



tervező:



megbízó:



Budapest XI. kerület  
Hauszmann Alajos utca 9-11. szám alatti, 4031/08 helyrajzi számú ingatlan  
a korábbi Goldberger Textilművek területének észak-nyugati része

## TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

Véglegesített dokumentáció | 2022. augusztus

## Szerzők

VÁROSRENDEZÉS		URBAN-LIS STÚDIÓ Kft.
Liszokay Krisztina	vezető településtervező okleveles építésmérnök	TT/1 01 – 1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök, okleveles tervező építésmérnök	TT 01 – 6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles építésmérnök, városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles településmérnök	
Krébesz András	GIS	
Lőrinczi Regina	tájrendező és kertépítő mérnök, településmérnök gyakornok	

borítókép: Goldberger Sámuel Textilműve • 1928.

Fortepan / Négyesi Pál

<https://fortepan.hu/>

### Szerzői jogi nyilatkozat

A jelen dokumentumban (továbbiakban: mű) található irodalmi, tudományos és művészeti alkotások (különösen: szakirodalmi, tudományos, publicisztikai leírások, rajzok, fotóművészeti alkotások, a térképművek és más térképészeti alkotások, az építészeti alkotások, az épületegyüttesek, a városépítészeti együttesek tervei, egyéb műszaki létesítmények tervei, továbbá a dokumentumban található gyűjteményes műnek minősülő adatbázisok) a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. törvény alapján szerzői jogi védelem alá tartoznak.

**A mű bármely része vagy egésze – a hivatalos eljárásokon túl – csak a szerzői jog jogosultjának külön engedélyével használható fel, hozható nyilvánosságra.**

A mű szerzői vagyoni jogainak jogosultja az Urban-Lis Stúdió Kft. vagy vele megállapodásban álló harmadik személy.

# Tartalomjegyzék

Szerzők .....	1
Tartalomjegyzék .....	2
Bevezető.....	3
Megalapozó munkarész.....	4
<b>I. A projekthelyszín és a környezet vizsgálati bemutatása .....</b>	<b>4</b>
1. A terület városszerkezeti elhelyezkedése .....	4
2. A terület és környezetének jelenlegi állapota .....	4
2.1. A helyi városszövet adottságai .....	4
2.2. A projekthelyszín és környezete fotókon .....	8
2.3. A terület múltja .....	10
<b>II. A terület jelenlegi építésjogi helyzete .....</b>	<b>12</b>
1. A főváros meghatározó fejlesztési dokumentumai .....	12
1.1. Budapest 2030 .....	12
1.2. Budapest ITS 2027 .....	13
1.3. Barnamezős fejlesztési dokumentumok .....	13
1.4. Közlekedési infrastruktúra fejlesztés .....	14
2. Kerületi meghatározó fejlesztési dokumentumok .....	15
2.1. XI. kerületi VFK .....	15
2.2. XI. kerületi ITS .....	15
3. A főváros meghatározó településrendezési dokumentumai .....	16
3.1. A fővárosi TSZT és az FRSZ.....	16
4. Kerületi meghatározó rendezési dokumentumok .....	17
4.1. XI. kerület KÉSZ .....	17
4.2. XI. kerület TKR .....	18
Javaslati munkarész.....	19
<b>I. A javasolt beépítés .....</b>	<b>19</b>
1. A beépítési javaslat ismertetése .....	19
1.1. Környezet ismertetése .....	19
1.2. Az építési övezet részletes előírásai .....	20
1.3. Tervezési program, építészeti koncepció.....	21
1.4. Beépítési paraméterek.....	26
1.5. Parkoló – kerékpártároló száma .....	26
1.6. Látványtervek.....	26
2. Településrendezési szerződés (TRSZ) .....	27
<b>II. A javasolt beépítés, változás várható közlekedés-, közmű- és humán infrastrukturális fejlesztési igénye .....</b>	<b>28</b>
1. A kialakult Helyzet értékelése és a javaslatok .....	28
1.1. Műszaki infrastruktúra .....	28
1.2. Zöld infrastruktúra .....	28
1.3. Humán infrastruktúra .....	28
<b>III. A javasolt beépítés, változás várható környezeti hatásai, rövid összefoglaló .....</b>	<b>29</b>
<b>IV. Örökségi vagy környezeti érték sérülésének lehetőségei, rövid összefoglaló .....</b>	<b>30</b>
1. Régészeti adottságok .....	30

## Bevezető

**dokumentum célja** Az Újbuda Residence projekt keretében létesülő beépítés Budapest átmeneti zónájában, a főváros XI. kerületében, Újbudán a Szerémi út és a Hauszmann Alajos utca csomópontjának dél-keleti oldalán húzódó, korábban a Goldberger Textilművek területéhez tartozó, barnamezős tömb saroktelkén tervezett.

A fejlesztés részeként egy intenzív, minőségi dísz és egyéb, funkcionálisan differenciált zöldfelületi környezetbe ágyazott, megközelítőleg 266 otthon és további 100 db kollégiumi szoba befogadására alkalmas beépítés kialakítása a célkitűzés, mely földszintjén a lakásokhoz tartozó parkolóférőhelyeknek helyül szolgáló teremgarázs mellett kereskedelmi és szolgáltató funkciók elhelyezésére is alkalmas helyiségek létesítése is biztosított.

**együtműködés** A Fejlesztő és az Önkormányzat egymással együttműködve a fejlesztéshez kapcsolódó szociális/humán- és fizikai infrastrukturális környezet megteremtése érdekében együttműködnek. A Fejlesztő a dokumentum mellékletben csatolt rajzon jelölt fizikai fejlesztések mellett a TRSZ-ben a szociális/humán infrastruktúra megteremtése érdekében pénzbeli felajánlást is tesz.

### a projekthelyszín történeti és várofejlesztési előzményei

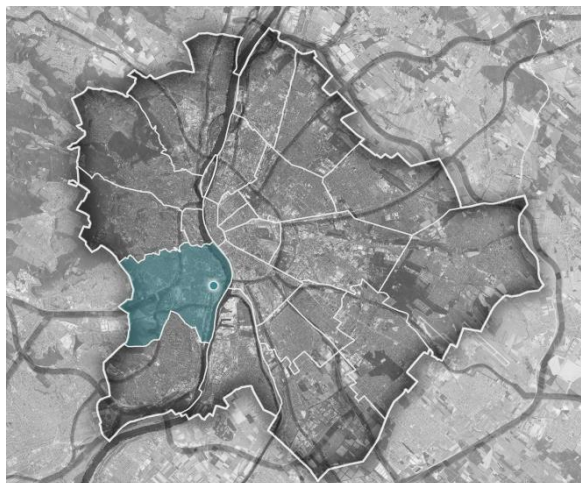
A kelenföldi, projekthelyszínt is érintő 1955-től Goldberger Textilművek néven működő gyár az 1920-as években létesült. A jó közlekedési adottságokkal rendelkező terület jelenleg funkcionálisan és beépítési adottságait tekintve is alulhasznosított. A gyárat végül a kelenföldi és óbudai Goldberger gyárak egyesítését követően, bő 30 évvel később, 1989-1997 között számolták föl. Azóta az épületállomány tovább romlott, de az ez irányú avulás a projekthelyszín környezetét csak részben érintette, ott kisebb fejlesztések szinte folyamatosan történtek. Egyedül a szóban forgó telek beépítése mutat bő 20 éve konstans, változatlan, állapotát tekintve egyre romló állagú képet.

A terület fejleszthetőségét, funkcióváltását, barnamezős rehabilitációját az új fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) alapján készített Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) biztosítja, mintegy a Hauszmann Alajos utca déli oldalán a Szerémi és Budafoki utak között húzódó tömb használati lehetőségeit teljesen újragondolva és új alternatívákat szolgálva. A projekthelyszín a főváros Barnamezős Kataszterében az Étv. szerinti klasszikus barnamezős terület kategóriába, azonos is belül a XI\_10 jelzésű Goldberger Textilművek barnamezős terület részeként rögzített, melyben számos egyéb rendeltetés mellett lakó funkció is kialakítható.

# Megalapozó munkarész

## I. A PROJEKTHELYSÍN ÉS A KÖRNYEZET VIZSGÁLATI BEMUTATÁSA

### 1. A TERÜLET VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE



A vizsgált terület városszerkezeti elhelyezkedése  
forrás: saját ábra

A jelen Telepítési tanulmány tárgyát szolgáló projekthelysín (Hauszmann Alajos utca 9-11. számok alatti telkek) Budapest Főváros XI. kerületének keleti, Duna menti térségében, a főváros ún. átmeneti zónájának határán található.

A tanulmányban vizsgált, a projekthelysínt magába foglaló terület határai:

- északon a Hauszmann Alajos utca,
- keleten a Budafoki út,
- délen a Galambóc utca, míg
- nyugaton a Szerémi út.




A terület a főváros elsődleges, jellemzően barnamezős térségében, a Kelenföld mellékközponti és intermodális csomóponti területétől mintegy 2 km-re olyan szerkezeti jelentőségű hálózati elemek környezetében helyezkedik el, mint az újonnan meghosszabbított 1. sz. villamos nyomvonala vagy az I. rendű főútvonalként definiálható Szerémi út, vagy ami II. rendű főútvonal szerepkörű Budafoki út.

### 2. A TERÜLET ÉS KÖRNYEZETÉNEK JELENLEGI ÁLLAPOTA

#### 2.1. A HELYI VÁROSSZÖVET ADOTTSÁGAI

#### az épített környezet összetétele és átalakulása rozsdávevzeti átalakulás – lakóterületi fejlődés

A projekthelysín környezetében végbemenő funkcióváltás, a térség környező, jelentős funkcionális vegyességet mutató városszövetbe integrálása a „rövid távok városa” fejlesztési célkitűzés mikrostruktúra szintű megvalósításának, egyúttal egy élhetőbb városi életter kialakulásának kedvez. A terület tágabb környezetében található barnamezős területek folyamatos átalakulása (pl. BudaPart lakópark és irodaház, Baker street lakópark, Elite lakópark, stb.), felértékelődése jellemző, mely a jelen területre is hatással van. A projekthelysín a főváros Barnamezős Kataszterében az **Étv. szerinti klasszikus barnamezős terület** kategóriába, azon is belül a XI\_10 jelzésű Goldberger Textilművek barnamezős terület részeként rögzített, melyben számos egyéb rendeltetés mellett lakó és szállás funkció is kialakítható.

-  a felülvizsgálat során javasolt terület
-  a kataszterben és a felülvizsgált kataszterben is szereplő terület
-  a kataszterben szereplő, a felülvizsgálat után nem szereplő terület

#### Barnamezős területek a XI. kerületben

forrás: Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten (2017. december) – <https://budapest.hu/>



#### lakónépeség alakulása

A XI. kerületben – a fővárosi átlaggal szemben – az idős népesség aránya a teljes lakossághoz mérten lényegesen magasabb, de a demográfiai előrejelzések alapján az elmúlt, valamint az azt követő tíz évben a 15-24 éves korú népesség számának jelentős növekedésével a népesség kor szerinti összetétele dominánsan változhat.



**meglévő humán infrastruktúris adottságok**

1. bölcsődei ellátottság  
(játsház, családi napközi – nem önkormányzati)
2. bölcsődei ellátás fejlesztésével érintett területek  
(a terület környezete nem igényel ilyen fejlesztést)
3. óvodai ellátás fejlesztésével érintett területek  
(a terület környezete nem igényel ilyen fejlesztést)
4. általános iskolai ellátottság  
(általános iskola – önkormányzati)
5. középiskolai ellátottság  
(nem érintett)
6. egészségügyi ellátottság  
(házi orvosi területi lefedettség)
7. kulturális intézmények kerületi elhelyezkedése  
(nem érintett)

▼ ábrák forrása: Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda  
 Integrált Településfejlesztési Stratégia 2014-2020 -  
 Helyzetfeltáró és helyzetértékelő munkarész



**a térség fejlesztési irányai**

Emellett az Újbudán élők iskolai végzettségük tekintetében kimagasló eredményeket tudnak felmutatni a főváros egyéb kerületeinek lakosságához viszonyítva. A fentiek a javuló vándorlási egyenlegi tendenciákkal összevetve feltehetően további lakhatási szükségleteket generálhatnak a kerületben. A helyi lakossági a 2018-ban mért fő demográfiai adatok alapján a tömbben található lakófunkciókból – főként a korábbi Goldberger Textilművek munkáslakásait magában foglaló társasházak lakosságából – adódó lokális népsűrűség 200-400 fő között alakul.

A projekthelysín a kerület nagyvárosias lakóterületeinek tágabb szomszédságában található, ebből adódóan **számos alapellátást szolgáló és egyéb intézmény elérhető távolságában** helyezkedik el. A térbeli – 500 méteres rágyaloglási – távolságon belül bölcsőde (Manócska Alapítványi Bölcsőde) és családi napközi, óvoda (Mozgolóda Óvoda), általános iskola (Domokos Pál Péter Általános Iskola), házi orvosi rendelő, több szakkönyvtár, illetve a Szerémi út túloldalán sportolási és rekreációs létesítmény is rendelkezésre áll. Az újbudai ITS Helyzetfeltáró és helyzetértékelő munkarésze alapján a projekthelysín óvodai ellátás igényével nem érintett terület, a bölcsődei ellátottság fejlesztésének igénye jelenleg szintén nem áll fenn, de hosszabb távon a lakóterületek bővülésével az is szükséges lehet. A terület tömbjének észak-keleti sarkában az ún. *Lehetőség Háza* hajléktalan ellátó intézmény működik. Kulturális jellegű intézmények a projekthelysín szűkebb környezetében nem találhatók.

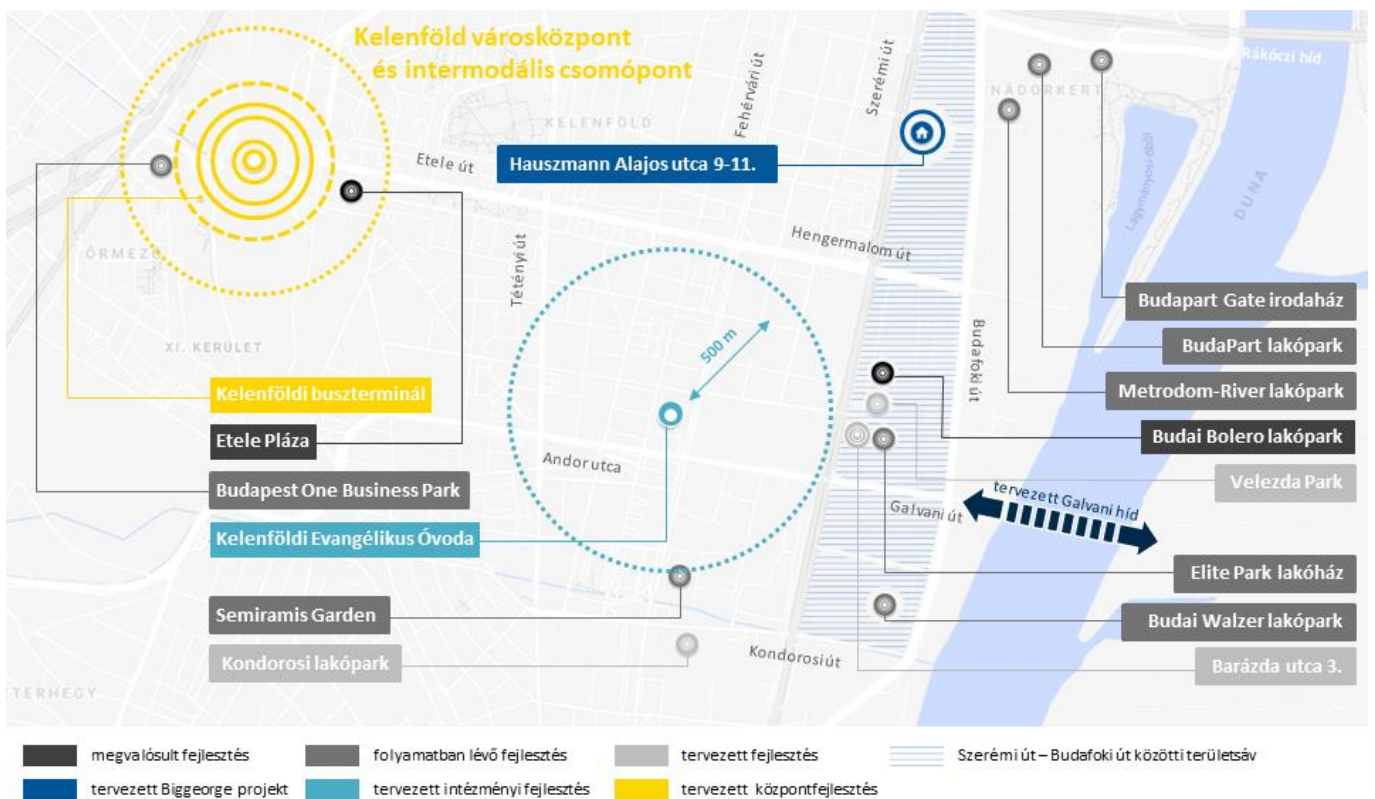
A Fehérvári út nyugati oldalán – a fél kilométeres gyaloglási távolságon túl – további, jelentős kiterjedésű intézményi hálózat biztosított, jellemzően a környező nagyvárosias lakótelepi beépítésekhez kapcsolódóan (pl. *"Fehér Kavics" Kelenföldi Református Óvoda Talento-Ház Alapítványi Óvoda, Általános Iskola és Művészetoktatási Intézmény*, stb.), továbbá szakorvosi és kórházi ellátást biztosító egészségügyi intézmények is megtalálhatók (pl. *Petzvál József utcai Gyermekneurológia és Gyermekpszichiátria Szakrendelő vagy Szent Imre Kórház*). A helyi ellátási spektrum bővítésére piaci alapon is lehetőség biztosított a projekthelysín területén, a tervezett beépítés földszintjén (pl. magánorvosi rendelő, családi napközi, gyermekmegőrző, stb.).

**A projekthelysín térségében számos folyamatban lévő fejlesztés található.** Ezek, valamint a kerületi távlati elképzelések mind a Szerémi és Budafoki út közötti területsáv lakó funkciójú fejlesztésére irányulnak, amely hosszú távon egy folyamatos átalakulást eredményezhet a Duna-part közvetlen szomszédságában, Újbuda lakosságának gyarapodását is előrevetítve.

A Szerémi és Budafoki utak közötti funkcióváltó megújulásban lévő területsáv a Hengermalom út és a Rákóczi híd tengelye között húzódó részén jelen fejlesztés unikálisnak mondható.

A projekthelyszín fejlesztésének megvalósulása eredményeként a déli szomszédságban lévő, szintén barnamezős – a korábban ugyancsak a Goldberger Textilművekhez tartozó – területekben rejlő fejlesztési potenciál is tovább nőhet, egyúttal a projekthelyszintől északi irányba eső területekre is multiplikátor hatással lehet a fejlesztés.

A humán infrastruktúra tekintetében eleve megfelelő adottságú Kelenföld városrész további fejlődése szintén biztosított. A kelenföldi városközpont folyamatos fejlődésével – intermodális csomópont kialakítása, helyi (BKK) és helyközi (Volán) buszterminál létrehozása, munkahelyi és kereskedelmi és szolgáltató funkciók megtelepülésének elősegítése (pl. Etele Pláza) –, továbbá egyéb, lehetséges térbeli és kapacitásbeli hiányok kialakulásának elkerülését szolgáló várható, kisebb intézményi fejlesztésekkel (pl. Kelenföldi Evangélikus Óvoda), a projekthelyszín és környezetének optimális ellátása távlatban is biztosítható..



A projekthelyszín közvetlen és tágabb környezetében tervezett és közelmúltban megvalósult fejlesztések  
 forrás: saját ábra

**tulajdonvizsgálat**

A szinte 1 hektárnyi területen tervezett projekt helyszíne jelenleg a **Biggeorge 29. Ingatlanfejlesztő Alap** tulajdonában van.

**funkcionális szerkezet**  
 szűkebb és tágabb környezet

A terület jelenleg használaton kívül áll, az ott korábban megtalálható építészeti értéket nem képviselő, eszmei és fizikális értelemben is jelentősen amortizálódott, avult műszaki állagú üzemi épületek és raktározás célját szolgáló beépítések elbontása a 2021. év végétől folyamatosan történt, napjainkra a terület üressé vált.

**zöldfelületi infrastruktúra**

A projekthelyszínnel is érintett Budafoki út és Szerémi út közötti területsáv folyamatos barnamezős átalakulásával a korábbi alacsony zöldfelületi intenzitás is várhatóan átformálódik, bővül. Jelenleg főként a közterületi – jellemzően településképi jelentőséggel bíró – fasorokkal kialakított zóldsávok határozzák meg a környék közterületi zöldfelületeit, ilyen található például a területtel szomszédos Szerémi úton is.

A helyszín kondicionálása szempontjából kiemelt jelentőségű a terület Duna menti fekvése, mely nagymértékben hozzájárul a helyi felszínhez megfelelő kordában tartásához.

#### környezetvédelem

A területen a korábbi barnamezős funkcióból adódó és a terület feltöltésével összefüggő talajszennyezettség detektálható, mely a kivitelezéshez kapcsolódó földmunkák során kerülhet kármentesítésre. Emellett a Szerémi út közelsége jelentős zajterhelést jelent a projekthelyszínre, mely a terület egyes részeit funkcionális szempontból is differenciálja.

#### műszaki infrastruktúra

A projekthelyszín és környezetének műszaki infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az ilyen irányú meglévő adottságok, és az ismert, tervezett térségi fejlesztések a jövőben biztosíthatják a beruházás eredményének optimális működését és fenntarthatóságát.

#### közlekedési infrastruktúra

A XI. kerület **közösségi közlekedési** szempontú fejlődése az M4 metróvonal gyorsvasúti kapcsolat 2014-es elkészülésével jelentősen javult. A kerületet a Kelenföldi pályaudvari végállomáson kívül 4 db állomás szolgálja ki, melyek közül a Bikás park, illetve az Újbuda központ állomások esnek legközelebb a projekthelyszínhez (1-1,25 km). A rágyaloglási távolságból adódóan a szóban forgó állomások a projekthelyszín közösségi közlekedési ellátottságából nem veszik ki részük. A kötöttpályás közösségi közlekedés felszíni nyomvonalai közül közvetlen érintettség mutatkozik a 2015-ben realizált, Etele térig tartó 1. sz. villamos vonal meghosszabbításával (Bécsi út / Vörösvári út – Etele tér), mellyel a főváros fonódó villamoshálózatának kiterjedése is jelentősen gyarapodott. A 300 méter gyaloglási távolságot kismértékben meghaladó villamos megállóhelyek találhatóak még a Hauszmann Alajos utca Fehérvári út csomópontban, ahol a budai fonódó villamoshálózat olyan meghatározó viszonylatai érhetők el, mint a 17 (Bécsi út / Vörösvári út – Savoya park) és a 41 (Bécsi út / Vörösvári út – Kamaraerdei Ifjúsági Park) számú villamos viszonylatok. A közúti közösségi közlekedés tekintetében a területet érintő buszviszonylatok közül a 33 busz (Móricz Zsigmond körtér – Nagytétény, ipartelep) és a 133E busz (Nagytétény, Erdélyi utca vasútállomás - Újpalota, Nyírpalota út vasútállomás) viszonylatok emelendők ki. A főváros dél-nyugati környezetének távolsági és helyközi autóbusz közlekedése, valamint a vasúti közlekedés (1, 30, 40. számú vasútvonalak) a – projekthelyszíntől légvonalban kb. 2 km távolságban található – kelenföldi intermodális csomópontból biztosított.

Szerkezeti szempontból kedvező Kelenföld merőleges észak-déli és kelet-nyugati **közúthálózati** szerkezete, ami lehetőséget ad a forgalom megosztására. A projekthelyszín főútvonalról történő közvetlen megközelítése 3 irányból is biztosított, a főváros I. rendű főútvonal-hálózatához a Szerémi úton át kapcsolódik. A projekthelyszín gépjárművekkel való megközelítése a Szerémi út és a Hauszmann Alajos utca irányából is lehetséges. A térség jövőbeni közlekedését nagymértékben befolyásolja a tervezett Galvani híd tervezett megvalósítása.

#### közműinfrastruktúra

A térség ellátására teljes közműellátás áll rendelkezésre, ahhoz a közhálózati vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, a térség számára távhőellátás és az elektronikus hírközlés biztosított. A Hauszmann Alajos utca – Budafoki út – Hengermalom út – Szerémi út által határolt tömb déli határán, a Hengermalom úton nagynyomású **gázvezeték**, valamint egyéb **termékvezeték** húzódik. A Szerémi út mentén, valamint a tömböt keresztülulszelve – kb. a Bánát utca tengelyében – **távhő kooperációs gerincvezeték** húzódik felszín feletti vezetéssel.



2021 ősz / 2022 tavasz

2.2. A PROJEKTHELYSZÍN ÉS KÖRNYEZETE FOTÓKON



1. Porsche Buda  
forrás: saját fotó



2. Das WeltAuto használtautó szalon  
forrás: saját fotó



3. WSH Kft. irodaháza  
forrás: saját fotó



4. A mára elbontott nyugati irodaépület  
forrás: saját fotó



5. A mára elbontott keleti irodaépület  
forrás: saját fotó



6. Kapu, mögötte a mára elbontott épület  
forrás: saját fotó



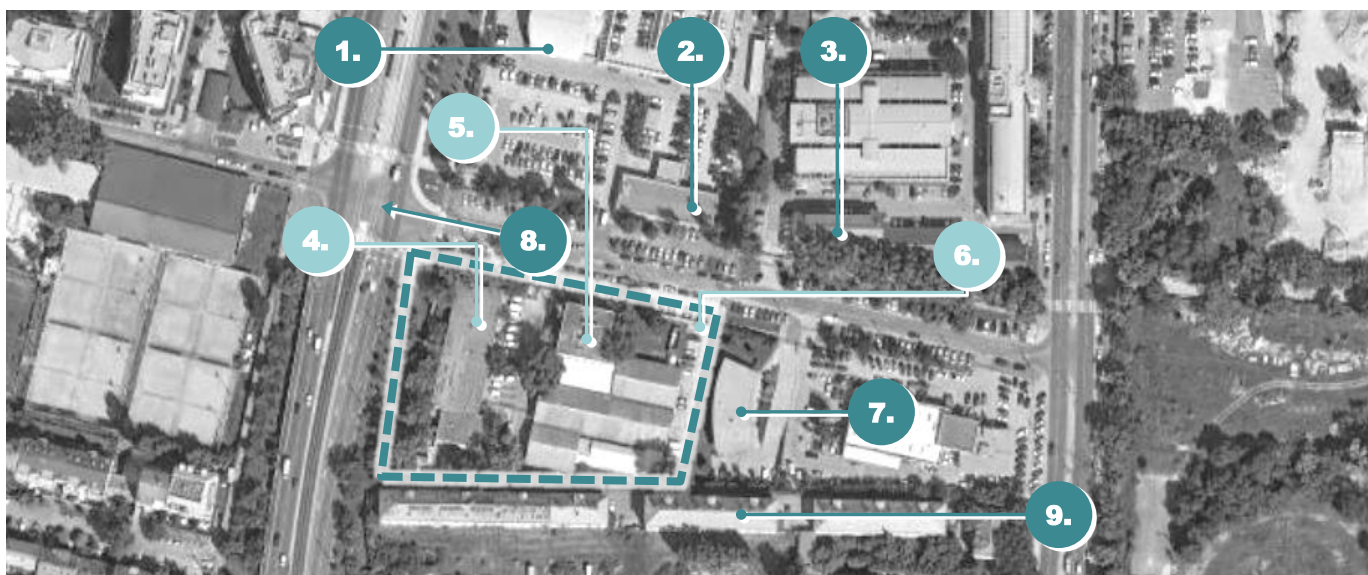
7. Promatt Elektronika Kft. irodaépülete  
forrás: saját fotó



8. Hauszmann alajos utca (NY felé)  
forrás: saját fotó



9. A mögöttes lakóházak  
forrás: saját fotó



A projekthelyszínnel érintett tömb légifelvétele 2021 őszén  
forrás: Google Earth Pro



2021 ősz / 2022 tavasz



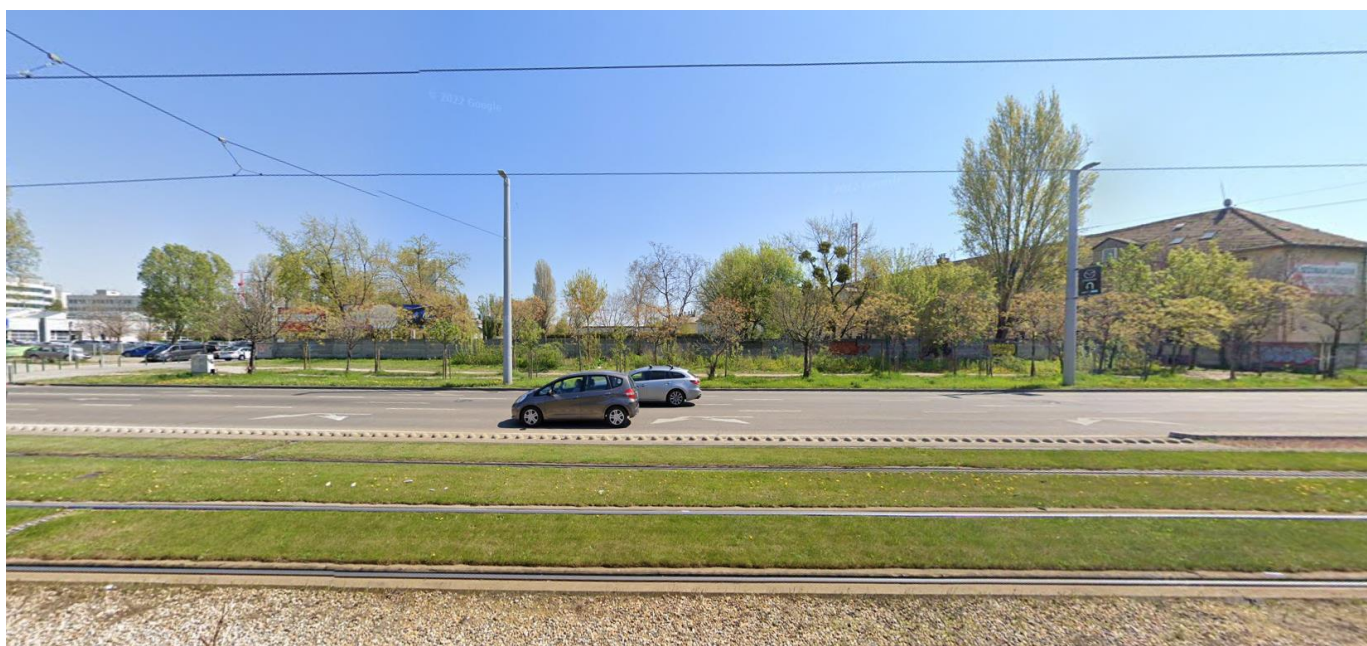
4. A korábbi nyugati irodaépület helye  
forrás: <https://maps.google.com/>



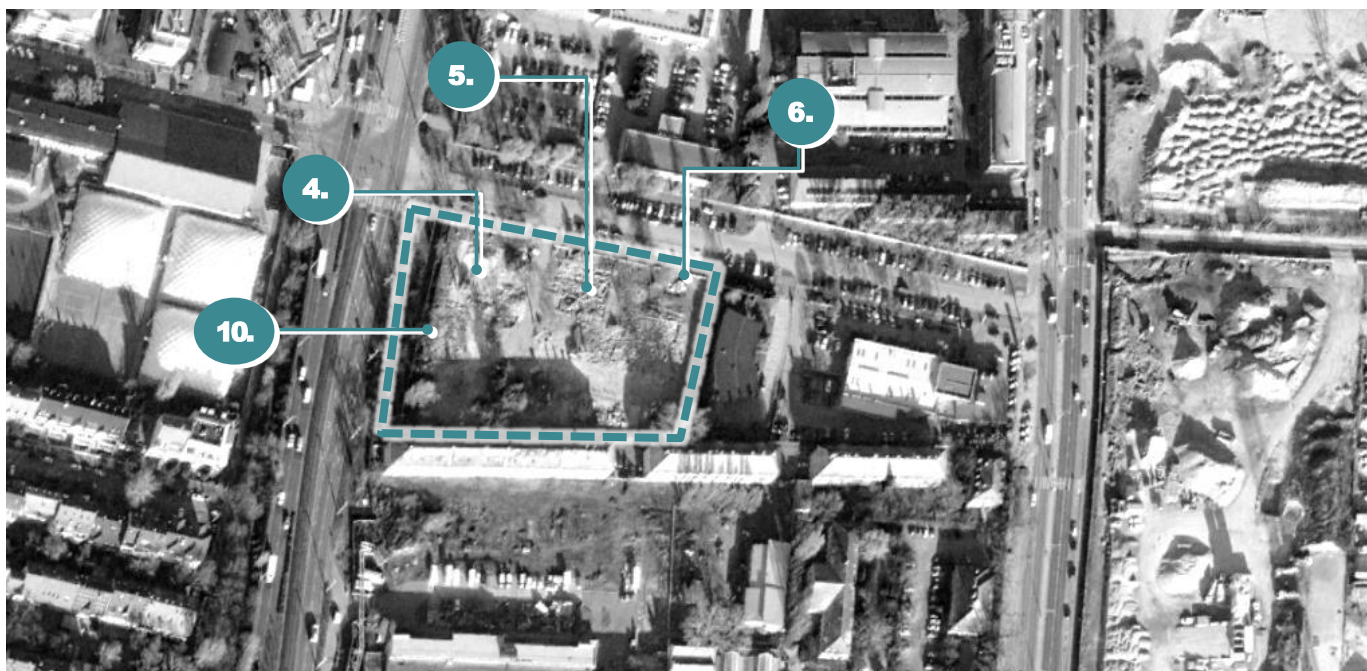
5. A korábbi keleti irodaépület helye  
forrás: <https://maps.google.com/>



6. Kapu, mögötte a szomszédos lakóházak  
forrás: <https://maps.google.com/>



10. Projekthelyszín a Szerémi út felől  
forrás: <https://maps.google.com/>



A projekthelyszinnel érintett tömb légifelvétele 2022 tavaszán  
forrás: Google Earth Pro



## 2.3. A TERÜLET MÚLTJA

### történeti visszatekintés

A korabeli térképeken jól követhetők a XVIII. század második felétől zajló területi átalakulások.

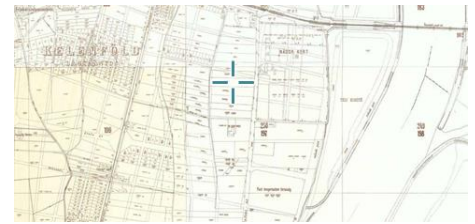
Látványos átalakulások a XX. század eleji közigazgatási térképsorozaton láthatók.

A projektterülettel is érintett lágymányosi és kelenföldi területrészt egészen a városzövet kialakítására a XIX. sz. végén számos szabályozási elképzelés napvilágot látott, melyek egyes elemei valósultak csak meg.

### a projekthelyszín történeti átalakulása, múltja és jelene

1923-ra az iparterületek közül – az Andor utcai iparvágány megjelenésével – a Szerémi út és Duna közötti ipari telephelyek (pl. kábel- vagy posztógyár, illetve a projekthelyszínt is érintő Goldberger Textilművek gyára) megépültek majdnem a Hauszmann Alajos utca vonalától a *Galváni útig*. Jól kivehetőek ekkor már a kerület meghatározó közlekedési nyomvonalai is, mint a Bartók Béla út, a Budafoki út vagy a Műegyetem előtti rakpart. Intenzívebb beépítés a mai Újbuda területén csak ekkortól, a XX. század elejétől datálható, mely a mai Szent Gellért tér irányából a hídkapcsolatok megépültével folyamatában terjeszkedett déli irányba haladva. Az 1940-es évekre a korábbi Nádorkert területe és az ahhoz déli irányban kapcsolódó területek – egészen a mai Hengermalom utcáig – az Elektromos Művek tulajdonát képezte. Az attól nyugatra húzódó, a projekthelyszínt is érintő, Hauszmann Alajos és a Hengermalom utcák közötti területsáv egy összefüggő ipari terület része volt. Az így kialakult, keleti irányból a Budafoki út, nyugati oldalról a Szerémi út – még csak tervezett – tengelyével határolt tömbegység a korábbi Goldberger Textilművek működött.

Az 1950-es években a nagymértékű iparosítás eredményeként a mai Fehérvári út és a Duna között húzódó területsáv jelentős része – többségében nagyüzemi termelést folytató – üzemi, ipari funkciót töltött be. Ebben a sávban működött a Kábelgyár, az ún. Gamma és BHG üzemek, az Április 4-e Gépgyár, továbbá – a növekvő lakásépítési igény kiszolgálása érdekében létrehozott – Beton- és Vasbetonipari Művek is. Akkoriban a projekthelyszín déli szomszédságában már álltak a háromszintes lakóházak, melyek (feltételezhetően) a textilgyár munkásonthozóinak adtak helyet. Azoktól délre sportterület húzódott. A projekthelyszín egy része a Munkásország Dél-Budai Parancsnokságának telephelyeként – teherautók és személygépkocsik tárolására – szolgált. Az 1980-as évek elején a telephely fejlődésével már nagyobb beépítettség volt tapasztalható a projekthelyszínen. A Szerémi út mentén összefüggő térfal kialakulása figyelhető meg, mely az akkori legdélebbi telekegység esetén az utcafronttól visszahúzott homlokvonallal épült. A Hauszmann Alajos utca északi oldalának beépítettsége megnőtt, szinte összefüggő térfalat alkotva, e beépítések alaprajzi kiterjedésükben – a Szerémi úttal szomszédos, elbontott épület kivételével – a mai állapotot tükrözik. A rendszerváltással járó privatizálással a TrezEx jogelődjének üzemeltetésébe került a terület, a funkció változatlan maradt, csak a mögöttes tartalom alakult át biztonságtechnikai, készpénz-logisztikai irányba, mely hatására a használatban lévő gépjárművek üzemeltetését szolgáló kiegészítő funkciók jelentek meg a területen (pl. szerviz, autómosó, benzinkút). A Duna-parti területek napjainkban tapasztalható összképe, egyúttal a területsáv teljes átalakulása is ekkor indult meg. A még beépítetlen lágymányosi Duna-parton az új egyetemi és K+F tevékenységeknek teret engedő súlyponti területek (pl. ELTE, BME, Infopark) későbbi kialakítása, továbbá az iparterületek gazdasági funkcióváltása vált jellemzővé, a Szerémi út – Budafoki út – Duna közötti terület mintegy barnamezős rehabilitációs területsávvá vált, mely fejlesztése és átalakulása napjainkban is tart. A vizsgált tömbrészt beépítése az elmúlt húsz évben változatlan.



Budapest közigazgatási térképsorozata (1908)

forrás: <https://maps.arcanum.com>



Újbuda – Lágymányos és Kelenföld térképe (1923.)

forrás: Budapest XI. kerület Újbuda IVS – 2009.



A XI. kerület városrendezési alaptérképe (1960.)

forrás: Budapest Főváros Levéltára - BFL XV.16.g.213/5a



A XI. kerület kataszteri térképsorozata (1964.)

forrás: Budapest Főváros Levéltára - BFL XV.16.g.213/1; BFL XV.16.g.213/4



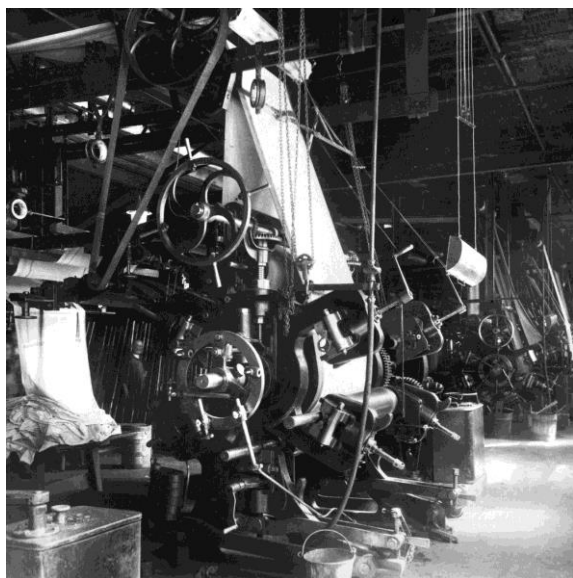
XI. kerület rendezési terve (1982.)

forrás: Budapest Főváros Levéltára - BFL XV.16.g.213/8



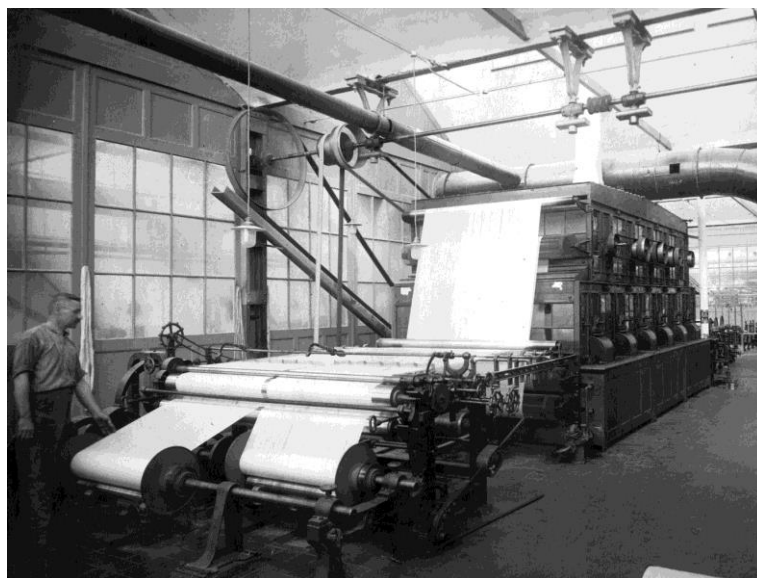
Budapest és környékének topográfiai térképe (1997.)

forrás: <https://maps.hungaricana.hu>



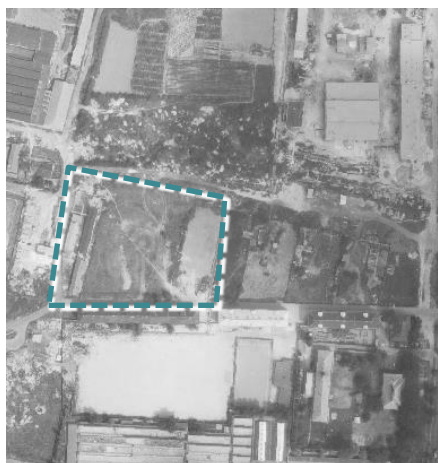
Goldberger Sámuel textilműve (1928.)

forrás: Fortepan / Négyesi Pál – <https://www.fortepan.hu/>



Goldberger Sámuel textilműve (1928.)

forrás: Fortepan / Négyesi Pál – <https://www.fortepan.hu/>



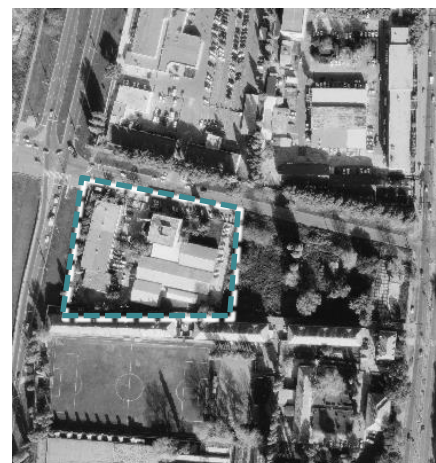
0076-2825 (1963. július 4.)

forrás: <https://www.fentrol.hu/>



0062-6624 (1977. március 14.)

forrás: <https://www.fentrol.hu/>



0027-0226 (1996. október 25.)

forrás: <https://www.fentrol.hu/>



A projekthelyszínt is érintő korábbi Goldberger Textilművek

forrás: Budapest Főváros Barnamezős Területeinek Katasztere (2015.)

#### régészeti lelőhelyi érintettség

A projekthelyszínt része az észak-déli irányban Albertfalvától a Lágymányosig, kelet-nyugati irányban a Fehérvári úttól a Dunáig tartó 66802. lelőhelynek, Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai katonai tábor megnevezésű területnek.

Az építési területről konkrét régészeti objektum, régészeti lelet a nyilvántartásokban nem szerepel. A terület régészeti érintettsége földrajzi adottságai, valamint a közvetlen környékről ismert régészeti adatok alapján feltételezhető.



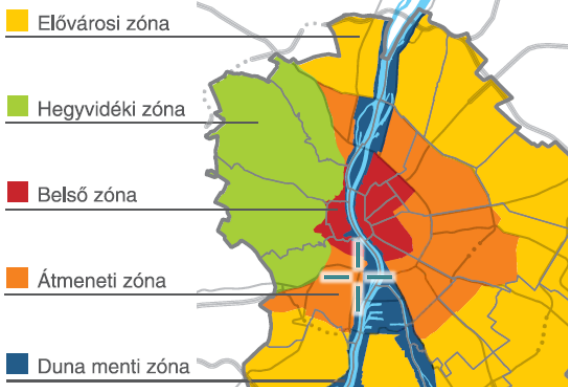
## II. A TERÜLET JELENLEGI ÉPÍTÉSJOGI HELYZETE

A területen többszintű önkormányzati rendszer érvényesül, ennek megfelelően a fejlesztési tervek egymásra épülése (tervhierarchia és az időtávok különbözősége) miatt több fővárosi és kerületi településfejlesztési dokumentum is érvényben van, melyek bemutatása külön történik. Az építésjogi dokumentumok a fejlesztési dokumentumokra alapozottak kerületek elfogadásra.

### 1. A FŐVÁROS MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMAI

#### 1.1. BUDAPEST 2030

##### Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció



A főváros szerkezetét meghatározó zónarendszer  
 forrás: Budapest 2030

A főváros jövőképét, átfogó és hosszú távú fejlesztési céljait rögzítő *Budapest 2030 – Hosszú távú Városfejlesztési Koncepció* négy átfogó célban rögzíti Budapest várhatóan (gazdasági, klímaváltozási és társadalmi) kihívásokban gazdag jövőjének fejlesztési pilléreit, az élıhetőség, a fenntarthatóság és az esélyegyenlıség elveit – mint horizontális célokat – szem elıtt tartva:

- Budapest az európai városhálózat erıs tagja,
- érték és tudásalapú, fenntartható gazdaság,
- harmonikus, sokszínú városi környezet,
- javuló életminıség, harmonikus együttélés.

A dokumentumban definiált öt, eltérő adottságokkal rendelkező zóna közül a projekthelyszín területe az átmeneti zónában, az új lakások építési térségében helyezkedik el, a Dunához, mint fejlesztési tengelyhez közel, az ún. **elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség** belül, mely meglévő vasúti és nagykapacitású villamos kiszolgálással egyaránt rendelkezik. A területet a **munkahelyek fejlesztési térsége** és a **lakóterületek fejlesztési térsége** lehatárolás vegyesen érinti.

A projekthelyszín tágabb térsége tekintetében a Duna-parthoz közeli fekvés, valamint több fővárosi, potenciális városi park közötti elhelyezkedés (pl. Észak-Csepel, Dobogó-domb) jelentős **ökológiai, természeti**, továbbá sport és rekreációs kapcsolatok meglétét és kialakítási szükségletét irányozza elő.



Barnamezős területek hasznosítása  
 forrás: Budapest 2030



Kiemelt célok térbelisége  
 forrás: Budapest 2030





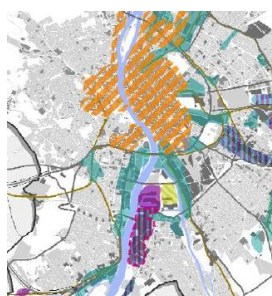
1.2. BUDAPEST ITS 2027

Otthon Budapesten  
Integrált Településfejlesztési Stratégia

ÁTFOGÓ CEL	ÉLHETŐ BUDAPESTET MINDENKINEK!		
STRATEGIAI TEMATIKUS CELOK	<b>ESÉLYTEREMTŐ BUDAPEST</b> Elérhető lakhatás, a budapestiek egészségének és életkörülményeinek javítása.	<b>ZÖLD BUDAPEST</b> Élhető és egészséges, értékörző és értékteremtő, klímatautos város	<b>NYITOTT BUDAPEST</b> Kezdeményező városkormányzás, ahol kulcsszerepet kap az együttműködés és az innováció.
OPERATIV CELOK	<b>IA</b> Megfizethető és jó minőségű lakhatás feltételeinek bővítése <b>IB</b> Az egészségmegőrzés feltételeinek javítása <b>IC</b> Minőségi szociális szolgáltatások biztosítása <b>ID</b> A szegénység és a társadalmi egyenlőtlenségek csökkentése <b>IE</b> A köztérek és szolgáltatások akadálymentes és biztonságos használata <b>IF</b> Befogadó és együttműködő budapesti közösség építése	<b>II.A</b> Kis távolságok városa <b>II.B</b> Fenntartható közlekedés fejlesztése <b>II.C</b> Egészséges utcák és városi terek <b>II.D</b> Természeti értékek megőrzése, zöldfelületek fejlesztése <b>II.E</b> Energiahatékonyság növelése, klímavédelem <b>II.F</b> Fenntartható városüzemeltetés	<b>III.A</b> Együttműködésen alapuló városfejlesztés <b>III.B</b> Kommunikáció és városmarketing megújítása <b>III.C</b> Ügyfélközpontú városi szolgáltatásfejlesztés <b>III.D</b> Korszerű adatgazdálkodás és digitális átállás gyorsítása <b>III.E</b> Innováció és szervezettegyüttműködés a fővárosi szolgáltatásokban <b>III.F</b> Fenntartható turizmus, megújuló kulturális és rekreációs szolgáltatások
ALAPÉLVEK	SZOLGÁLTATÁS-FÓKUSZÚ ÉS EMBERLÉPTÉKŰ FEJLESZTÉSEK!		
	EGYMÁST ERŐSÍTŐ, AZ ITT ÉLŐK SZÁMÁRA HASZNOS FEJLESZTÉSEK!		
	RUGALMAS, A TANULSÁGOK KIÉRTÉKELÉSÉRE ALAPOZÓ FEJLESZTÉSEK!		

Célrendszer

forrás: Budapest Főváros ITS 2027



Vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyek fejlesztési térsége

**Munkahelyek fejlesztési térségei**  
forrás: Barnamezős TFP

Meglévő/tervezett gyorsvasúti, vasúti és/vagy nagykapacitású villamos kiszolgálással

**Barnamezős területek hasznosítása**  
forrás: Barnamezős TFP

A korábbi Integrált Településfejlesztési Stratégia, a Budapest 2020 felülvizsgálata az elmúlt években megtörtént. A főváros új, az európai uniós költségvetési ciklushoz igazított – 2027-ig szóló, ún. *Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia* c. dokumentumát Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése 2021-ben fogadta el.

Az fővárosi önkormányzat három stratégiai fő célon át kívánja érvényesíteni átfogó célját, melyek az esélyteremtés, az egészséges, élhető (zöld) környezet biztosítása és a nyitott, kezdeményező, együttműködő kormányzás. A terület az *Otthon Budapesten – ITS 2027* városfejlesztési akcióterületi lehatárolásával érintett, továbbá részben a Duna, részben a Kopaszi-gát közelsége okán közvetett kapcsolatba hozható az ún. kék-zöld hálózat akcióterülettel is.

1.3. BARNAMEZŐS FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

A Fővárosi Önkormányzat 2014-2015 folyamán közös tervezési folyamatot koordinált a kerületi önkormányzatok, a kormányzati, illetve gazdasági és civil szereplők részvételével, annak érdekében, hogy az Európai Unió 2014-2020 közötti fejlesztési időszakának budapesti fejlesztései összehangolt módon valósuljanak meg. A munka 4 témakört ölelt fel, melyből egy releváns jelen terület vonatkozásában, a **Barnamezős Területek Fejlesztése TFP**.

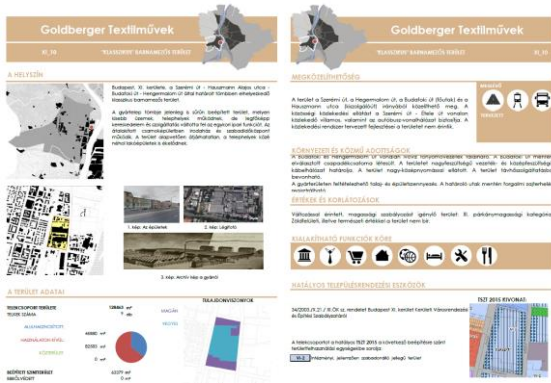
A dokumentum – a Budapest 2030 Hosszú távú Városfejlesztési Koncepcióval összhangban –, mint vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyek fejlesztési térsége rögzíti a Duna jobb partjának projekthelyszínnel is érintett területsávját, ahol meglévő gyorsvasúti, vasúti és nagykapacitású villamoskiszolgálás is biztosított. A dokumentum alapján a projekthelyszín **klasszikus barnamezős terület**, melynek zöldfelületi kapcsolatai fejlesztendők. A TFP konkrét projektírást e területre – illetve a XI. kerület barnamezős területeire általában – nem tartalmaz.

A **Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek Budapesten** c. dokumentumban, közismert nevén a főváros barnamezős kataszterében a projekthelyszín a kezdetektől (2015.) az **Étv. szerinti klasszikus barnamezős területként** szerepel, **XI\_10** jelzésű **Goldberger Textilművek** megnevezéssel.

„Budapest XI. kerülete, a Szerémi út - Hauszmann Alajos utca - Budafoki út - Hengermalom út által határolt tömbben elhelyezkedő klasszikus barnamezős terület. A gyártelep tömbje jelenleg is sűrűn beépített terület, melyen kisebb üzemek, telephelyek működnek, de legfőképp kereskedelem és szolgáltatás váltotta fel az egykori ipari funkciót. Az átalakított csarnoképületben irodaház és szabadidőközpont működik. A terület alapvetően átjárhatatlan, a telephelyek közé néhol lakóépületek is ékelődnek.”



A helyszín és a kialakítható funkciók köre  
forrás: Barnamezős kataszter – <https://budapest.hu/>

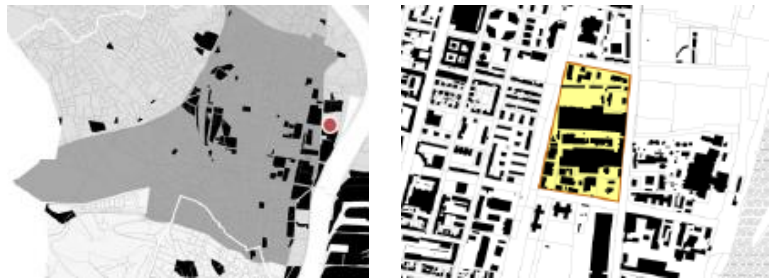


A Goldberger Textilművek terület adatlapja  
forrás: Barnamezős kataszter

A barnamezős kataszterben a kialakítható funkciók körébe tartozó, előirányzott/javasolt elemek a(z):

- intézmény,
- munkahely, iroda,
- kereskedelem,
- lakó
- sport
- szállás
- szolgáltatás
- vendéglátás

A projekt ebből két fő rendeltetési csoportot is megvalósít: lakó és szállás (kollégium).



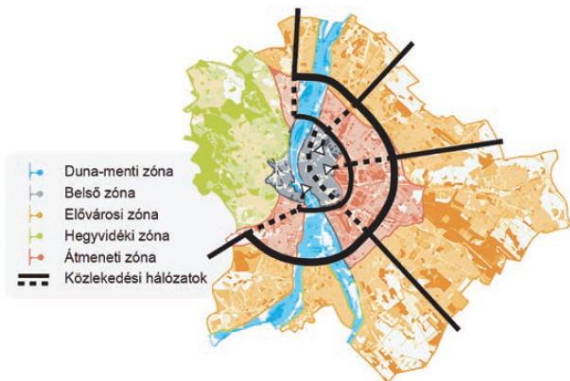
#### 1.4. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉS

A Budapesti Mobilitási Terv (BMT-2030) célrendszerét és intézkedéseit tartalmazó dokumentum alapján:

- az átmeneti zónába tartozó fővárosi területeken – így a projekthelyszín környezetében is – a gyalogos-kerékpáros, közösségi- és személyi (közúti) közlekedés szimbiózisban való fejlesztése a cél, lehetőleg minél nagyobb arányban fordulva a fenntartható közlekedési módok felé (pl. intermodális csomópontok fejlesztése, stb.)

A megvalósítást célzó projektek közül a területet közvetlen vagy legalább közvetve több projekt is érinti, melyek közül kiemelhetők a projektet is részben támogatóak közül az alábbiak:

- P002** 1-es villamos vonal meghosszabbítása az Etele térig - megvalósult
- P012** Egybefüggő városrészek kerékpározás barát fejlesztése
- P047** Galvani utca – Illatos út vonalában megépítendő Új Duna-híd, valamint a Fehérvári út és az Úllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési hálózat kialakítása (Csepel északi részénél)
- P071** Körvasút menti körút kiépítése IV. szakasz (Soroksári út – M6 bevezető út között, Albertfalva Duna-híd építésével)
- P129** Műgyetemi villamosvonal kialakítása a Kopaszi-gát területének közlekedési fejlesztésére- Budai Fonódó villamoshálózat meghosszabbítása (II. ütem)



Differenciált közlekedési beavatkozások  
a Budapest 2030 által definiált zónákban  
forrás: Budapesti Mobilitási Terv (BMT-2030)

## 2. KERÜLETI MEGHATÁROZÓ FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

### 2.1. XI. KERÜLETI VFK

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Városfejlesztési Konceptiója  
(2014-2030)



Kelenföld városrész területi kiterjedése  
forrás: XI. kerület – Újbuda VFK (2014.)

A projekthelysín a kerület Kelenföld városrészéhez tartozik, mely esetén a volt ipari területek intézményi és lakóterületekké való fokozatos átalakulása hangsúlyosan érvényesül.

*„A barnamezős területek továbbra is fejleszthetők, de a területfelhasználási és városzerkezeti átalakulás – mind gazdasági, mind társadalmi szempontból – az új helyzetre alapozott részletes és erősen kontrollált koncepciót igényel.”*

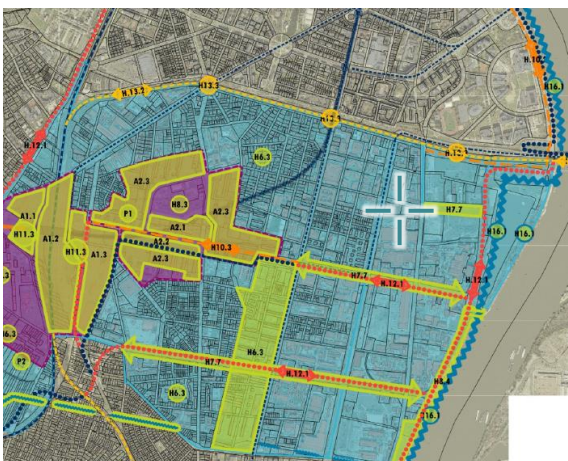
A XI. kerület városfejlesztési koncepciójában (VFK) a projekthelysínnel is összefüggésbe hozható, kapcsolódó célok és feladatok:

- 1.1. a népesség növelése
- 1.7. az élhető város megalapozása
- 2.2. területhatékonyság érvényesítése komplex szemlélet alapján
- 2.5. központrendszer továbbfejlesztése
- 3.5. a talajállapot javítása, karsztos területek védelme, szabad talajfelületek megőrzése
- 3.8. a zajhelyzet javítása, zajvédelmi program végrehajtása
- 4.6. lakótelepek és barnamezős területek rehabilitációjának gazdasági és ingatlangazdálkodási modelljének kidolgozása
- 5.6. kerékpáros és gyalogos közlekedés fejlesztése

Az új településfejlesztési koncepció készítése jelenleg folyamatban van, a partnerségi eljárás keretében az első lakossági fórum 2020 novemberében megtörtént.

### 2.2. XI. KERÜLETI ITS

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda  
Integrált Településfejlesztési Stratégiája  
(2014-2020)



Kelenföld-központ – Kelenföld - Duna-part –  
Nádorkert – Őrmező városrész területén  
tervezett akcióterületi beavatkozások  
forrás: Települési stratégiai dokumentumok - Stratégia

Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének 192/2015.(IX.17.) XI. ÖK határozatával fogadta el a kerület Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. Az akcióterületi és önálló projekteken túlmenően az ITS ún. hálózatos projekteket is meghatároz, ezeket az érintett városrészek területénél is megjeleníti. A projekthelysín az általa érintett Kelenföld-központ – Kelenföld – Duna-part – Nádorkert – Őrmező városrész területén tervezett akcióterületi beavatkozások között konkrét projekt nem található.

A projekthelysínhez szorosan kapcsolódóan a H7.7. projekt köthető, mely a Hauszmann Alajos utcai, Duna irányú szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat kialakítása érdekében a közlekedési és közmű igények figyelembevételével irányozza elő a haránt irányú zöldfelületi kapcsolat kiépítését az ún. **Közterületi zöldfelületi kapcsolatok kialakítás és utcafásítási program keretén belül.**

Ugyanez hasonlóan igaz a projekthelysín tömbjét déli irányból határoló Hengermalom út közterületeire is, ahol további, H12.1 jelölésű elem érintett, mely a Budapesti és regionális kerékpáros közlekedés fejlesztésére és további kerékpáros szolgáltatás-fejlesztésekre, köztük a főútvonalak (mint a Hengermalom út) és az EuroVelo 6 Dél-Budai nyomvonalának kialakítására is irányul.



3. A FŐVÁROS MEGHATÁROZÓ TELEPÜLÉSRENDEZÉSI DOKUMENTUMAI

3.1. A FŐVÁROSI TSZT ÉS AZ FRSZ

**TSZT-2021**  
 Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

Az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, a 364/2021.(II.24.) Fővárosi Közgyűlési határozattal módosított Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT) rögzíti a területfelhasználási kategóriákat, a közlekedési infrastruktúra elemeket (meglévő/ tervezett), az épített környezet védelmét biztosító elemeket, a zöldfelület-, táj- és természetvédelmi elemeket, a veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területeket és az egyéb védelmi, korlátozási területeket.

Településszerkezeti szempontból a projekthelysín, valamint annak Hauszmann Alajos utca – Budafoki út – Hengermalom út – Szerémi út által határolt tömbje a hatályos fővárosi rendezési tervek alapján lakó funkció kialakítására is alkalmas **Vi-2** jelzésű **intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területfelhasználásba** sorolt, **jelentős változással érintett területként** rögzített.

**FRSZ-2021**  
 Budapest Főváros Rendezési Szabályzata

A 13/2021.(III.4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) határozza meg az egyes területfelhasználási kategóriák beépítési sűrűségét, egyes területek beépítési magasságát, és azokat az előírásokat, melyeket a kerületi szintű építési szabályzatnak figyelembe kell vennie. A projektterületet magába foglaló területfelhasználási egység FRSZ-ben előírt **beépítési sűrűsége (bs) 3.25** értékben meghatározott.

A területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általánosan vonatkozó sűrűség (bsá) értéke 2.5, a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) értéke 1.0 értékben rögzített.

A projekthelysín – közvetlen és tágabb környezetét tekintve is – vegyes városszerkezeti struktúrába ágyazott elhelyezkedésű, a Duna irányából, illetve északról és délről inkább intézményi és közmű – energiatermelés területe (Gip-E) – területek, míg nyugatról intézményi területekbe ágyazódott kis- és nagyvárosias lakóterületek övezik.

Ezen vegyes adottságú területek közé a projekthelysín lakó funkciójú fejlesztése megfelelően illeszkedik, ugyanakkor fontos megemlíteni, hogy a TSZT területfelhasználási szerkezeti tervlapja a Szerémi út mentén új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján jelölést alkalmaz. A kifejezetten változással érintett lakó- és intézményi területeken szimbolikusan jelölt területsávok célja a jellemzően közlekedési eredetű terhelések való figyelemfelhívás – a terhelés mértékétől függően a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) határolja le a konkrétan érintett területet.

A projekthelysín és környezetének egésze rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely része. A projekthelysín és tömbje **településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként** rögzített, továbbá **magasház elhelyezésére kijelölt területen** található, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter lehet a fővárosi terv szerint, melyet a kerületi szabályozás azonban nem tesz lehetővé a projekthelysínen.

A terület keleti, Duna irányú tervezett zöldfelületi kapcsolatait a szomszédos tömb Zkp jelű közpark területei, illetve a Hauszmann Alajos utca tengelyében azokhoz kapcsolódó, kialakítandó szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat biztosítja.



1. melléklet – A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek  
 forrás: FRSZ-2021



- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján

1. melléklet – Területfelhasználás  
 forrás: TSZT-2021



- Egyes változással érintett jellemzően új beépítésű terület (III. pm. kat.)
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület (élp. max. 65,0 m)

**3.b. melléklet – Magassági korlátozások**

forrás: TSZT-2021



- Településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület
- Nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezete
- Termékvezeték biztonsági övezete
- Távhő kooperációs gerincvezeték

**6. melléklet – Védelmi korlátozási területek**

forrás: TSZT-2021

A TSZT Zöldfelület-, táj- és természetvédelem c. szerkezeti tervlapján a Szerémi úton meglévő, a Budafoki és Hengermalom utakon tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor rögzített. Környezetvédelmi szempontból a projekthelyszín tömbjének egészen **potenciális talajszennyezés** jelölt (5. melléklet).

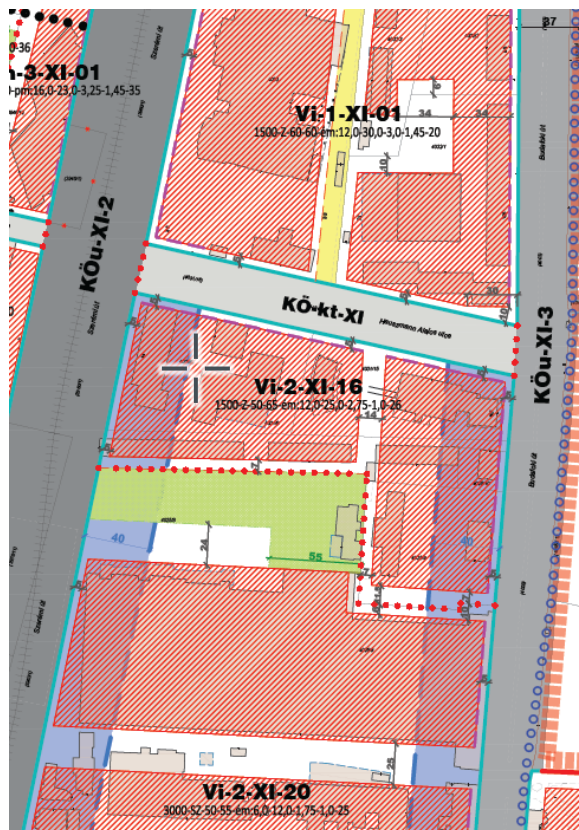
A közlekedési infrastruktúra tekintetében megállapítható, hogy a projekthelyszínnel érintett tömböt három irányból is a főváros városszerkezeti jelentőséggel bíró főúthálózatának egyes elemei veszik körül, a Szerémi út, mint I. rendű, a Budafoki és Hengermalom utak, mint II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület jelzett. Jövőbeni közlekedési terheltség csökkentésének a területtől délre húzódó, tervezett Galvani híd kialakítása kedvezhet.

A Hengermalom úton tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal rögzített, mely a Duna-partra kiérkezve távlatban közvetlen kapcsolatot teremthet a szintén tervezett Dél-Budai EuroVelo kerékpáros infrastruktúra nyomvonalal, egyúttal a Kopaszi-gát öble fölött átívelő tervezett gyalogos-kerékpáros hídkapcsolattal. A közmű-infrastruktúra szempontjából a védelmi és korlátozási területeket lehatároló 6. számú szerkezeti tervlap a projekthelyszín tömbjének déli határán, a Hengermalom úton nagynyomású gázvezeték és létesítményeinek biztonsági övezetét, illetve termékvezeték biztonsági övezetét jelöli. A Szerémi út mentén, valamint a tömböt keresztlátszva – kb. a Bánát utca tengelyében – távhő kooperációs gerincvezeték rögzített meglévő elemként.

**4. KERÜLETI MEGHATÁROZÓ RENDEZÉSI DOKUMENTUMOK**

**4.1. XI. KERÜLET KÉSZ**

**Kerületi Építési Szabályzat**



**1. melléklet – Szabályozási Terv**

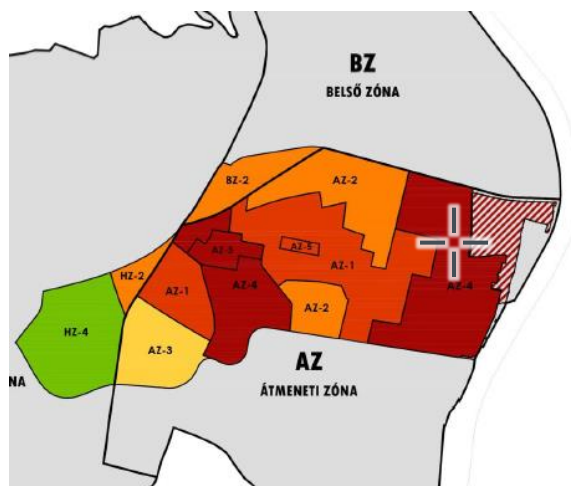
forrás: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda KÉSZ

A Budapest XI. kerület, Ferencváros-Kelenföld vasútvonal - Budaörsi út - Kőérberki út - Egér út - Andor utca - Galvani út - Duna folyam által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló 11/2017. (V. 3.) önkormányzati rendelet Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete általi módosítására kétszer is sor került a 2018-as évben. A KÉSZ szabályozási terve az érintett 4031/8 és a szomszédos 4031/15 helyrajzi számú telken a Hauszmann Alajos utca és a Szerémi út felől egységesen **5-5 méteres előkert** határoz meg, emellett a területen az építési hely is meghatározásra került a tömb minden telkén. A telken jelölt építési hely déli irányban szomszédos lakóépületek déli homlokvonalaig tart, keleti irányban a szomszédost telek beépítési lehetőségét is rögzíti. Az így kialakított építési hely Hauszmann Alajos utca felőli határán meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalat rögzít a terv. A terület **Vi-2-XI-16** jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek építési övezetébe sorolt.

**A Vi-2-XI-16 építési övezet paraméterei:**

építési övezet jele	Vi-2-XI-16
kialakítható legkisebb telekterület	1 500 m <sup>2</sup>
legkisebb kialakítható telekszélesség	25 m
beépítési mód	zártosorú
legnagyobb megengedett beépítési mérték terepszint felett / alatt	50% / 65%
épületmagasság legkisebb / legnagyobb értéke	12 m / 25 m
szintterületi mutató	
- megengedett legnagyobb mértéke összesen	3,75
- 30 méter magasságig elérhető értéke szmá / szmp	2,75 / 1,00
- 30 méter magasság feletti többletérték szmá / szmp	0,00 / 0,00
zöldfelület megengedett legkisebb mérete	26%





3.a. melléklet – Parkolási zónák térképe

forrás: Budapest Főváros XI. kerület, Újbuda KÉSZ

Az övezetben lakó rendeltetés egyéb kizáró szabály hiányában elhelyezhető. A projekthelyszín telkén – Budapest Főváros Településszerkezeti Tervével összhangban – a Szerémi úti telekhatártól mért 40 méteres sávban rendeltetés korlátozással érintett területi lehatárolást jelöl a Kerületi Építési Szabályzat, ott a lakó rendeltetés elhelyezése ki van zárva.

A szabályozási terven ilyen rendeltetés korlátozással érintett területen lakó rendeltetés csak vagyónvédelmet, működtetést szolgáló célra létesíthető, épületenként legfeljebb 1 db lakásként.

Ahol a fenti rendeltetés korlátozás nem áll fenn – tehát a Szerémi úttól mért 40 méteres sávon túl lévő területen – lakó rendeltetés elhelyezhető, de a földszinti kialakítása csak az oldal és a hátsókert felé eső épületrészekben lehetséges, s csak abban az esetben, ha a terepszint felett beépíthető építési helyet figyelembe véve ezek magassága eléri a minimum 12 métert.

A projekthelyszín a KÉSZ által érintett városrész AZ-4 jelű ún. Átmeneti zóna egyéb területei parkolási övezetébe tartozik, amelyhez tartozó parkolási előírások a KÉSZ 3.e. mellékletében találhatóak. A KÉSZ 1.b. melléklete a terület potenciális talajszennyezettségét az ITS vizsgálatai alapján tartalmazza.

#### 4.2. XI. KERÜLET TKR

##### településképi rendelet



##### GAZDASÁGI, TELEPHELY KARAKTERŰ BEÉPÍTÉS

##### Karakter vizsgálat

forrás: Budapest Főváros  
XI. kerület, Újbuda  
TAK

A projekthelyszínen hatályban van Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének a településképi védelméről szóló 46/2017. (XII.21.) XI. ÖK sz. rendelete.

A projekthelyszín településképi szempontból meghatározó területen található, az arra vonatkozó általános egyedi építészeti követelményeket a hatályos rendelet 14.§-a tartalmazza.

A projekthelyszínen a településképi véleményezési eljárásban a helyi Építészeti-műszaki Tervtanács állásfoglalását, továbbá településképi bejelentési eljárást igénylő útvonal (Szerémi út és Budafoki út) mentén található, így fejlesztése az azokhoz kapcsolódó eljárások lefolytatását teszi szükségessé.

A terület és környezete helyi védelemmel érintett értékkel nem hozható összefüggésbe.

# Javaslati munkarész

## I. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS

### 1. A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT ISMERTETÉSE

A beépítési javaslat ismertetése a 1117 Budapest, Hauszmann Alajos utca 7. (HRSZ: 4031/8) alatti telkekre tervezett többlakásos lakóépület és kollégiumi épület építési engedélyezési terv dokumentációja alapján készült, az abban foglalt tartalom a Gábor & Svejkovszky Építésziroda szellemi tulajdona.

#### 1.1. KÖRNYEZET ISMERTETÉSE

A tervezési helyszín a Budapest Főváros XI. kerület régi ipari területén található, mely ma már vegyes és átalakuló képet mutat, lakó és kereskedelmi funkciókkal bővülve, a város terebélyesedésével a régi megszűnő és átalakuló ipari funkciókat egyre kijebb szorítva. A tervezési helyszín a Szerémi út mentén található, mely mentén – a nagy forgalmú út miatt – a szabályozási terv egy 40 m-es sávot határoz meg, ahol csak lakótól eltérő funkció telepíthető.

#### fejlesztések a tervezési terület szomszédságban

A Szerémi út mentén a közelmúltban már több nagy lakóépület- együttes épült és épül (Baker Street, Budai Bolero, Elite, Budai Walzer):



Fejlesztések a tervezési terület szomszédságban

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



Baker street

Budai Bolero

Elite

Budai Walzer

forrás: <https://www.atenor.eu/>

<https://budaibolero.hu/>

<http://elitepark.hu/>

<https://www.budaiwalzer.hu/>

## 1.2. AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZET RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

A projekthelysín telke **VI-2** jelű intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek elnevezésű építési övezetek csoportjába tartozik. A konkrétan meghatározott **VI-2-XI-16** építési övezet zárt sorú beépítési módot határoz meg az övezet csoporton belül. Előírásait a **KÉSZ 48. §** tartalmazza. A paraméterei a vizsgálati munkarész 3.2. fejezetében ismertetésre kerültek.

Az alábbiakban a terv ismertetésén, és a terv szerinti paraméter összehasonlításán kívül a rendeltetés és az épület elhelyezésére vonatkozó szabályozási terven rögzítetteknek való megfelelés kerül ismertetésre.

**rendeltetés** Az övezet előírása lehetővé teszi a lakófunkció elhelyezését azzal a feltétellel, hogy a szintterület 10%-ában egyéb, az intézményi területekre jellemző funkciók is elhelyezésre kerülnek. A javasolt beépítés ezt minden tekintetben teljesíteni tudja, hiszen a Szerémi út felől a szabályozási terven jelölt 40 méteres sávban lakófunkció nem is létesíthető. A terv itt szállásrendeltetésű épületként kollégiumot helyez el, ami messze nagyobb arányú a meghatározott 10%-nál.

A kollégium létjogosultságát igazolja a nem messze található egyetemi terület, mely a fővárosban tanuló vidéki, külföldi diákok számára kiváló hosszabb távú itt tartózkodásnak teremti meg a lehetőségét.

**épületek elhelyezése** Az építési övezet besorolása zárt sorú. A telekre vonatkozóan a KÉSZ 1. mellékletét képező Szabályozási terven jelölt építési hely határozza meg a beépítés lehetőségét. A telek nem került összevonásra a szomszédos ingatlanokkal (ilyen irányú kötelezettség nem is írható elő), de az építési hely kihasználható, melynek során a szomszédos meglévő beépítés miatt figyelembe kell venni az OTÉK szerinti telepítési távolságokat, amennyiben az szükségessé válik. Az OTÉK 36.§ (3) bekezdése szerint:

*„nem kell telepítési távolságot tartani, ha az egymással szemben átfedésben lévő homlokzatok közül az egyik a) nyílás nélküli vagy b) csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.”*

Tekintettel a szomszédos épületekre, a terv a zárt sorúságot alacsony épületrésszel biztosítja, mely a telekhatáron tűzfalasan kerül kialakításra. Nyilvánvalóan egy magas tűzfal – melyet az előírások egyébként lehetővé tennének – településképi szempontból kedvezőtlen hatást váltanának ki.

Ezen zárt sorúan csatlakozó épületrészhez képest az épület felső szintjei az OTÉK telepítési távolságát figyelembe véve kerültek kialakításra, elhúzva mindkét telekhatártól, melyet a KÉSZ nem tilt. Az épület telepítése jelen esetben a helyiségek épületen belüli elhelyezése, illetve azok nyílászáróval való kialakításának függvénye, illetve fordítva, az elvi telepítési távolságon belül a tervben nem kerül huzamos használatú helyiség nyílászárója elhelyezésre. Ahol nincs átfedés a szomszédos épülettel, ott már létesíthető nyílászáró a homlokzaton.

A terv szerint a szomszédos telkek meglévő, egymással átfedésben lévő épületei felé huzamos használatú helyiségek nyílászárója tehát nem nyílik, így ott telepítési távolságot nem kell tartani.

Mindemellett természetesen az előírt tűztávolság a szomszéd meglévő épületek felé is biztosított.



### 1.3. TERVEZÉSI PROGRAM, ÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓ

Az engedélyezési tervdokumentációnak megfelelően a telepítési korlátozó feltételek miatt a 40 m-es kiszabályozott telekrészre kollégiumi épület, míg a fennmaradó részre lakóépület kialakítása tervezett. Pinceszinti összeköttetéssel a két felszíni tömb egy épületet alkot, a felszínen az előírásoknak megfelelően a szomszédos telek beépítéséhez földszintes épületrésszel zártan csatlakozva.

#### lakóépület

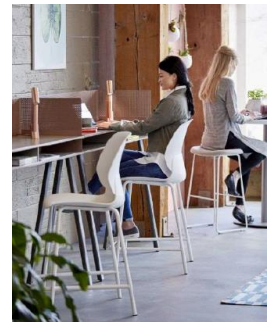


A lakóépület a kevésbé forgalmas Hauszmann utcáról közelíthető meg gyalogosan és gépkocsival is. A Hauszmann utcáról gyalogosan egy két szint magas, reprezentatív lobbyn keresztül tervezett az épületbe való bejutás biztosítása, ahonnan az épület súlypontjába elhelyezett függőleges közlekedőmagon (3db lift, 1 db lépcső) keresztül táru fel az épület tíz lakószintje. A pincszinten és a földszinten gépkocsiparkolók és egyéb tárolók, az emeleti szinten lakások kialakítása tervezett. A földszinten és a pincszinten összesen 272 db (94+178 db) parkoló férőhely biztosított az emeleteken világos folyosóról nyíló 266 db lakás gépkocsitárolási igényeinek ellátására. A főépület „T” elrendezésű, két szárnyból áll. Az egyik szárny párhuzamos a Hauszmann utcával, a másik rá merőleges, a súlypontban függőleges közlekedővel. A telek így kelet-nyugati nagy udvarokra osztozik.

#### közösségi terek funkciói

*Pihenőszoba, klubszoba és egyéb közösségi terek előképei*  
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)

A kollégiumi épület földszintjén, a közös belső udvarból megközelíthetően a lakók számára is sok közösségi funkció biztosított. Ezen funkciók csak belső használatra működnek, a kollégium lakói és a lakóház lakói részére. Az első emeleten a zöldtetős garázs szint felett kertkapcsolatos lakások kialakítása tervezett.



#### homlokzat



A homlokzati plasztika tagolja az épület tömegét és egyben segít a teraszok közötti átláthatóság csökkentésében. Az intenzív beépítésből adódóan a lakások intimitása, erkélyek szeparálása tömör mellvédekkel és elválasztó paravánokkal biztosított. A tömegjáték a homlokzati anyagok és színek használatával erősödik.

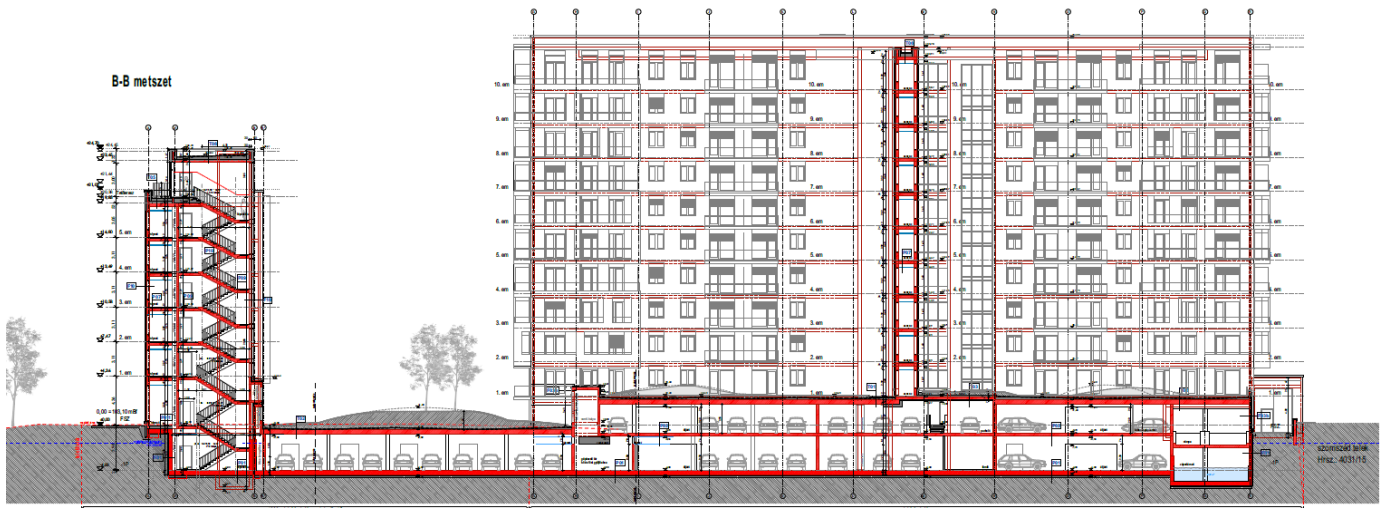
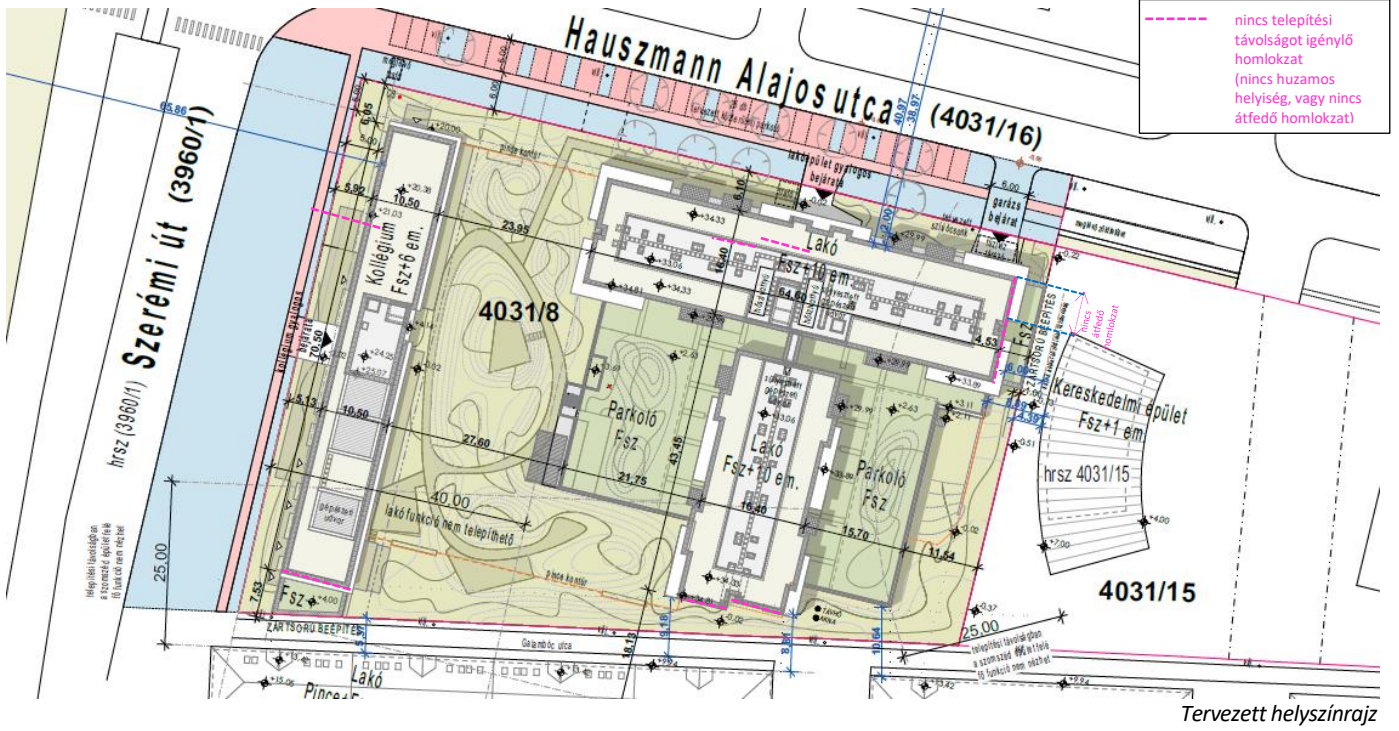
A főépület homlokzata a Hauszmann utca felől hármastagolású. A sarkokon és középen fehér homlokzatplasztika osztja az általánosságban világosszürke homlokzatot. A földszinti homlokzatsáv megkülönböztetett igényes, tartós, ragasztott kerámia burkolatot kap a tervek szerint, ami elválasztja az emeleti szürke vakolt homlokzatot.



Az osztott hármastagolásban függőlegesen strukturált nap sárga színű vakolt homlokzat készül, előtte fehér mellvédplasztikával. Általánosságban szitázott üveg korlát, kiemelt pozíciókban homokfűvott üveg korlátok díszítik az erkélyeket. A három rétegű nyílászárók antracit szürke színűek lesznek.

#### Tervezett homlokzat

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022.06.)

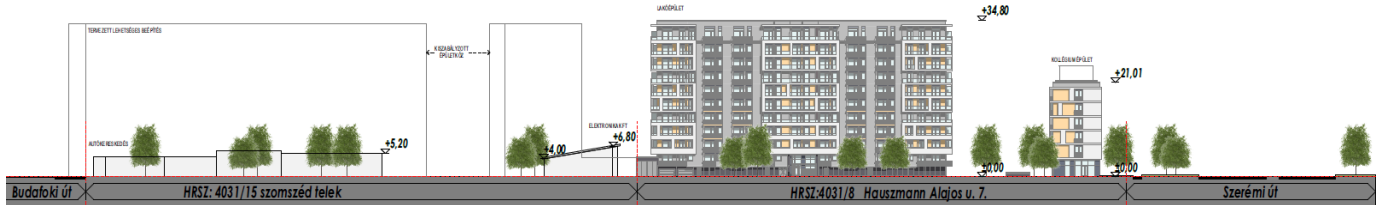


A tervezett kollégium homlokzata a Szerémi út felől, háttérben a lakóépület  
 tervek forrása: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



**kollégium** A Szerémi út melletti kollégiumi épület hatszintes, zöldtetős záródású. A földszintjén közösségi funkciók, az emeleteken egy, illetve két fős szállásként működő lakóegységek létesítése tervezett. Az így létrejövő 100 szoba összesen 110 fő befogadására lesz alkalmas a jövőben. A földszinten a működéshez szükséges kiszolgáló helyiségek, a tetőterazon gépészet és pihenő terasz kialakítása tervezett. A kollégiumi épület a belső nagy zöld udvar felé nyit, míg hanggátló falként zár a Szerémi út irányában. A főbejárata is a Szerémi út felé néz.

**homlokzat** A kollégiumi épület anyaghasználatát megegyezik a lakóházéval. Plasztikája a Szerémi út felől zártabb, fémvázra futó zöld betétekkel tagolva, kert felől homlokzata erkélyes kialakítású. Az erkélyeken antracit színű pálcsás korlát készül.



Hauszmann Alajos utcai utcakép

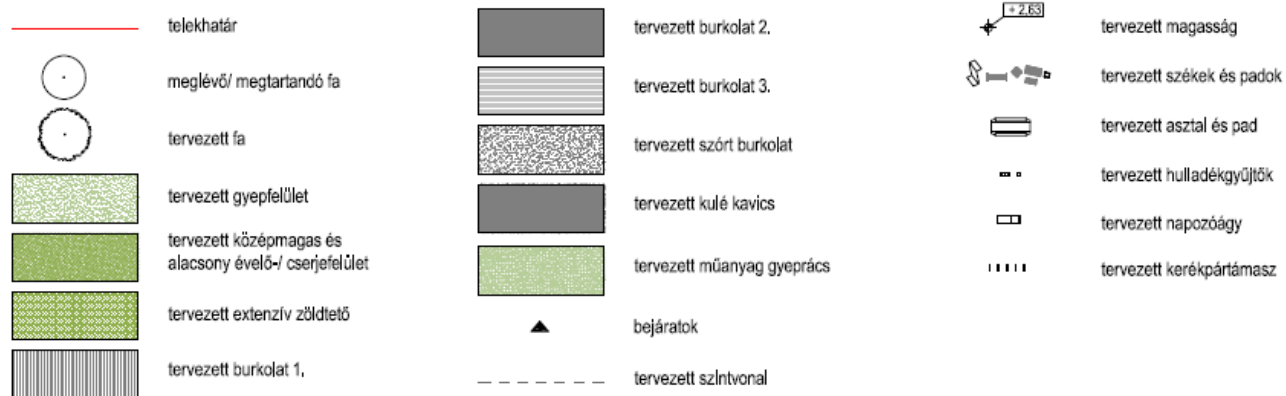
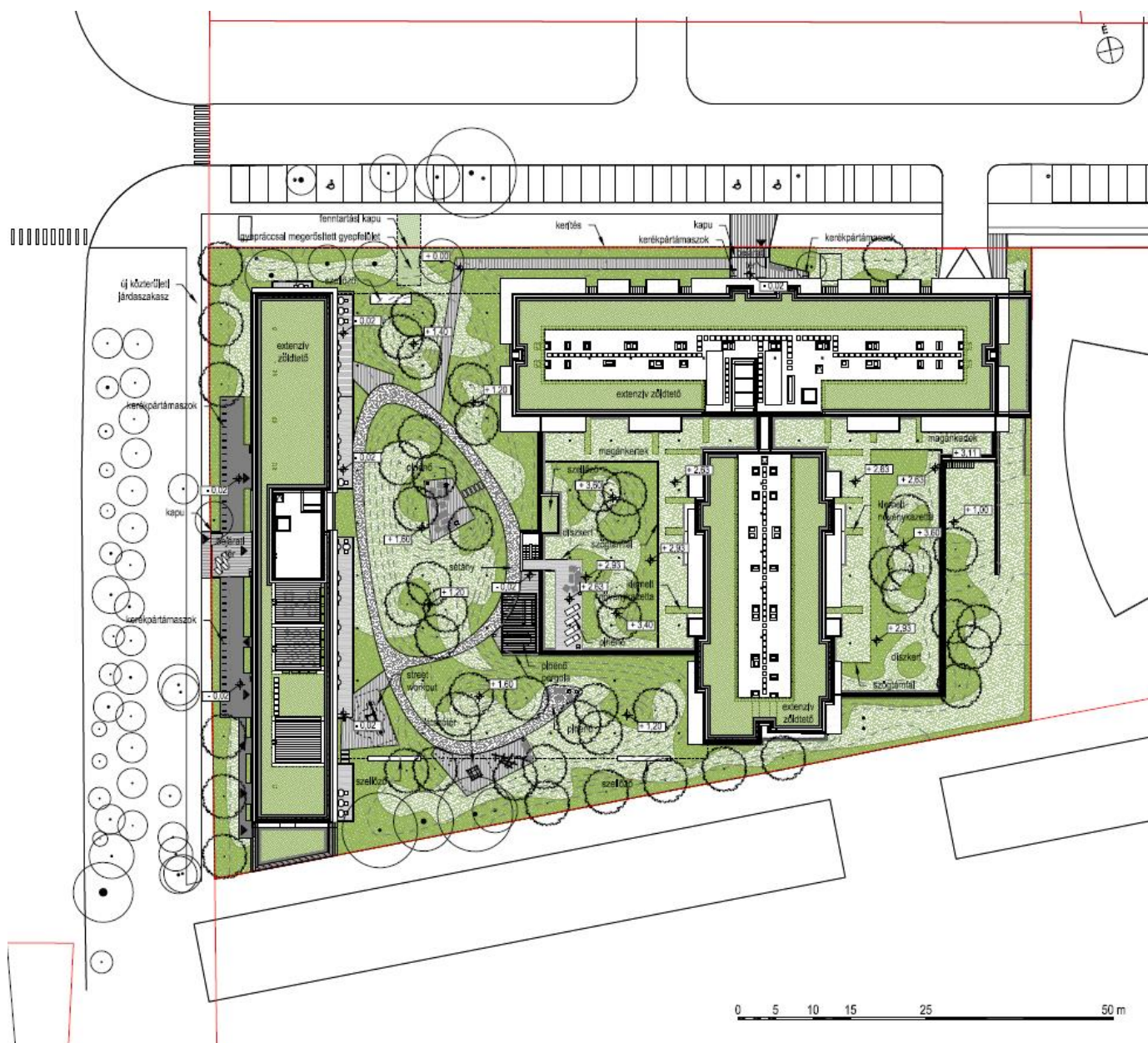
forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)

**közös, egységes táj- és kertépítészeti koncepció** A beépítést nagy belső zöld udvarok teszik otthonossá. Az egyes lakóépületszárnyakhoz az első emelet szintjén díszkert felületek kapcsolódnak, míg a kollégium zárófödeme zöldtetős kialakítást kap. A földszinten olyan, egy központi sétányra felfűződő, zöldfelületekben gazdag pihenőfelületek kapnak helyet, melyek mintegy közösségi kertként is funkcionálnak a különböző funkciók közé ágyazott, az otlakók számára közösen használható területek formájában. A fent említett térrendszer a telek déli oldalán sport és játszótér funkciójú felülettel is kiegészül, mely biztosítja a jövőben ott időtöltők rekreációs és sport lehetőségeit is.



Tájépítészeti koncepció szerinti funkcióséma

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



Átnézeti helyszínrajz a tervezett zöldfelületi kialakítással  
 forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)





Földszinti közösségi kert előképei

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



Kollégiumi zöldtető előképei

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



Emeleti pihenő- és díszkertek előképei

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



Sport és játszótér előképei

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)



#### 1.4. BEÉPÍTÉSI PARAMÉTEREK

	előírt paraméterek szerinti értékek	terv szerinti értékek
telek területe	8 034,00 m <sup>2</sup>	
beépítettség terepszint alatt (max 65%)	5 222,10 m <sup>2</sup>	5 2221,40 m <sup>2</sup>
beépítettség földszinten (max 50%)	4 017,00 m <sup>2</sup>	4 016,95 m <sup>2</sup>
szintterület általános (max 2,75)	22 093,50 m <sup>2</sup>	22 092,61 m <sup>2</sup>
szintterület parkolási (max 1,0)	8 034,00 m <sup>2</sup>	7 865,98 m <sup>2</sup>
zöldfelületi mutató (min 26%)	2 088,84 m <sup>2</sup>	2 788,44 m <sup>2</sup>
épületmagasság (max 25m)	25 m	tervezett szállásépület: 20,34 m tervezett lakóház: 23,36 m

Az egyes terv szerinti értékek a számított paramétereknek megfelelnek.

#### 1.5. PARKOLÓ – KERÉKPÁRTÁROLÓ SZÁMA

##### parkoló számítás

lakóépület: 1 db férőhely / lakás → 266 lakás → 266 db parkoló  
kollégium: 1 db férőhely / 20 fő → 110 férőhely → 6 db parkoló  
összesen: **272 db parkoló** szükséglet

Pince szinten 94 db, a földszinten 178 db, tehát összesen 272 db parkoló férőhely elhelyezése létesül, mely megfelel a követelménynek.

##### kerékpártároló számítás

lakóépület: 1 db kerékpártároló / lakás → 266 lakás → 266 db tároló  
kollégium: 2 db kerékpártároló / 15 szoba → 100 szoba → 14 db tároló  
összesen: **280 db kerékpártároló** szükséglet

A szükséges kerékpártárolók elhelyezése telken belül biztosított:

- a lépcsőházhoz közel, a menekülési nyomvonal melletti tárolóban, ill.
- a lakásokhoz kapcsolódó saját tárolókban, és
- a pince szintű tárolókban.

#### 1.6. LÁTVÁNYTERVEK



Lakóépület a Hauszmann Alajos utca felől



A belső udvar közösségi kertje



A lakóépület 1. emeleti díszkertje



Kollégium épület a Szerémi út irányából



A belső udvar közösségi kertje



A kollégium tetőterasza

forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda - Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)

## 2. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI SZERZŐDÉS (TRSZ)

A fejlesztés Településrendezési Szerződés megkötésével történik, mely során a beruházó és a kerületi önkormányzat együtt kíván működni a jelen fejlesztés és az önkormányzat településfejlesztési céljainak megvalósítása során.

### önkormányzati kötelezettségvállalás

A TRSZ szerint a fejlesztés tekintetében szükséges településképi véleményezési eljárás határidőn belül történő megindításával és jogszabály szerinti lefolytatásával kapcsolatban vállal kötelezettséget a kerületi önkormányzat.

### beruházói kötelezettségvállalás

A TRSZ alapján a Beruházó mind

- a fizikai környezet kialakítása, mind pedig
- szociális téren a humán infrastruktúra támogatása

céljából vállal kötelezettségeket az alábbiak szerint:

### fizikai környezetalakítás vállalása – közterületfejlesztés




A fejlesztés során a TRSZ alapján a beruházó kötelezettséget vállal

- a Szerémi út mentén lehatárolt (az ábrán kék színnel jelölt) területsáv saját költségén való parkosítására, továbbá
- a Hauszmann Lajos utca menti (az ábrán piros színnel jelölt) – jelenleg az ingatlan mellett található, nem parkolás céljára szánt, de arra használt – terület saját költségén való rendezett, fásított parkoló területté alakításában, melyen
  - 26 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű férőhelyet, továbbá
  - járdát alakít ki, és
  - a fásítást biztosítja az értékes fák szükség szerinti megőrzése mellett,
- a helyszínrajzon kék színnel jelölt terület parkosítását a beruházás használatbavételi engedélye véglegessé válásáig megvalósítja.

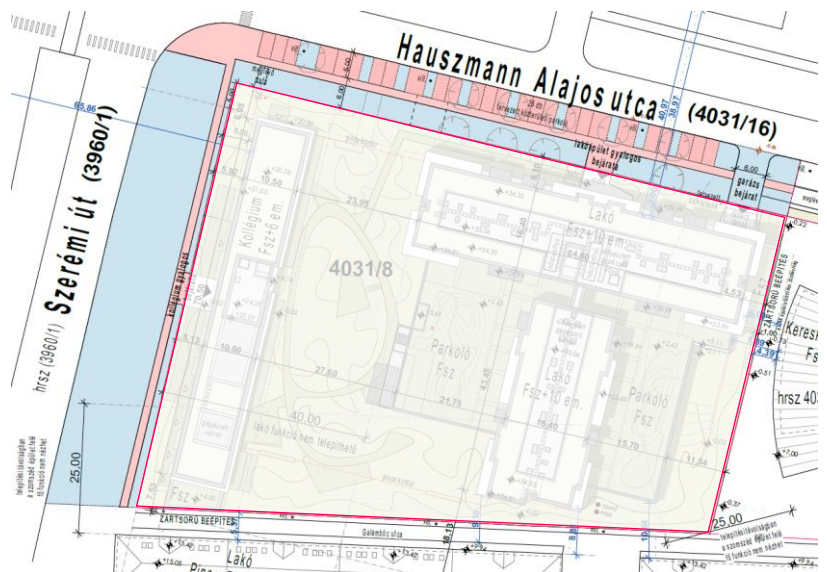
### a szociális szektor támogatása – a humán infrastruktúra fejlesztésben

A TRSZ-ben vállalt kötelezettség kiterjed az új lakások létrejöttével a környezetben új igényként megjelenő szociális, humán infrastruktúra bővítésének támogatására, melynek biztosítása érdekében a Beruházó pénzbeli felajánlást is tesz.

#### a TRSZ szerinti kötelezettség vállalás alapján

-  saját költségén rendezett, fásított parkoló területé alakítandó terület, amelyen 26 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű férőhely, továbbá járda létesítendő
-  saját költségén parkosítandó terület
-  a 4031/08 helyrajzi számú ingatlan telekhatára

*A TRSZ szerinti kötelezettségvállalás területei  
 forrás: Gábor & Svejkovszky Építésziroda -  
 Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7.  
 (2022. június)*





## II. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖZLEKEDÉS-, KÖZMŰ- ÉS HUMÁN INFRASTRUKTURÁLIS FEJLESZTÉSI IGÉNYE

### 1. A KIALAKULT HELYZET ÉRTÉKELÉSE ÉS A JAVASLATOK

#### 1.1. MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA

**közlekedési infrastruktúra  
meglévő adottságok** A projekthelyszín és térségének közlekedési infrastruktúra hálózata, a terület egyéni (gépjármű), illetve közösségi (villamos, busz) közlekedési szempontú megközelíthetősége, egyúttal a meglévő helyi hálózati szerkezet – a Szerémi út, mint határoló közterület főútvonal szerepköre miatt is – optimális.

**fejlesztési igények** Jelen fejlesztés annak tervek szerinti 260 db lakásával és további 110 férőhelyes kollégiumával – különös tekintettel a kialakult közlekedési hálózati adottságokra és a terület korábbi hasznosítására – nem generál olyan többletforgalmat, ami városszerkezeti szempontból különösebb közlekedési fejlesztéssel kéne, hogy járjon. A kialakult közlekedési hálózat tehát nem igényel fejlesztést, de a helyi, mikrokörnyezet közlekedési jellegű fejlesztése és kiszolgálása a fejlesztési javaslat részét képezi, mely értelmében a Hauszmann Alajos utca ingatlanhoz kapcsolódó szakaszán rendezett, fásított parkoló és az ahhoz kapcsolódó gyalogos felületek kialakítása tervezett.

**közmű infrastruktúra  
meglévő adottságok** A térség ellátására teljes közműellátás áll rendelkezésre, a közhálózati vízellátás, a szenny- és csapadékvíz elvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, a térség számára távhőellátás és az elektronikus hírközlés biztosított.

**fejlesztési igények** A terület környezetében tehát az alapvető közmű-infrastruktúra kiépített, fejlesztésével, a meglévő hálózatra való rákapcsolódások kiépítésével – figyelembe véve azt is, hogy a projekthelyszín energiaigényének biztosítása megújuló energiaforrásokból tervezett – a terület fenntartható módon ellátható.

#### 1.2. ZÖLD INFRASTRUKTÚRA

**meglévő adottságok** Jelenleg a projekthelyszín – barnamezős jellegéből adódóan – zöldfelületi értékkel nem rendelkezik, a számottevő zöldfelületi adottságok között a környező közterületek (pl. Szerémi út) zöldsávjai és fasorai sorolhatók. Azok kondicionáló képességét kiegészítő, kiemelendő kedvező adottság még a projekthelyszín Dunához való közelsége.

**fejlesztési igények** A projekthelyszín zöldfelületi értelemben való átalakulását nem csak a telken belüli, jellemzően használatában (közhasznaulatú, illetve félprivát zöldfelület részek) és jellegében (gyep, évelő és cserjefelületekben gazdag udvarok és tetőteraszok, extenzív zöldtetők) is differenciált zöldfelületek létesítése, hanem az ingatlanhoz nyugati irányból kapcsolódó, közterületi (Szerémi úti) parkosított terület kialakítása is biztosítja.

#### 1.3. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

**intézményi adottságok** Ahogy az a jelen dokumentum megalapozó vizsgálati részéből is kiolvasható (lásd: 5. oldal) a projekthelyszín és környezetének humán infrastrukturális ellátottsága alapvetően nem hiányos, az ellátottság megfelelő. A XI. kerületi ITS-ben lehatárolt bölcsődei, illetve óvodai ellátás fejlesztését igénylő területek a projekthelyszínt nem érintik, az alapintézményi ellátás a kényelmes, 500 méteres rágyaloglási távolságok tekintetében bölcsődei, általános iskolai és egészségügyi értelemben is adott.

**a kerületi lakónépesség kormegoszlása** A XI. kerületi lakónépesség kormegoszlása a Központi Statisztikai Hivatal 2011. évi népességi adatai alapján Budapest összes lakónépességének kormegoszlásával szinte azonos képet mutat. A 2010-es évek elején a kerület össznépsége (145 035 fő) mintegy 2/3-a (87 007 fő) a 15-59 év közötti korosztályba sorolható, míg a 0-14 év közötti korosztály megoszlása 12% (17 935 fő), a 60-x éves korcsoporté pedig 28% (40 093 fő) volt.

A 0-14 éves korcsoporton belül a 3 év alattiak aránya 24%, az óvoda köteles korosztály szintén 21%, míg a 6-14 év közöttiek aránya mintegy 56%. Az egy lakásra jutó lakosok száma a XI. kerület 1,85 fő volt 2011-ben, vagyis a 11 évvel ezelőtti adatok alapján.

#### fejlesztési igények

*„Budapest 11. kerület utolsó becsült népessége 132 825 fő (2019 évben), ami az akkori Magyarország népességének 1.35%-a. A lakások száma a Népszég.com adatai szerint 2019 évben 78.560, ami az állandó népességet figyelembe véve, ez 1.69 fő per lakás. Ha népesség azonos ütemben változna, mint a 2018-2019 időszakban, 2022-ban Budapest 11. kerület lakossága 133 675 lenne.”*

*forrás: Népszég.com adatai alapján*

A fejlesztés keretében a TRSZ-ben rögzített, előre meghatározott értékben anyagi hozzájárulás biztosított a XI. kerületi helyi humán infrastruktúra hálózatának fejlesztésére. A beruházás megvalósítása során létrejövő alapintézményi igény a tervezett lakásszám és a hozzá kapcsolódó becsült lakosság tükrében szintén csak becsülhető.

Az utolsó, 2011-es népszámlálási adatok már nem tekinthetők relevánsnak, pontos adat csak a közeljövőben induló új és teljes népszámlálás után válik majd elérhetővé. A *Népszég.com* adatai alapján – más, hasonlóan fejlődő kerületekkel összevetve – az egy lakásra jutó lakosság a 2011. évi adatokhoz képest jóval alacsonyabb, 1,7 fő körülire tehető (lásd idézett szövegrész), a kormegoszlási arányszámok vélhetően hasonlóak.

A tervezett 260 lakásba költözők száma így nagyságrendileg 440 főre becsülhető. A kormegoszlás jellemzői alapján ennek cca. egytizede igényelhet alapintézményi fejlesztést pl. a gyermekintézmények tekintetében. A tervezett beépítés kollégiumi rendeltetésű egységére – az azt használók életkora és folyamatos fluktuációja okán – ilyen alapintézményi igény nem keletkezik.

### III. A JAVASOLT BEÉPÍTÉS, VÁLTOZÁS VÁRHATÓ KÖRNYEZETI HATÁSAI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

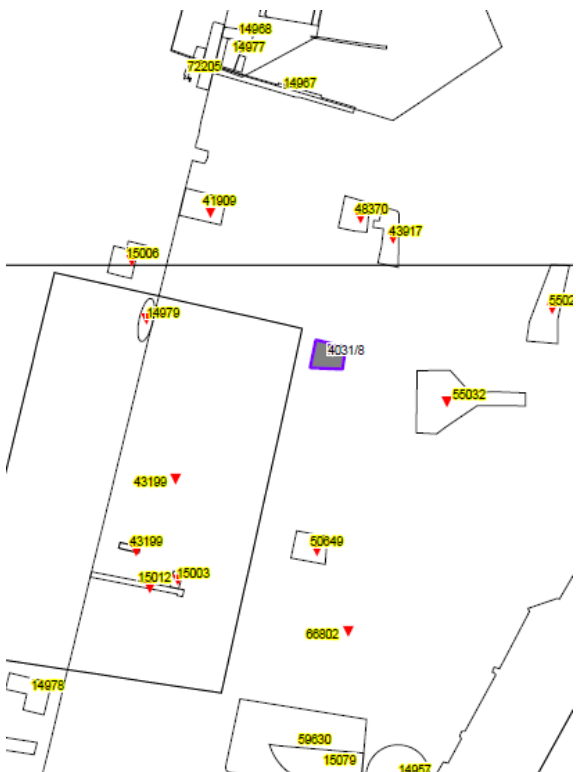
A Budafoki út és Szerémi út közötti területsávban – benne a projekthelyszínnel –, valamint annak közvetlen szomszédságában folyamatos barnamezős átalakulás tapasztalható, mely következtében a területen és környezetében:

- a korábbi ipari, illetve üzemi használat háttérbe szorulása, megszűnése,
- az ahhoz kapcsolódó teherforgalom jelentős csökkenése, illetve
- a károsanyag kibocsátás mérséklése,
- a meglévő felszínhő adottságok mérséklése, ezentúl
- a korábbi használatból visszamaradt talajszennyezettségek felszámolása,
- a napjainkban a rozsdáövezetekre jellemző alacsony zöldfelületi intenzitás átforgalmazása, növelése, egyúttal
- a zöldfelületek arányának növelésével a közterületek használhatóságának optimalizálása

lehetővé válik, mely a projekthelyszín szűkebb és tágabb környezetére egyaránt pozitív hatást gyakorol.

IV. ÖRÖKSÉGI VAGY KÖRNYEZETI ÉRTÉK SÉRÜLÉSÉNEK LEHETŐSÉGEI, RÖVID ÖSSZEFOGLALÓ

1. RÉGÉSZETI ADOTTSÁGOK



Projekt helyszín és a nyilvántartott régészeti lelőhelyek

A projekthelysín része az észak-déli irányban Albertfalvától a Lágymányosig, kelet-nyugati irányban a Fehérvári úttól a Dunáig tartó 66802. lelőhelynek, Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai katonai tábor megnevezésű területnek.

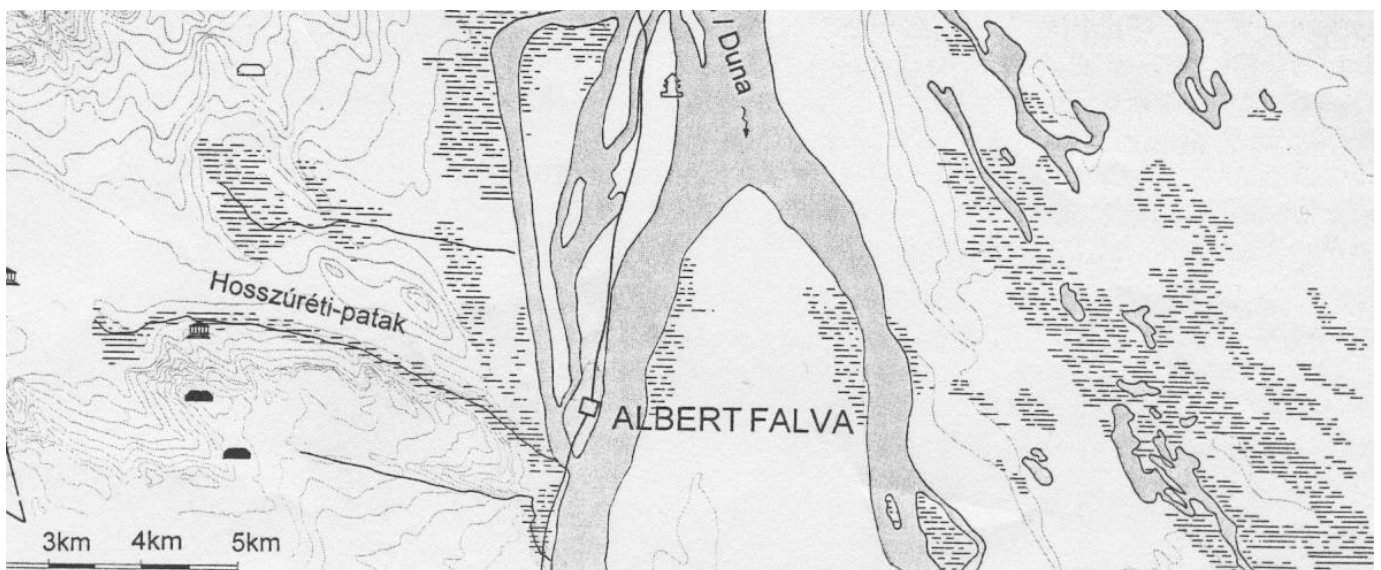
Az építési területről konkrét régészeti objektum, régészeti lelet a nyilvántartásokban nem szerepel. A terület régészeti érintettsége földrajzi adottságai, valamint a közvetlen környékről ismert régészeti adatok alapján feltételezhető.

Az ősvízrajzi képre vonatkozó kutatások eredményei alapján a terület az Ős-Duna ágai között lévő, kiemelkedő zátonyszigetektől állt, amelyek nagy víz idején is tartós szárazulatok voltak. A bronzkor folyamán rendszeresen megszállták a folyóágak közötti hátaikat, ennek számos jelével találkozni Albertfalva és Lágymányos között. **Az utóbbi évtizedekben számos alkalommal olyan negatív eredmény dokumentálására került sor, ami jelzi, hogy a terület megszállása nem volt intenzív, nem is volt minden korszakban stabil a települési helyzet.**

„Az újkori feltöltés alatt megmaradt talajban és altalajban elsősorban őskori, kisebb valószínűséggel római kori és középkori objektumok lehetnek. Az újkori feltöltés a telek nyugati oldalán valószínűleg vastagabb, akár 3 méter is lehet, a keleti oldalon vékonyabb. Ugyanakkor a keleti részen várható több objektum. **Jelentős régészeti intenzitással nem kell számolni.** Ezek a feltevéseink a körzet ásatási tapasztalatai alapján alakultak ki, biztosat csak a terület feltárása alapján lehet mondani.”

A VÉDETTSÉG JOGI JELLEGE SZERINT RÉGÉSZETI LELŐHELYKÉNT RÖGZÍTETT TELKEK		
HELYRAJZI SZÁM	AZONOSÍTÓ	VÉDETT ÖRÖKSÉGI ÉRTÉK NEVE
4031/8	66802	Duna-parti őskori telepek és az albertfalvai katonai tábor
4031/8	66476	Budaörsi út - vasút - Péterhegyi út - XI. kerület közigazgatási határa - Fehérvári út - Villányi út által határolt terület

forrás: Országos Építésügyi Nyilvántartás – Védett ingatlanok  
<https://orokseqvedelem.e-epites.hu/>



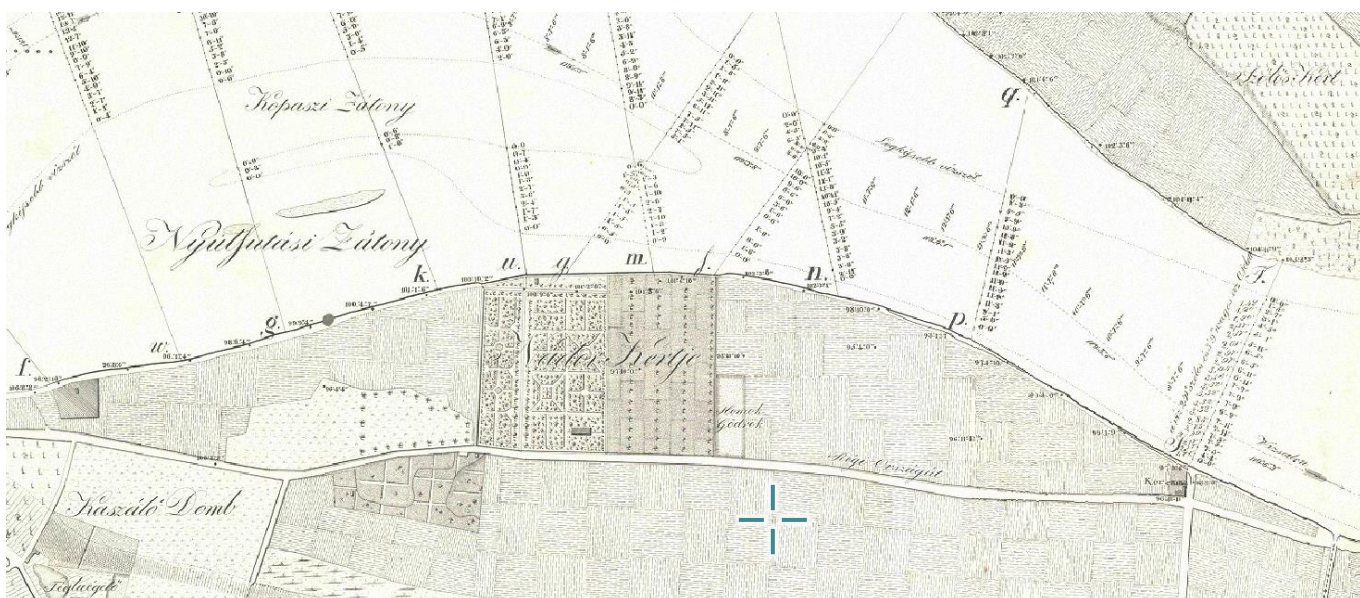
Budapest római korra tehető vízrajza

a képek és a szöveg forrása: Régészeti – örökségvédelmi adatok Budapest XI. kerület, Szerémi út és Hauszmann u. által É-Ny felől határolt telek (hrs: 4031/8) beépítéséhez. Hatástanulmány és kockázatelemzés – Maráz Borbála régész és Ecsedy István régész, szakértő (2016. május)





Pest-Buda-Óbuda áttekintő katonai célú várostérképe (1823.)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/budapest1823/>



Pest-Buda-Óbuda beépített területének vízrajzi térképe (1883.)  
forrás: BFL XV.16.d.241/5



Habsburg Birodalom - Kataszteri térképek (1878.)  
forrás: <https://maps.arcanum.com/hu/map/cadastral/>





1910



1923



1943



1951



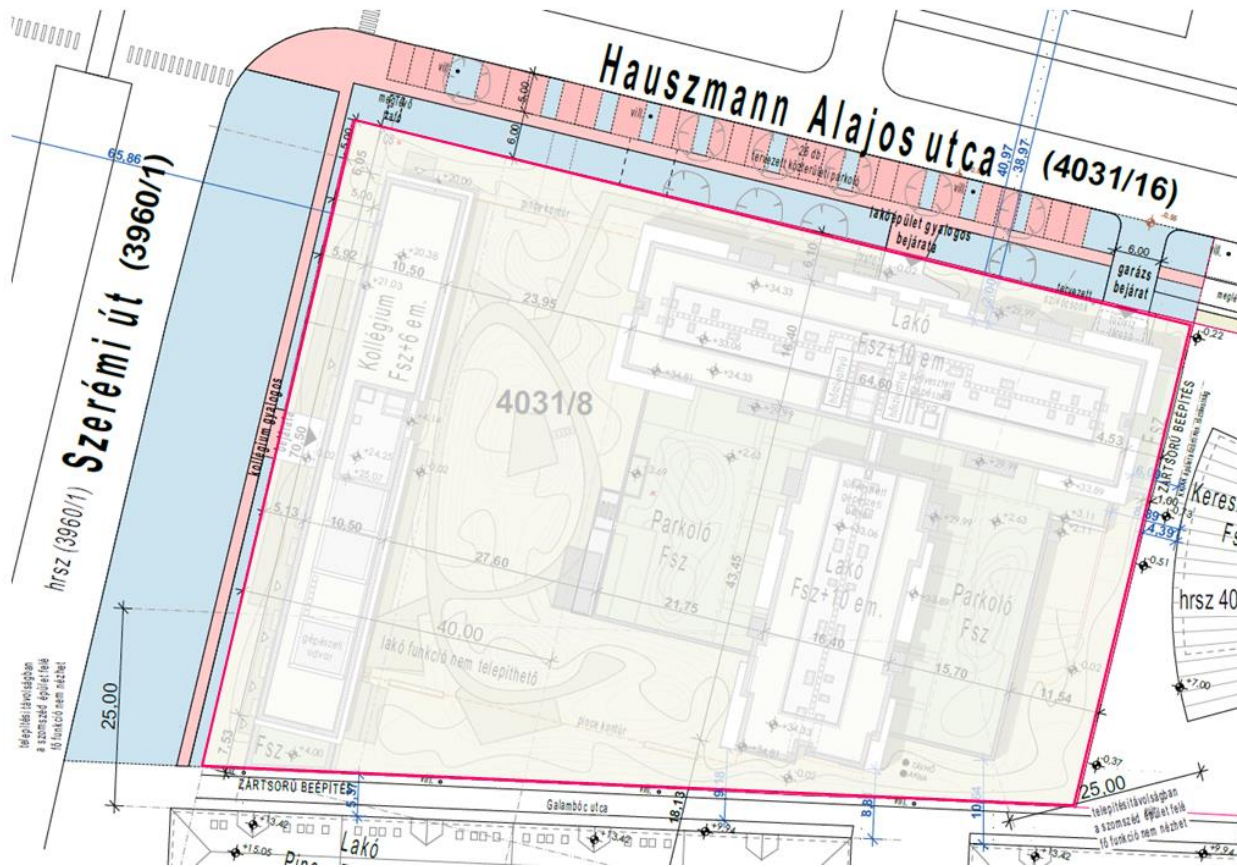
1960



1960

forrás: Phase IIB limited environmental site assessment of the Budapest, hauszmann street 9-11 property - DENKSTATT Hungary / Gábor Raska, MRICS





A TRSZ szerinti közterületi kötelezettségvállalás területei – Hauszmann Alajos utcában és a Szerémi úton.

forrás: Gábor & Svejkovszky Építészroda -

Építési engedélyezési terv – Hauszmann Alajos utca 7. (2022. június)

a TRSZ szerinti közterületi kötelezettségvállalás

- Hauszmann Alajos utca
- Szerémi út

saját költségen rendezett, fásított parkoló területté alakítandó terület, amelyen 26 db aszfaltozott vagy térburkolattal kirakott gépjármű férőhely, továbbá járda létesítendő

saját költségen parkosítandó terület

a 4031/08 helyrajzi számú ingatlan telekhatára