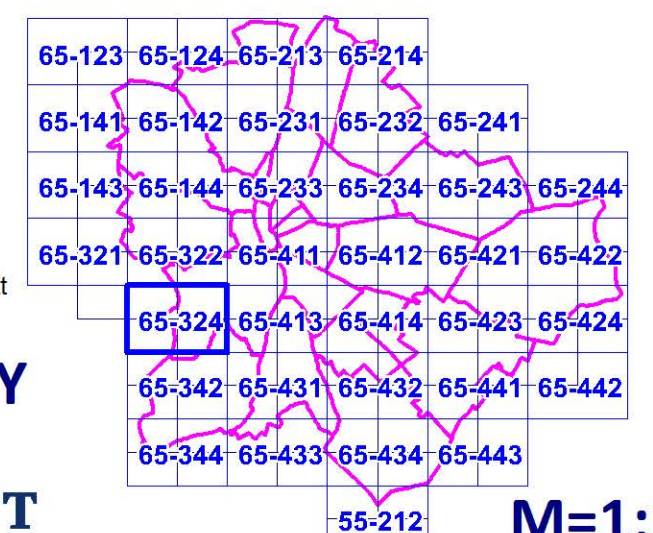
Karácsony Gergely s.k.
főpolgármester

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklet („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat) 65-324 szelvénye helyébe a következő 65-324 szelvény lép:

.../2025. (... ..) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



Készült az 1273. sorszámon szolgáltatott
állami alapadatok felhasználásával.



M=1:10 000

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklet „*Egyes területek beépítési magassága és magasépítmények számára kijelölt területek*” című, M=1:35 000 méretarányú tervlap helyébe a következő tervlap lép:

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2025. (....) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

KÖTELEZŐ ELEMEEK

I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)

III. EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvídedi zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület (max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület (max. 8,0 méteres beépítési magasság)
- Lika-3 jelű szilvettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület (max. 6,5 méteres beépítési magasság)

IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

ALAPTERKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerületi határ
- Telekhatár

Készült az 1273. sorzámon szolgálhatott
állami alapadatok felhasználásával.

INDOKOLÁS

Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdésében foglaltak alapján amennyiben a kerületi építési szabályzat eltérési igénye esetén a fővárosi településrendezési eszközök módosításáról előzetesen kell gondoskodni.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleteken jelölteknek megfelelően történik.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Budapest Főváros XI. kerületben a Kelenföldi intermodális csomópont örmezői autóbusz-terminál és a P+R parkoló bővítéséhez kapcsolódó építési szabályzati előírások megteremtése érdekében a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-324 szelvénye, valamint a 3. (térképi) mellékletét képező 1:35 000 méretarányú tervlap tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.