

Budapest, IX. ker.

NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves

Kálmán krt. – Üllői út – Budapest-

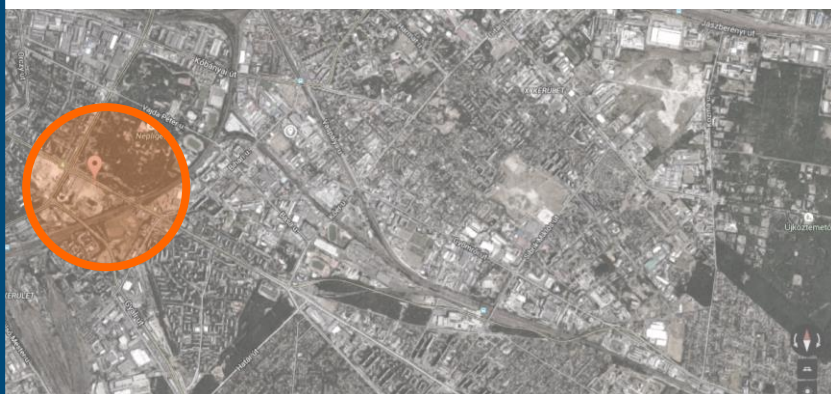
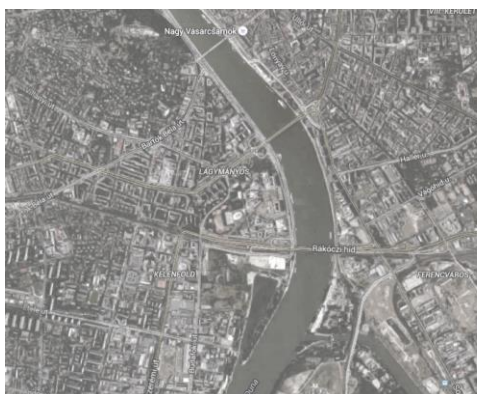
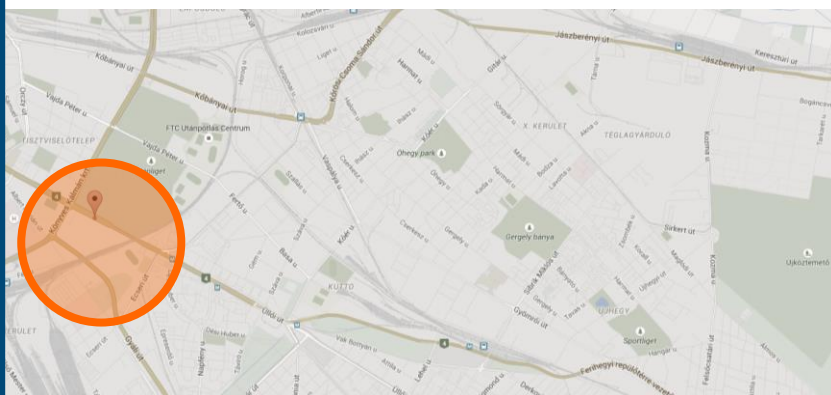
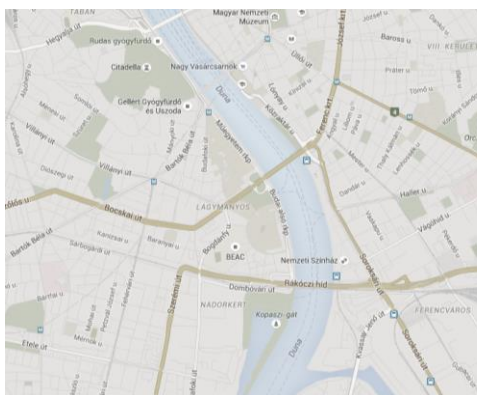
Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal

– Albert Flórián út által határolt

terület) Kerületi Építési Szabályzat

(KÉSZ) egyeztetési anyag

TERVKIVONAT - TESTÜLETI ANYAG
2015. JÚNIUS



APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1118 Budapest Gulyás u. 27/6.

aps@upcmail.hu

area planning solutions

Budapest, IX. ker.

NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. – Üllői út –
Budapest-Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal – Albert Flórián
út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ)

EGYEZTETÉSI ANYAG

2015, JÚNIUS

Generáltervező,
Városrendezés:

Czebe Judit
okl. építészmérnök,
vezető településrendező
tervező
TT1 01 - 0742/06

Berkes Viktória
okl. építészmérnök



APS Mérnöki Iroda Kft.

H-1118 Budapest Gulyás u. 27/6.
aps@upcmail.hu

area planning solutions

Közlekedés:

Szegő János
okl. építőmérnök
vezető tervező 01-3418

Balogh Balázs
okl. építőmérnök
KÖZLEKEDÉS
Fővárosi Tervező Iroda Kft.

KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közművek:

Dima András
okl. építőmérnök

vezető tervező
eng.sz.:VZ-T
kamarai szám:01-2130
DIMA Mérnöki Iroda Kft.



Mérnöki Iroda Kft.
1146 Budapest,
Cházár A. u. 19.

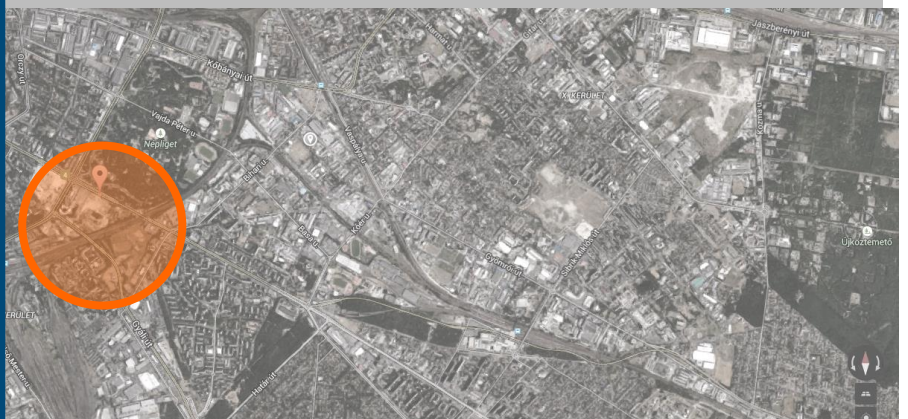
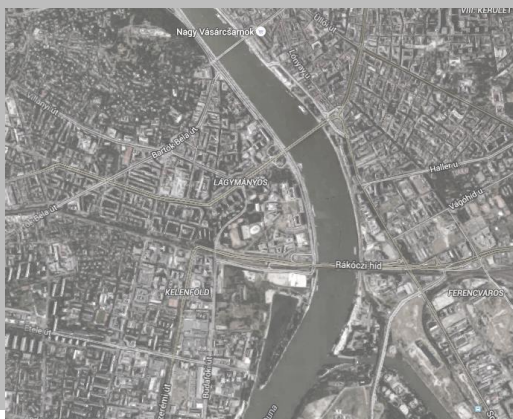
Építészeti
alátámasztó
munkarészek:

Morvai Etelka
okl. építészmérnök
É2 01-1593/05

Kovács István
okl. építészmérnök
É1 01-2499

TÉRSTUDIO
architecture design interior

Hungary-1026 Budapest, Hűvösvölgyi út 33. /1.
tel: (+36 1) 2026265, fax: (+36 1) 2250758
e-mail: ter64@ter64.hu
web: http://www.ter64.hu



TARTALOMJEGYZÉK

VIZSGÁLATOK – KIVONAT	1. oldal
ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA	1. oldal
A TERÜLET	2. oldal
TERÜLETLEHATÁROLÁS	2. oldal
JELENLEGI ÁLLAPOT	2. oldal
TULAJDONVISZONYOK	4. oldal
JELENLEGI ÁLLAPOT - ÁBRA	4. oldal
FOTÓK A TERÜLETRŐL	5. oldal
JELENLEG HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEK	6. oldal
TSZT Fővárosi Településszerkezeti Terv kivonat	6. oldal
FRSZ Fővárosi Rendezési Szabályzat – kivonat	7. oldal
JAVASLATOK - KIVONAT	8. oldal
TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	8. oldal
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT - ÁBRA	9. oldal
TERVEZETT ÖVEZETEK	10. oldal
K-Közl/IX-N-2 (Népliget Parkoló) jelű építési övezet	10. oldal
Az 1. számú területegység - Vi-2/IX-N-1 jelű építési övezet	11. oldal
A 2. számú területegység - Vi-2/IX-N-2 jelű építési övezet	12. oldal
A 3. számú területegység - Vi-2/IX-N-3 jelű építési övezet	12. oldal
A 4. számú területegység - Vi-2/IX-N-4 jelű építési övezet	14. oldal
A 5. számú területegység - Vi-2/IX-N-5 jelű építési övezet	14. oldal
Volán Népliget Buszpályaudvar	15. oldal
Népliget Irodaház	15. oldal
Könyves Kálmán körút menti intézménytelek	15. oldal
A tervezett szintterületi mutatók SZÁMÍTÁSA az 1-5 számú területegységeken	15. oldal
KÖZLEKEDÉS	16. oldal
Közúti hálózati kapcsolatok fejlesztési javaslata	16. oldal
Közösségi közlekedés	17. oldal
Közlekedési kapcsolatok fejlesztési javaslata	17. oldal
• Tömegközlekedés fejlesztési igényei	17. oldal
• Közúti közlekedés fejlesztési igényei	17. oldal
• A tervezett létesítmény által keltett-vonzott többletforgalom lebonnyolódásához – a tervezési terület belső kiszolgáló úthálózatán kívül – szükséges beavatkozások	18. oldal
Gyalogos és kerékpáros közlekedés	18. oldal
Parkolás, parkolási mérleg	19. oldal
ÁBRÁK	
TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT	20. oldal
TERVEZETT FORGALMI REND	21. oldal
SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT	22. oldal
SZABÁLYOZÁSI JAVASLAT - ÖVEZETI PARAMÉTEREK	23. oldal

VIZSGÁLATOK - KIVONAT

ELŐZMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A tervezés alá vont területre 2005-2007 között készült Kerületi Szabályozási Terv, melyet a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 5/2007. (II. 09.) rendeletével hagyott jóvá a Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. – Üllői út – MÁV Kelenföld – Keleti Pályaudvar vasútvonal - Gyáli út (jelenleg Albert Flórián út) által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról.

A korábbi szabályozási terv alapján a Népliget Volán Buszpályaudvar bővítése és telekrendezés történt, valamint a Skanska Property Kft. beruházásában megvalósult a Népliget Center irodaház megépítése.

A volt Bólyai János Katonai Műszaki Főiskola területének keretszabályozása a Főiskola teljes területén – az akkori területfelhasználásnak megfelelően - 2007-ben a K-HT jelű katonai övezetnek megfelelően került meghatározásra.

A Bólyai János Katonai Műszaki Főiskola teljes területe 2008-ban került értékesítésre, ezt követően 2008. októberében elkészült a területre vonatkozó keretövezet-módosítási hatástanulmány, mely alapján a HM által korábban használt honvédségi területen található K-HT jelű területek I jelű intézményi övezetbe sorolását kezdeményezte a Budapest Főváros Ferencváros Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének döntése alapján a BFFH Főépítési Irodájánál.

A területre vonatkozó egyeztetéseket – melyek elsősorban a hatályos TSZT módosításának szükségességére vonatkoztak - követően a Főpolgármesteri Hivatal Főépítési Irodája 2010. áprilisában indította meg a terület hatályos terveinek (TSZT, FSZKT) módosítására vonatkozó eljárást.

A módosítás során az államigazgatási egyeztetési eljárás 2012 őszére gyakorlatilag lezárult, de a fővárosi döntés hiányában az elkészült tervek nem kerültek elfogadásra. Időközben a jogszabályi változások alapján a Fővárosi megkezdte az új Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat készítését, ezek jóváhagyására 2015 januárjában került sor.

A TERÜLET

TERÜLETLEHATÁROLÁS

Könyves Kálmán körút – Üllői út – MÁV Kelenföld – Keleti Pályaudvar vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület

A tervezés alá vont telkek helyrajzi számai: 38295, 38293/45, 38293/68, 38293/72, 38293/60, (38293/71), (38293/66), (38293/69), (38293/70)

JELENLEGI ÁLLAPOT

A Könyves Kálmán körút – Üllői út sarkán a Volánbusz Közlekedési Zrt. Népliget autóbusz-pályaudvara működik, a buszok parkolására a Volán Zrt. jelenleg a volt Főiskola területének egy részét bérlí. A Könyves Kálmán körút mentén a 2012-ben fejeződött be a SKANSKA Kft. beruházásában a Népliget Center irodaház építése.

A területet kettéosztja az M5-ös autópálya bevezető szakasza, mely a vasúti és a volt honvédségi terület fölött hídszerkezeten halad.

A tömb további részén a Bólyai János Katonai Műszaki Főiskola létesítményeinek teljes épületállománya bontásra került, a területen még jelenleg is jelentős mennyiségű építési törmelék található, a bontási munkálatok teljes körűen még ne fejeződtek be.

A vizsgált területet határoló utak, illetve a terület környezetében található utak közül I. rendű főút a Könyves Kálmán körút, a főváros főúthálózatának körirányú eleme, illetve a térségtől északra elhelyezkedő Üllői út, mely a Könyves Kálmán körút felett külön szintű átvezetéssel, szintbeni jelzőlámpával szabályozott csomóponti irányokkal biztosítja a terület megközelítését. További I. rendű főút a tervezési terület térségében az 5.sz. főút fővárosi bevezető szakasza, mely a Könyves Kálmán körúttal szintbeni, jelzőlámpával szabályozott csomópontot alkot.

A tervezési terület környezetében jelentős forgalmú tömegközlekedési útvonalak, valamint nagy gyalogos forgalmú átszálló csomópontok találhatóak. A vizsgált terület tömegközlekedési eszközökkel minden oldalról kiszolgált.

Az Üllői út vonalában halad az Észak- déli (M3) metróvonal állomásai a tervezési terület térségében: Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út. A területet nyugatról határoló Könyves Kálmán körúton közlekedik az 1-es villamos, melynek I. ütemű meghosszabbítása 2015 márciusában került átadásra a Fehérvári út –Etele út kereszteződéséig. A Könyves Kálmán körút – Üllői úti csomópontnál helyezkedik el a 2002-ben épült VOLÁN pályaudvar. A VOLÁN buszviszonylatok útvonala a térségben a Hungária körút - Könyves Kálmán körút. A tervezési területet délről a MÁV Budapest – Kunszentmiklós és Kelenföld – Ferencváros összekötő vonalai határolják.

A terület környezetében található a MÁV Ferencvárosi pályaudvara, személyforgalmi kiszolgálással. Összefoglalva elmondható, hogy a terület igen jó tömegközlekedési kapcsolatokkal rendelkezik és a tömegközlekedési viszonylatok megállói a tervezési terület mentén, azt érintve biztosítják annak kedvező tömegközlekedési ellátottságát.

Közterületi zöldfelületek: számottevő, közutat kísérő fasor csak az Üllői út mellett, a vizsgált terület keleti sávjában található. A fasor jellemzően juharfa fajokból áll, állapota megfelelő.

Rövid szakaszon új közterületi fasor kíséri a VOLÁN pályaudvar Könyves Kálmán körút melletti közterületi sávját. Sűrű, bozótos zöldsáv kíséri a MÁV vonal melletti kezeletlen vasúti peremterületet is. Az intenzív fásítás a kapcsolódó telekterületen is megjelenik.

A Gyáli út mindkét oldala intenzíven fásított, nagyméretű, idős, jó állapotú fasor kíséri az út mindkét oldalát.

Telken belüli zöldfelületek: a VOLÁN pályaudvar kis területű, részben kiemelt kazettákban kialakított zöldfelületei intenzíven betelepítettek, részben öntözöttek, közepesen ápoltak. A kialakított kertés területek 3 szintes zöldfelületűek, a gyepes cserjés – talajtakaró cserjés és fás növényállomány egyaránt megtalálható.

A volt Főiskola egykori területén mára a teljes épületállomány bontásra került, csak az eleve szórványosan előforduló fásított zöldfelületű telekrészek őrzik az egykori arculatot. Intenzív, zárt faállomány csak a vasútvonal kísérő zónájában, valamint a Könyves Kálmán körúton épült új irodaház mögötti telekrészen maradt meg. Szigetszerű, 3-as fasorral díszített zöldfelület található a telek súlypontjában, valamint ÉK-i negyedében. Szórványosan található továbbá egy-egy szoliter lombhullató díszfa a telek egyéb részein is.

A felüljáró és az Albert Flórián út közötti telekrész a vasútvonal melletti zöldsáv kivételével szinte teljesen fátlan.

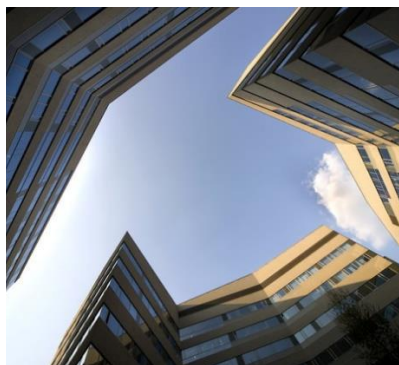
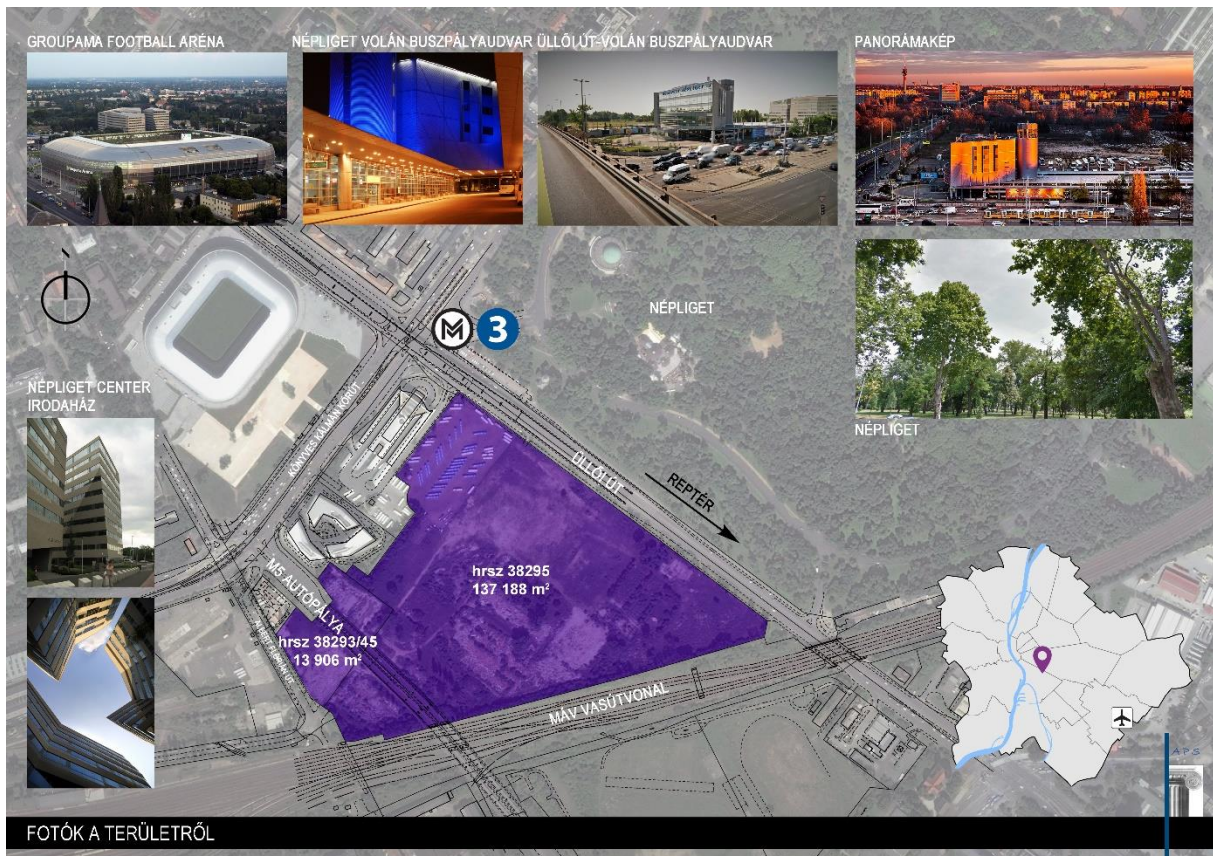
TULAJDONVISZONYOK

Helyrajzi szám	Cím	Terület m ²	Tulajdonos
38295	Üllői út 133-135.	13.7188	TALTORING Ingatlanforgalmazó Kft.
38293/45	Gyáli út	1.3906	TALTORING Ingatlanforgalmazó Kft.
38293/60	Könyves Kálmán körút	2150	BIGGEORG'S NV 4 Ingatlanforgalmazó Befektetési Alap
38293/68	Könyves Kálmán körút 13-15.	1.6858	Volánbusz Közlekedési Rt.
38293/71	M5-ös Gyáli út torkolat	5696	Fővárosi Önkormányzat
38293/72	Könyves Kálmán körút 11.	1.1436	Népliget Center Ingatlan Kft.
(38293/69)	Üllői út része	586	Fővárosi Önkormányzat
(38293/70)	Könyves Kálmán körút része	2154	Fővárosi Önkormányzat
(38293/66)	Könyves Kálmán körút része	191	Fővárosi Önkormányzat
(38282)	Könyves Kálmán körút	5.1542	Fővárosi Önkormányzat
(38291)	Gyáli út	1.6005	Ferencvárosi Önkormányzat
(38298)	Üllői út	2.3847	Fővárosi Önkormányzat
(38249/1)	- közforgalmú vasút	4.3721	Magyar Állam kezelő: MÁV

JELENLEGI ÁLLAPOT



FOTÓK A TERÜLETRŐL



Népliget Irodaház



Gropama Aréna



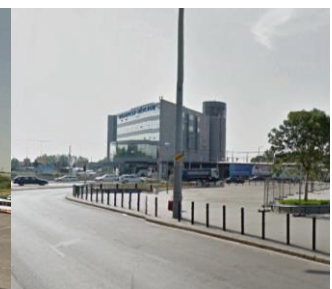
Népliget Irodaház



Látkép a területről



Üllői út

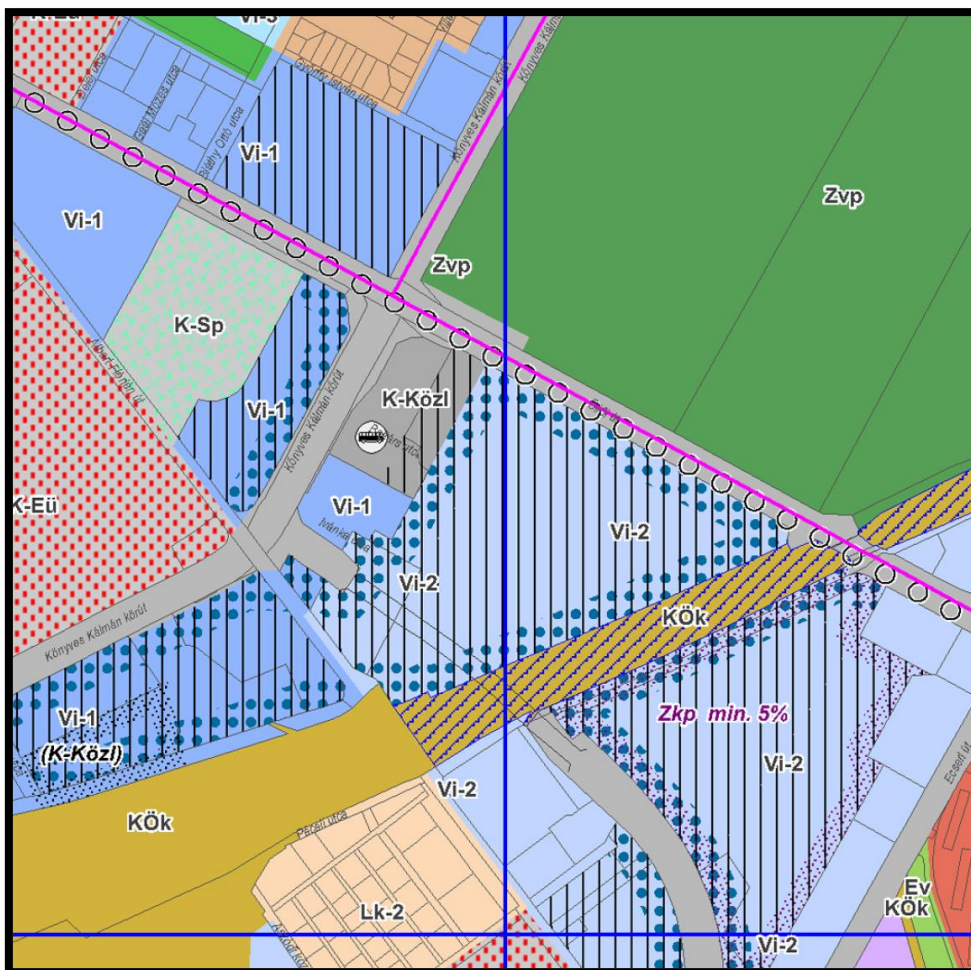


Üllői út

JELENLEG HATÁLYOS FŐVÁROSI TERVEK

A Fővárosi Közgyűlés 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletével - Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) - és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) sz. határozatával - Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT) - fogadta el a Budapest Főváros területére vonatkozó új terveket, ezek tartalma és alkalmazása sok vonatkozásban eltér az előzőektől, a továbbiakban ezek képezik a készítendő Kerületi Építési Szabályzatok alapját (KÉSZ).

TSZT Fővárosi Településszerkezeti Terv **kivonat**



BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

VEGYES TERÜLETEK

- Vi-1 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

- K-Közl Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

- KÖk Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk Kötőpályás közlekedési terület

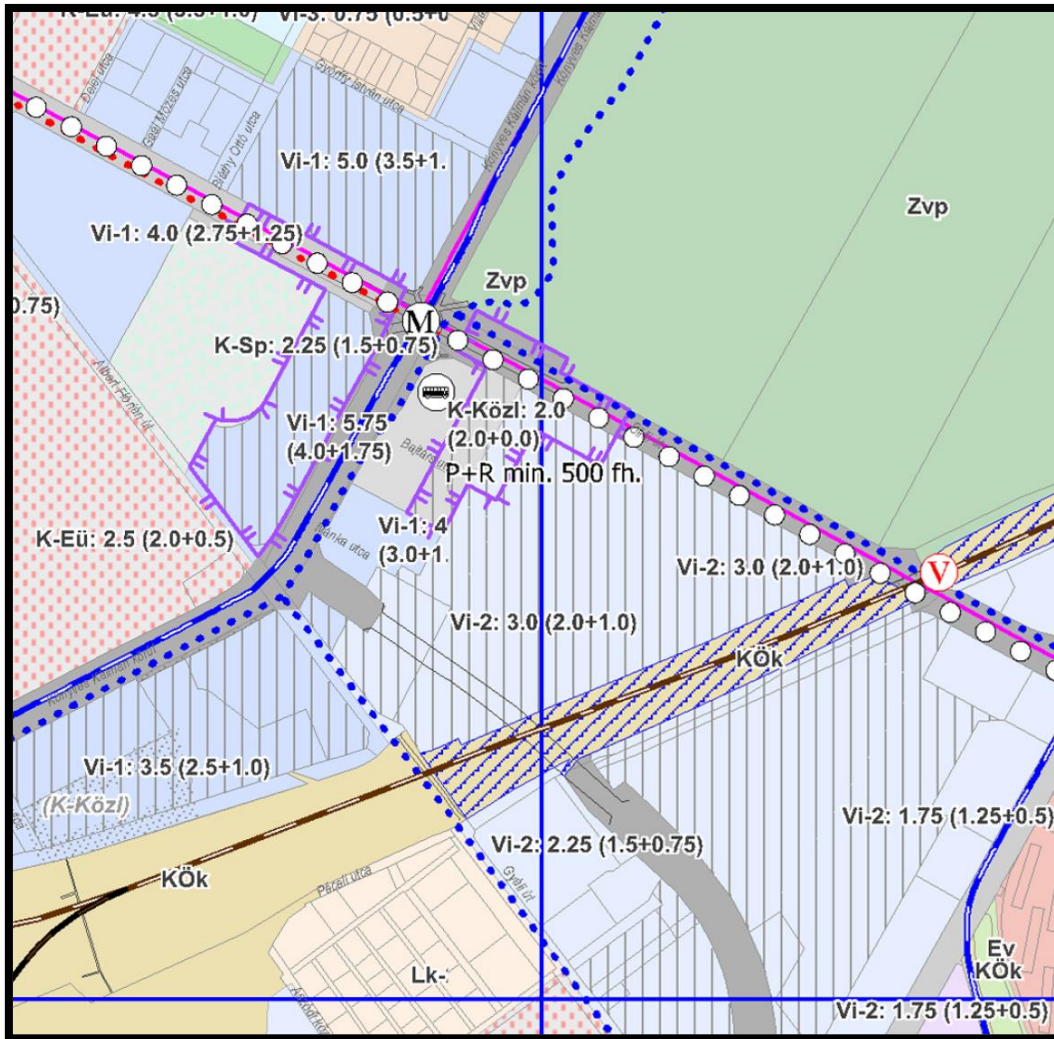
ZÖLDTERÜLETEK

- Zvp Városi park

EGYÉB ELEMELK

- Jelentős változással érintett terület
- Új lakofunkció kizárása környezeti terhelés alapján
- Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás
- Meglévő gyorsvasúti vonal
- Meglévő távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar


FRSZ Fővárosi Rendezési Szabályzat – kivonat



KÖTELEZŐ ELEMÉK

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMÉK

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGE




x-y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bs+bsp)

bs - beépítési sűrűség





bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség

bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

-  Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület
-  Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója
-  Jelentős változással érintett terület

TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMÉK

-  meglévő
-  tervezett
-  P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa
-  Helyi autóbusz-pályaudvar

JAVALATOK - KIVONAT

TERÜLETFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A területen a jelenleg hatályos új tervek az alábbi három különböző területfelhasználási egységet határozzák meg:

- Vi-1: 4.25 (3.0+1.25) jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2: 3.0 (2.0+1.0) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- K-Közl: 2.0 (2.0+0.0) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

mely egységeken belül a területegységre vonatkozó beépítési sűrűség (bs) mértéke a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség (bsá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összeadásával került megállapításra.

Ezen szabályozás alapvetően eltér a korábbi – telekre vetített – mutatóktól, és egyben azt is jelenti, hogy a területegységen belül kialakítandó közterületek területigénybevétele nem csökkenti az adott területegységen elhelyezhető funkciók szintterületét.

Jelen területen a jelenleg meglévő öt telekből a Népliget Volán Buszpályaudvar és a Népliget Center Irodaház telke beépítettnek tekinthető, a két viszonylag új létesítmény esetében új beépítésre nincs lehetőség, a paraméterek a korábbi, jelenleg még hatályos tervvel összhangban kerülnek meghatározásra. A Könyves Kálmán körút menti 38293/60 helyrajzi számú telek esetében az előírások szintén a korábbi terv alapján kerülnek meghatározásra.

A volt katonai főiskola területén a korábban tervezettől jelentősen eltérő, kisebb és kevésbé intenzív beépítést eredményező paraméter: a korábbi 3.0-as szintterületi mutatóhoz képest az elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség 2.0 mutatóval került megállapításra. További jelentős eltérés, hogy az új terv a Volán Buszpályaudvar mellett kijelölt egy kizárólag parkolási célra – elsődlegesen P+R funkcióra – igénybe vehető területegységet is.

A volt katonai főiskola területén a TSZT meghatároz egy átlagosan 30-40 méter közötti szélességű sávot, amin lakó funkció nem helyezhető el.

A területen a beépítés során minimum 30 %-os zöldfelületet kell biztosítani, ez szintén sokkal több zöldfelületet eredményez, mint a korábbi beépítés vagy az előzőekben javasoltak.

2015-06-08

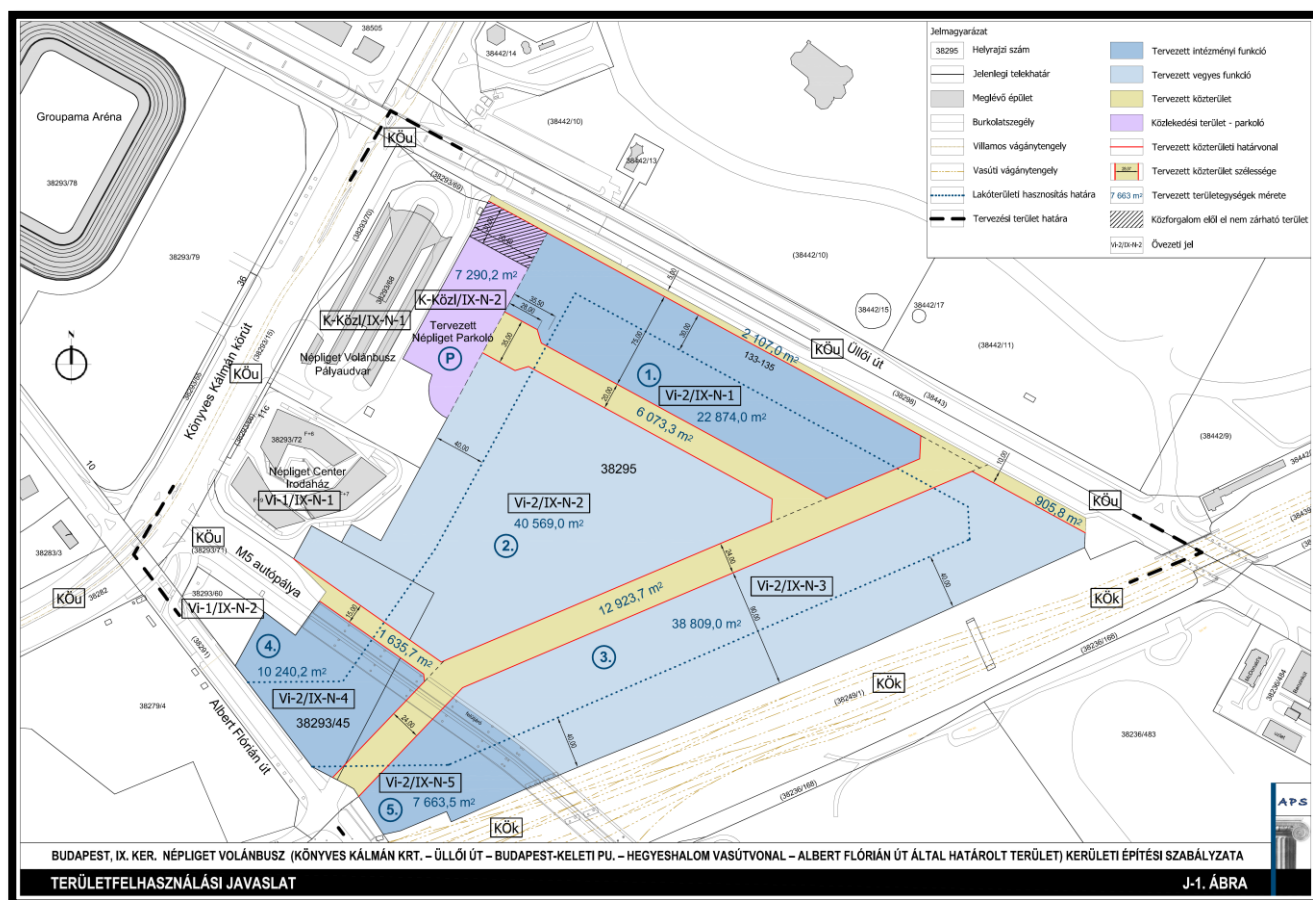
A javasolt új koncepció szerint a területen belül a korábbi tervekben szereplő közterületeknél lényegesen „nagyvonalúbb” és igényesebb feltárással a Fék utca folytatásában egy 24.0 méter szélességű közterület tárja fel a területet a vasútvonallal párhuzamosan az Üllői útig.

Az Üllői úton a közterület szélessége az új útsatlakozásig 5.0 méterrel, az új úttól a vasútvonalig pedig 10.0 méterrel növekszik. A terület belső feltárását és egyben a parkoló terület megközelítését egy, az Üllői úttal párhuzamos 20.0 méter széles közterület biztosítja, a szükséges forduló területével.

A területről a Könyves Kálmán körút felé történő kijutást az M5 autópálya átvezető szakasza mentén az új út és a Könyves Kálmán körút felé eső csomópont között egy 15.0 méter szélességű közterületi sáv biztosítja. területek együttes területe 23.445 m² (megj: a korábbi tervek kb 9000 m² új közterület kialakításával készültek).

Az tervezési koncepció területfelhasználási javaslatában a volt főiskola területén öt, egymástól jellegében eltérő, de **egységesen szabadonálló beépítésű** területegység jön létre.

TERÜLETFELHASZNÁLÁSI JAVASLAT

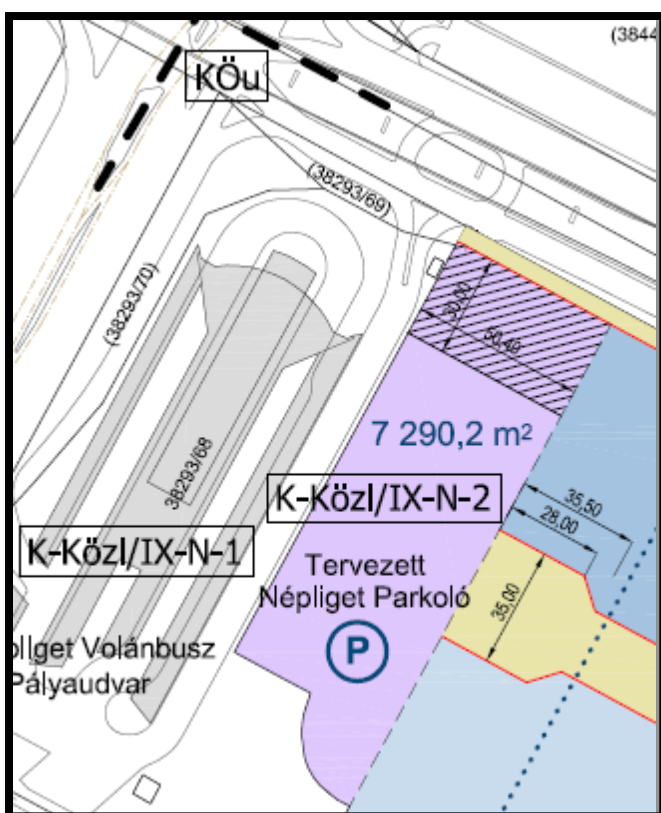


TERVEZETT ÖVEZETEK

Az új fővárosi terv a Volán Buszpályaudvar melletti **P jelű területegység**en kijelölt egy kizárólag parkolási célra – elsődlegesen P+R funkcióra – igénybe vehető területegységet.

K-Közl/IX-N-2 (Népliget Parkoló) jelű építési övezet

Az építési övezet területén parkolóház rendeltetési egység és annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók, ehhez kapcsolódó kiskereskedelem, szolgáltatás,



üzemanyagtöltő állomás, valamint a szükséges közlekedési funkciók és azok üzemi technológiai helyezhetők el.

Az övezet területén az Üllői út felé eső részen közforgalom elől el nem zárható, be nem építhető terület került kijelölésre, melynek a közúti közlekedés számára igénybe nem vett területét kertépítészeti terv alapján közcélú gyalogos felületként, városi tér jelleggel kell kialakítani, a tervezett beépítés homlokzati síkja a meglévő volán Buszpályaudvar homlokzati vonalával egy vonalban alakítandó ki.

Ezzel lehetővé válik, hogy a tervezett új

beépítés során a meglévő és új épületek által határolva építészetiileg megfelelően formálható teresedés alakuljon ki, mely a jelenlegi pályaudvar városképi kialakításához is illeszkedik.

Az övezetben kialakított parkolóférőhelyek a területen belül létesülő új épületek létesítése során jelen rendeletben szabályozott kötelezően kialakítandó parkolóférőhelyek számába nem számíthatók be. Az övezetben kialakítandó beépítés során 150 parkolóférőhelyet közcélú P+R jellegű parkolóterületként kell kialakítani. Az övezetben a beépítés során az egyéb jogszabályokban előírt mennyiségű B+R kerékpártároló kialakítását biztosítani kell.

A parkolóház kialakítása során lehetővé kell tenni, hogy a földszint autóbuszparkolás céljára igénybe vehető legyen. Amennyiben a Népliget Volán Buszpályaudvar létesítményei a területen

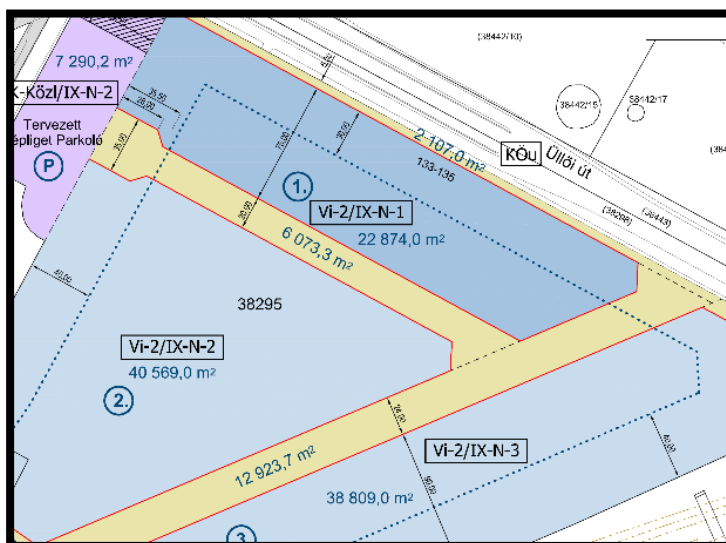
autóbuszparkolás céljára igénybe vesznek területet, a két terület között közvetlen közúti átjárást lehet biztosítani

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		K-Közl/IX-N-2	
a) megnevezése:		Népliget Parkoló (tervezett)	
b) területe:		7290 m²	
c) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló	
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	7000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	50 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	60 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	15 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	2.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	- m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	%
e) az épületek	maximális	épületmagassága:	20 m
	minimális	párkánymagassága:	12 m
	maximális	párkánymagassága:	25 m

Az 1. számú terület egység - Vi-2/IX-N-1 jelű építési övezet

Üllői út menti intézményterület, a területsáv szélessége 75.0 méter, területe 22.874 m²,



intézmények kialakítására szolgál, javasolt intenzívebb beépítéssel.

Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el: közintézmény, igazgatás, iroda, szálláshely - szolgáltatás, szolgáltatás, vendéglátás, egyéb közösségi szórakoztatás, a

kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái, kiskereskedelem. Az övezetben lakófunkció nem helyezhető el.

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

Vi-2/IX-N-1

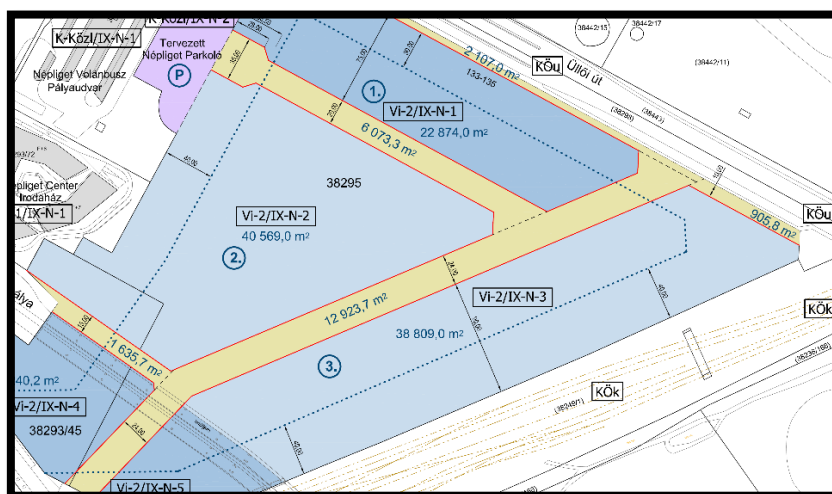
a) megnevezése:	1. számú területegység		
	Üllői út menti		
	intézményterület		
b) területe:			22.874 m²
c) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
d) a telkek megengedett legkisebb területe:	legkisebb	területe:	7000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	70 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	45 % (50%)*
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	2.6 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	1.5 m²/ m²
e) az épületek legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	65 %
	maximális	épületmagassága:	22 m
	minimális	párkánymagassága:	12 m
	maximális	párkánymagassága:	30 m

* amennyiben a területegység nem kerül megosztásra, a legnagyobb beépítési mérték 50 %

A 2. számú területegység - Vi-2/IX-N-2 jelű építési övezet

A 3. számú területegység - Vi-2/IX-N-3 jelű építési övezet

A **2. számú területegység** – Belső vegyes terület, területe 40.569 m² és a **3. számú területegység** – Vasútvonal menti vegyes terület, területe 38.809 m² intézményi és lakó



funkció elhelyezését vegyesen teszi lehetővé, a lakófunkció vonatkozásában természetesen be kell tartani minden további – elsősorban – zajvédelemre vonatkozó jogszabályt a beépítés

során.

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

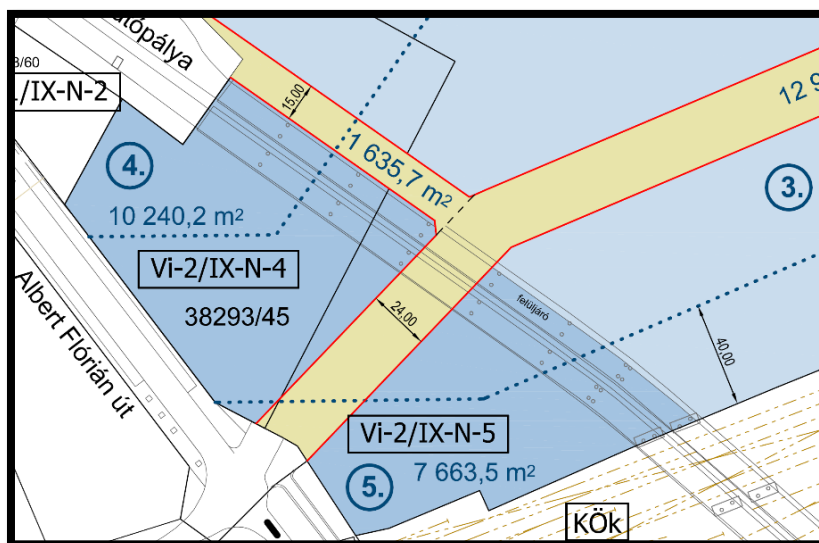
Az építési övezet jele		Vi-2/IX-N-2
a) megnevezése:	2. számú területegység	
	Belső vegyes terület	
b) területe:		40.569 m²
c) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
d) a telkek megengedett	legkisebb terület:	6000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	40 m
	legnagyobb beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb szintterületi mutatója:	2.6 m²/ m²
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója	1.25 m²/ m²
e) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	65 %
	maximális épületmagassága:	24 m
	minimális párkánymagassága:	12 m
	maximális párkánymagassága:	30 m

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Vi-2/IX-N-3
a) megnevezése:	3. számú területegység	
	Vasútvonal menti vegyes terület	
b) területe:		38.809 m²
c) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
d) a telkek megengedett	legkisebb terület:	6000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	60 m
	legnagyobb beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb szintterületi mutatója:	2.6 m²/ m²
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója	1.25 m²/ m²
e) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	65 %
	maximális épületmagassága:	24 m
	minimális párkánymagassága:	12 m
	maximális párkánymagassága:	40 m

A 4. számú területegység - Vi-2/IX-N-4 jelű építési övezet**A 5. számú területegység - Vi-2/IX-N-5 jelű építési övezet**

A 4. számú területegység – Albert Flórián út menti intézményterület, területe 10.240 m² és



5. számú területegység – Vasút és a tervezett új közterület közötti intézményterület, területe 7663 m² alacsonyabb intenzitással kizárólag intézményi funkció elhelyezésére szolgál.

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

a) megnevezése:

4. számú területegység

Albert Flórián út menti intézményterület

Vi-2/IX-N-4

b) területe:

10.240 m²

c) az egyes telkek beépítési módja:

szabadonálló

d) a telkek megengedett

legkisebb

területe:

3000 m²

legkisebb

közterülethez csatlakozó

30 m

szélessége:

legnagyobb

beépítési mértéke:

40 %

legkisebb

zöldfelületi mértéke:

30 %

legnagyobb

sintterületi mutatója:

1.3 m²/ m²

legnagyobb

parkolóterületi szintterületi mutatója

0.5 m²/ m²

legnagyobb

sint alatti beépítés mértéke:

55 %

e) az épületek

maximális

épületmagassága:

22 m

minimális

párkánymagassága:

8 m

maximális

párkánymagassága:

30 m

Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele**Vi-2/IX-N-5**

a) megnevezése:

5. számú területegység

		Vasút és a tervezett új közterület közötti intézményterület	
b) területe:			7663 m²
c) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
d) a telkek megengedett legkisebb területe:	legkisebb	területe:	7000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	1.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	0.5 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	55 %
e) az épületek maximális épületmagassága:	maximális	épületmagassága:	22 m
	minimális	párkánymagassága:	8 m
	maximális	párkánymagassága:	22 m

A tervezési területen belül a **Volán Népliget Buszpályaudvar és a Népliget Irodaház** területe a meglévő, kialakult állapotnak megfelelően, a **Könyves Kálmán körút menti intézménytelek** (hrsz: 38293/60) pedig a jelenleg hatályos szabályozási terv paramétereivel összhangban került szabályozásra.

A tervezett szintterületi mutatók az 1-5 számú területegységeken: a területegységre vonatkozó beépítési sűrűség (**bs**) **mértéke** a területfelhasználási kategória Vi-2 szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség (bsá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) **2.0 +1.0 érték.**

Ez alapján kiszámításra került a fejlesztési területen elhelyezhető **összes bruttó szintterület és parkolóterület**, majd ezek arányosan a tervezett funkció és adottság függvényében **kerültek elosztásra** ez egyes tervezett övezetekben.

A **teljes terület** közterületekkel együtt: **143.804 m²**

Elhelyezhető összes **bruttó szintterület** az 1-5 számú területegységeken: **287.608 m²**

Elhelyezhető összes **bruttó parkolóterület** az 1-5 számú területegységeken: **287.608 m²**

KÖZLEKEDÉS

Közúti hálózati kapcsolatok fejlesztési javaslata

A térség főúthálózatának fejlesztését a Fővárosi Szabályozási Keretterv és Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Terve és az érintett területek szabályozási tervei szerint vettük figyelembe.

Közúti közlekedés vonatkozásában a fejlesztési tervek tágabban vett környezetben

- a Körvasútmenti körút kiépítése,
- Galvani híd és kapcsolódó úthálózatának kiépítése tartalmazza,

melyek távolságukat tekintve a hatásterületen kívül esnek, de kiépítésük jelentős befolyással van a tervezett fejlesztés hatásterületének úthálózatára, és annak forgalmi viszonyaira.

Mivel a fenti Galvani híd és Körvasút menti körút a 2020-ig megvalósítandó projektek között nem, szerepel, forgalmi hatásukat nem, a 2020-ig vettük figyelembe a szükséges fejlesztések meghatározásánál.

A szomszédos területek szabályozási és fejlesztési terveiben szerepel

- a Könyves Kálmán körút Gyáli út és Mester utca közötti szakaszának bővítése, és
- kapacitáskorlátot jelentő M5 - Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út, illetve Könyves Kálmán körút - Mester utcai csomópontok

Ezen közútfejlesztések más területfejlesztésekhez kötötten valósulnak meg, forgalmi hatásukat a vizsgálatban figyelembe vettük.

A tervezési terület szűkebb környezetében a közúti hálózatfejlesztések befejeződtek. Az Üllői út, Könyves Kálmán körút, Soroksári út és a Haller u. kiépítése befejeződött, további úthálózatfejlesztés nem várható.

Fenti útvonalakon sávbővítéssel járó, kiemelten a csomópontokra vonatkozó forgalomtechnikai korrekciók tervezettek.

Megépült a Kvassay út összekötése a Könyves Kálmán körúttal és a kapcsolódó csomópontrendszerekkel, mely egyben a Lágymányosi híd pesti hídfő hiányzó kapcsolatának kiépítése is.

A közúti hálózati kapcsolatok fejlesztése a terület szempontjából elsősorban a kapcsolatok számának növelését jelenti.

A tervezési terület mellett a területet nyugatról határoló BKV Ferencvárosi Kocsiszín és volt BKV területek és a Grupa Aréna melletti területsáv funkcióváltása jelenleg is folyamatban van.

Közösségi közlekedés

Budapest közlekedési rendszerének fejlesztési terve az érintett terület tágabb környezetében az alábbi fejlesztéseket tartalmazza:

Közösségi közlekedés:

- 3. metróvonal északi és déli meghosszabbítása,
- az elővárosi vasút fejlesztése, S-Bahn jellegű elővárosi gyorsvasúti közlekedés beindítása,

A 3. sz. metróvonal meghosszabbítása északi és déli irányban jelenleg a 3-a metró felújítási terveivel összhangban vizsgálat alatt van. Megvalósítása esetén a területről átszállásmentesen elérhető városrészek száma jelentősen emelkedik.

A terület ellátásához további színvonaljavító kapcsolat lehet 3. metróvonal Népliget állomás déli, második kijáratának megvalósítása, amellyel a metróállomás közvetlen kapcsolata biztosítható a területtel.

Közlekedési kapcsolatok fejlesztési javaslata

- ***Tömegközlekedés fejlesztési igényei***

Tömegközlekedés kapcsán feladatot a tervezési terület feltárása és a nem megfelelő tömegközlekedési lefedettség feloldása jelent, mivel a tervezési terület keleti része a meglévő megállóhelyektől 300 métert meghaladó gyaloglási távolságra esik. A probléma megoldására javasoljuk a 181-es autóbussz viszonylat útvonalának kismértékű módosítását, a tervezési terület térségében körjáratként történő üzemeltetését, valamint 3 autóbussz megálló létesítését: a tervezési terület központjában, a Könyves Kálmán körút – Üllői út csomópontban, ezzel átszállási kapcsolatot biztosítva az M3 metróval és az 1-es villamosviszonylattal, valamint az Üllői úton.

- ***Közúti közlekedés fejlesztési igényei***

A közúti hálózat fejlesztési javaslatát a 3. fejezetben meghatározott többletforgalom és az ismert fejlesztési szándékok alapján határoztuk meg.

A fejlesztési javaslatok egyrészt a létesítmény közvetlen megközelítését szolgálják, másrészt a létesítmény által keltett-vonzott többletforgalom lebonyolódását segítik a környező közúthálózaton, úgy hogy az átadás után a maival azonos, vagy annál jobb állapot alakuljon ki, mind biztonság, mind forgalomlebonyolódás és közúti eljutási idő tekintetében.

Biztosítani kell a folyamatosan üzemelő funkciók (iroda, szálloda, szolgáltatás, kereskedelem, szórakoztatás) által keltett, átlagos hétköznapi jelentkező közúti többletforgalom számára szükséges kapacitásokat úgy, hogy a kialakított többletkapacitások mellett megjelenő közúti többletforgalom ne okozzon jelentős többlet környezeti terhelést.

- ***A tervezett létesítmény által keltett-vonzott többletforgalom lebonyolódásához – a tervezési terület belső kiszolgáló úthálózatán kívül – szükséges beavatkozások az alábbiak:***

- Fék utca – Üllői út új jelzőlámpás csomópont kialakítása, a P+R parkolók és a terület városhatár felőli közvetlen megközelítése miatt.

A tervezési terület közvetlen megközelítéséhez az előzőekben ismertetett csomóponti és úthálózatfejlesztések elengedhetetlenek.

Szükségesek és indokoltak továbbá:

- A Fék utca tervezési területen belüli hiányzó szakaszának kiépítése a Gyáli út és az Üllői út között.
- Az Üllői úton a városhatár irányába a tervezési terület mellett a ki-becsatlakozások, tömegközlekedési megálló helyigénye és leállás miatt többletsáv létesítése.
- A Könyves Kálmán körút – Gyáli úti csomópontban 2. jelzőlámpás kordon elhelyezésével megoldható a tervezési terület irányából érkező forgalom becsatlakoztatása. A csomópont belső összehangolását úgy kell kialakítani, hogy az M5 autópálya irányából érkező hangolt áramlatot megmaradjon. A mellékirányoknak csak detektoros bejelentkezés esetén kell zöldet adni.

A fenti kapcsolatrendszerekkel a terület minden irányú megközelítése és elhagyása a főúthálózatról biztosított.

Gyalogos és kerékpáros közlekedés

A tervezési területen és térségében a gyalogosforgalom kiépített járdákon, kijelölt gyalogátkelőhelyeken és a jelzőlámpával szabályozott csomópontok gyalogátkelőhelyein bonyolódik. A tervezett belső utak mentén a járdák kiépítendőek.

A távlatban a tágabb térségben kerékpárút, kerékpársáv fejlesztés a Budapest Közlekedési Rendszerének Fejlesztési Tervében középtávon a Haller utca mentén (Terézváros – Ferencváros kapcsolat), illetve távlatban a Mester utca mentén tervezett.

Parkolás, parkolási mérleg

A tervezési terület tömbjein belül építési helyek meghatározására került sor. Az ezeken megvalósuló létesítmények parkolása kizárólag telken belül garázsban, vagy fásított szintbeni parkolóknak biztosítandó.

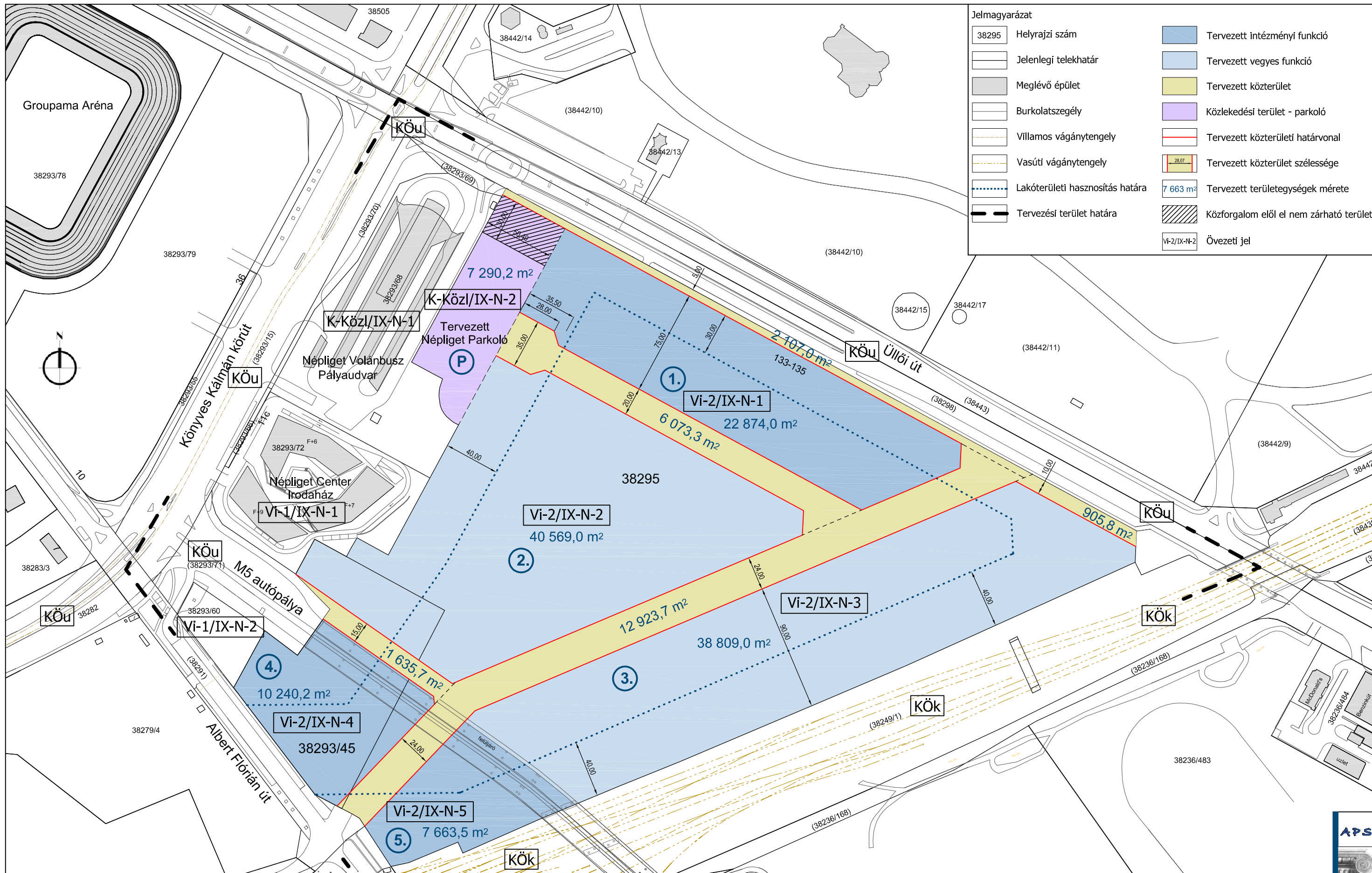
A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

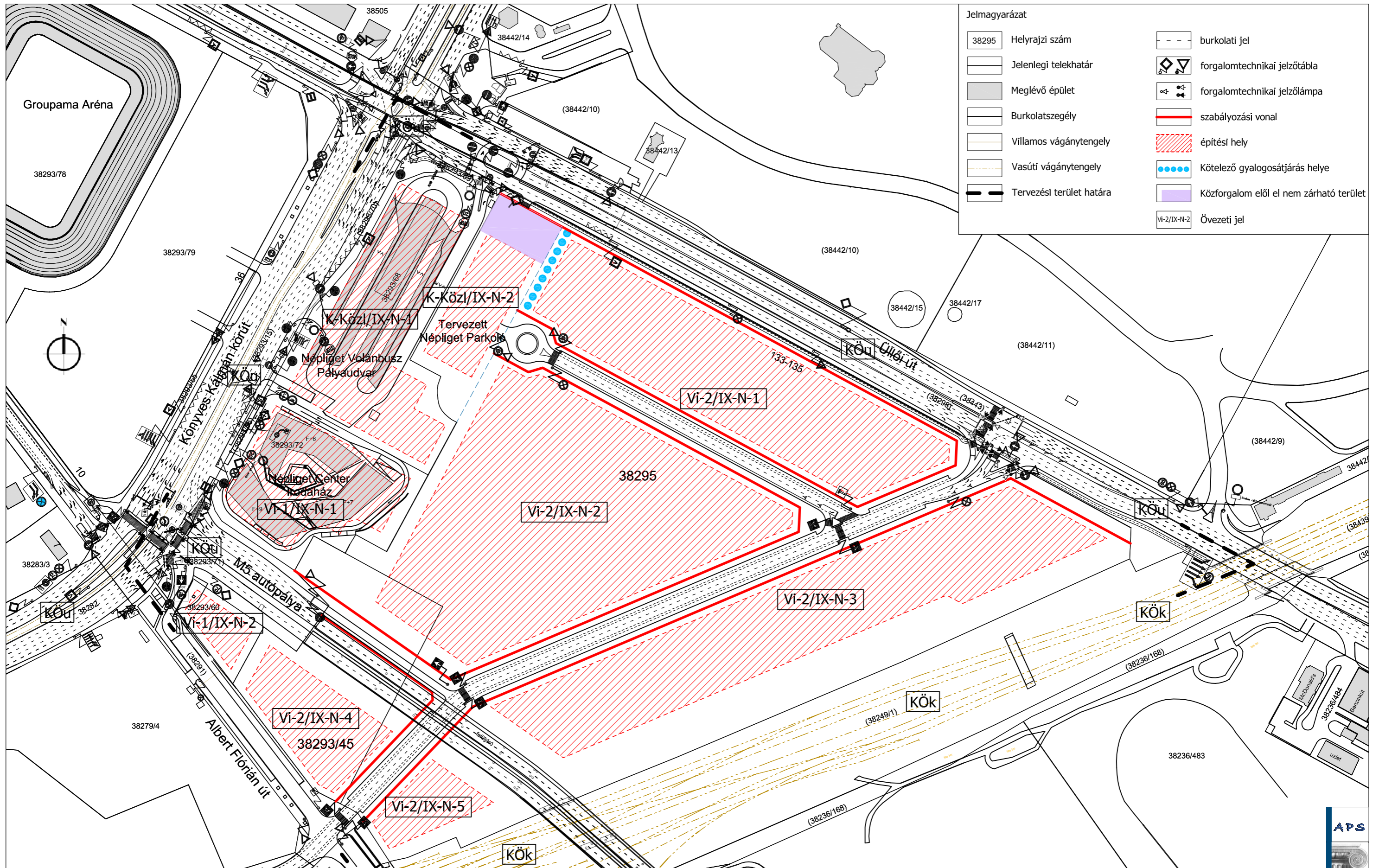
Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás után,
2. kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m²-ig minden megkezdett 10 m², e fölött minden megkezdett 20 m² nettó alapterülete után,
3. szálláshely szolgáltató egység minden 5 vendégszobaegysége után,
4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 25 m² nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottja és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m²-e után,
6. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,
7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert-, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté stb.) minden megkezdett 10 férőhelye után,
8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 50 m² nettó alapterülete után,
9. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után,
10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 25 m² nettó alapterülete után,
11. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m²-e után
12. irodafunkció esetén az épület területének minden bruttó 100 m²-e után
13. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 50 m² bruttó alapterülete után,
14. öregek otthona szobáinak fele után
15. kollégium esetében a szobaszám 30 %-a után.

Amennyiben egy épületen belül több funkció kerül kialakításra a szükséges parkolósám az együttesen számított összes funkcióra vonatkoztatott parkolóférőhely 50 %-a.

A felszínen elhelyezhető parkolók arányát az övezeti előírások tartalmazzák.



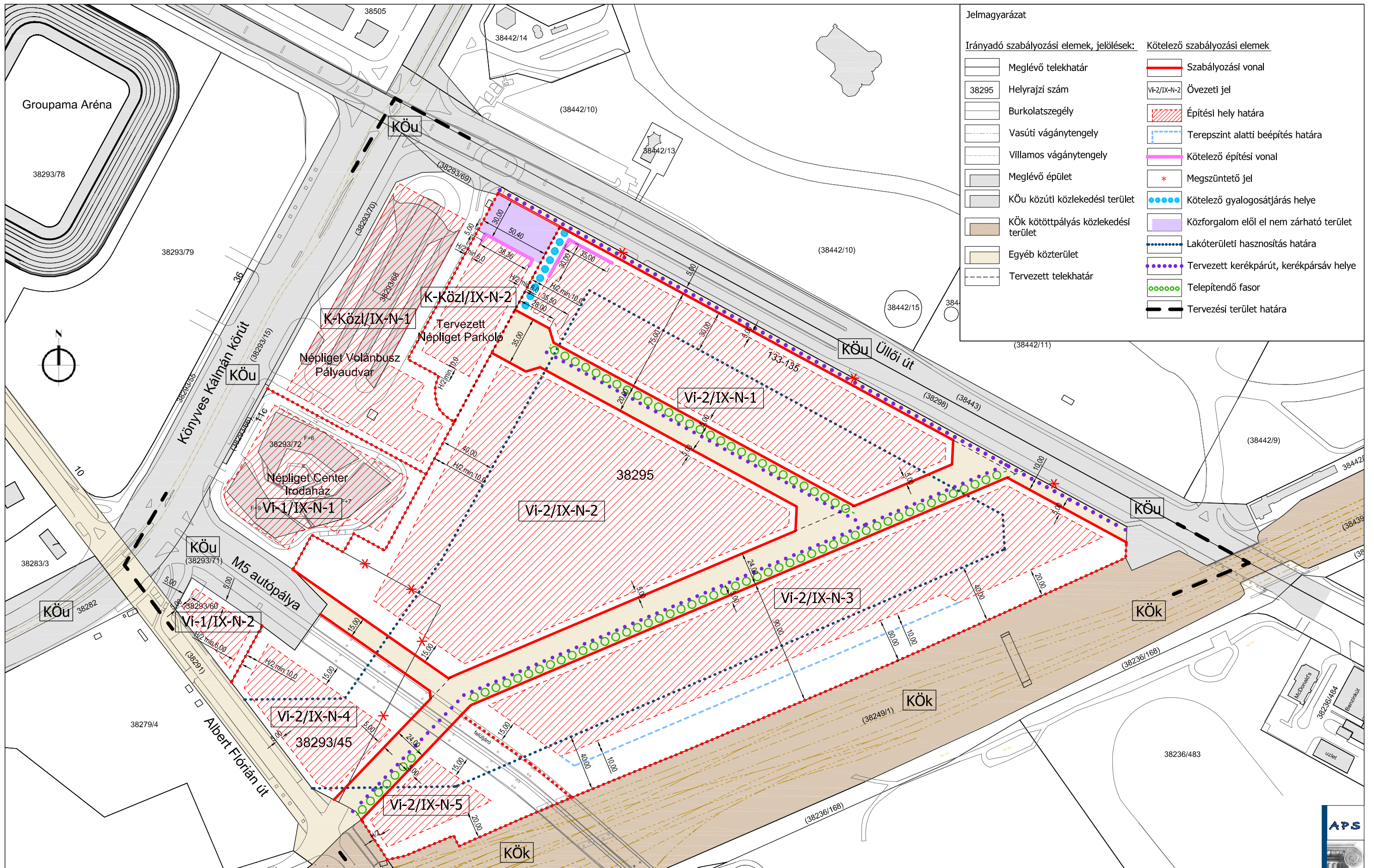


BUDAPEST, IX. KER. NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (KÖNYVES KÁLMÁN KRT. – ÜLLŐI ÚT – BUDAPEST-KELETI PU. – HEGYESHALOM VASÚTVONAL – ALBERT FLÓRIÁN ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET) KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

TERVEZETT FORGALMI REND

J-2. ÁBRA

APS



JELMAGYARÁZAT – ÖVEZETI PARAMÉTEREK

övezet jele	beépítési mód	max. beépítési %	min zöldfelület %	min telekméret m ²
	szintterületi mutató m ² /m ²	parkoló szintterületi mutató m ² /m ²	max épületmagasság m	min/max párkánymagasság m
Vi-1/IX-N-1	szabadonálló	60 %	35 %	kialakult
	3.0 m ² /m ²	1.25 m ² /m ²	25 m	25-36 m
Vi-1/IX-N-2	szabadonálló	80 %	20 %	kialakult
	4.5 m ² /m ²	1,25 m ² /m ²	35 m	12-45 m
Vi-2/IX-N-1	szabadonálló	45 (50*)%	30 %	7000 m ² (22.874* m ²)
	2.6 m ² /m ²	1.5 m ² /m ²	22 m	12-30 m
Vi-2/IX-N-2	szabadonálló	40 %	30 %	6000 m ²
	2.6 m ² /m ²	1.25 m ² /m ²	24 m	12-30 m
Vi-2/IX-N-3	szabadonálló	40 %	30 %	6000 m ²
	2.6 m ² /m ²	1.25 m ² /m ²	24 m	12-40 m
Vi-2/IX-N-4	szabadonálló	40 %	30 %	3000 m ²
	1.3 m ² /m ²	0.5 m ² /m ²	22 m	8-30 m
Vi-2/IX-N-5	szabadonálló	40 %	30 %	7000 m ²
	1.0 m ² /m ²	0.5 m ² /m ²	22 m	8-22 m
K-Közl/IX-N-1	szabadonálló	65 %	20 %	kialakult
	2.0 m ² /m ²	- m ² /m ²	25 m	4.5-25 m
K-Közl/IX-N-2	szabadonálló	60 %	15 %	7000 m ²
	2.0 m ² /m ²	- m ² /m ²	20 m	12-25 m