

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzmények

A képviselő-testület 2025. szeptember 25-én tartott ülésén tárgyalta meg és fogadta el a Kelenföld és Órmező városrészek területét magában foglaló KÉSZ 1. ütem felülvizsgálati tervét. Már akkor jeleztük, hogy bár az elkészült felülvizsgálati terv magában foglalta, de az előkészített rendelet-tervezetben nem szerepelhetett a Kelenföldi Intermodális Csomópontra (IMCS) vonatkozó előírásrendszer. Ennek oka, hogy az IMCS-vel összefüggő szabályozási feladatok a KÉSZ-en kívül a fővárosi tervek, azaz a Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat módosítását is szükségessé teszik. A jogszabályi hierarchia alapján a fővárosi terveszközök módosításának meg kell előznie a kerületi terveszköz módosítását és ez a KÉSZ 1 2025. szeptemberi tárgyalásáig nem történt meg. A Fővárosi Közgyűlés 2025. november 26-i ülésén tárgyalta meg a vonatkozó tervek módosítását, ennek részeként 1002/2025. (XI. 26.) Főv. Kgy. határozattal elfogadta a Településszerkezeti Terv módosítását, valamint 30/2025. (XII. 9.) Főv. Kgy. rendelettel módosította a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet. Ezen fővárosi döntések megteremtették a kerületi KÉSZ módosításának jogi lehetőségét.

A tervezett szabályozás összefoglalása

2021. augusztusában zárult le a „Kelenföldi intermodális csomópont órmezői autóbusz-terminál megvalósításának és a P+R parkolók bővítésének előkészítése” tárgyában kiírt közbeszerzési eljárás. A kormányzati projekt részeként az órmezői oldalon javaslatot kellett tenni egy új, fedett, modern, helyi és regionális autóbusz-terminál kialakítására és a P+R parkolók, valamint B+R tárolók kapacitásának bővítésére.

A tervezendő közös helyi és helyközi autóbusz-terminálnak biztosítania kell a könnyebb átszállási feltételeket, illetve a közösségi közlekedés szolgáltatási színvonalának növelését, mely ezáltal vonzóbb lehet több egyéni közlekedési módot választó utazók körében, ezzel csökkentve a belváros felé közlekedő autók számát.

A projekt két területet érint az órmezői oldalon:

- az „A” terület a Zelk Zoltán utcától nyugatra, a jelenlegi BKK autóbusz pályaudvar és P+R felszíni parkoló területe (a szabályozás megvalósulását követően kb. 21.400 m²).
- a „B” terület ettől keletre, korábban 8 vasúti vágány felszámolásával létrejött, a Zelk Zoltán utca és a vasúti jelenlegi területe között helyezkedik el, ez jelenleg a meglévő felszíni P+R parkoló területe. (a szabályozás megvalósulását követően kb. 27.400 m²).

A KÉSZ módosítás során az egyik legfontosabb változtatás a Zelk Zoltán út szabályozásának módosítása. A Kelenföld vasútállomás nyugati oldalán a vágányok mellett a kiépülő többszintes P+R parkoló épülete számára a jelenlegi telekszélesség nem elegendő, azt 12-14 méterrel szélesíteni szükséges. Ennek következtében a Zelk Zoltán utca vonala is kb. 12-14 méterrel nyugati irányban eltolásra kerül. Az út legkisebb szabályozási szélessége a Koszorúslány utca és a Boldizsár utca között továbbra is 22 méter marad a tervezett P+R parkolóház és az autóbusz pályaudvar között.

A szabályozási vonalak változásával együtt értelemszerűen az építési helyek is átalakulnak, követve a tervezett közterületek vonalát.

A fejlesztési célok, majd az azt követő vizsgálatok és az egyes szereplőkkel folytatott konzultációknak megfelelően kialakított engedélyezési terv alapján a KÉSZ-1 módosítása az érintett építési övezetek szabályozási határértékeit is érinti.

A tervezett P+R parkolóház területe önállóan (a KÉSZ-1 területén nem fordul elő máshol ilyen építési övezet) Vt-M-XI-09 építési övezetbe sorolt. A tervezett beruházás megvalósulása érdekében az alábbi paraméterek módosítása válik szükségessé:

- A hatályos szabályozásban a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 50%, ugyanakkor az elhelyezni kívánt funkciók és a tervezett parkolószám kialakíthatósága érdekében a tervekben szereplő épület ennél nagyobb (bírálati engedélyezési tervekben 74,46%, aktuális kiviteli terv alapján 70,86 %) beépítettséggel tud csak megvalósulni. Javasolt ezért (tartalékkal is számolva) az értéket 80%-ban meghatározni.
- A beépítési magasság esetében a hatályos szabályozás a legkisebb épületmagasságot 13,0 méterben határozza meg. A tervezett épület egyes tervfázisokban azonban ennél valamivel alacsonyabb (bírálati engedélyezési tervekben 11,98 m, aktuális kiviteli terv alapján 13,94 m). Az egyes tervfázisokban eltérő értékek miatt a biztonságos tartalék kialakítása érdekében javasolt a legkisebb épületmagasságot 10,0 méterben szabályozni, ezzel elkerülve a későbbi módosítások szükségét.
- A tervezett P+R parkolóház északi és déli végében teljes értékű zöldfelületek kialakítása tervezett, a közlekedő utak burkolt felületei mellett. Csupán ezek területe alapján a telekre számolt zöldfelület mértéke kb. 16% lesz. Ezen felül a tervezett parkolóház platófelülettel megegyező szintjén, valamint attól egy szinttel magasabban intenzív zöldtetőként beszámítható zöldsávok létesülnek. A zöldsávokban árnyékolást biztosító faegyedek, fasorok kerülnek elhelyezésre. A parkolóház tetőzetén extenzív zöldtetők létesülnek. Az összes zöldfelületet számolva nagyságrendileg 20%-os lesz a zöldfelület mértéke. Ezzel együtt javasolt a szabályozás módosítása során (a beépítési mértéket is figyelembe véve) a teljesértékű zöldfelületekhez igazítani a zöldfelület megengedett legkisebb mértékét, mely így is 5%-os emelést jelent. Ennek megfelelően a Vt-M-XI-09 építési övezetben a zöldfelület megengedett legkisebb mértéke 10% helyett 15%-ra növekszik.

A tervezett buszpályaudvar területe szintén önállóan (a KÉSZ-1 területén nem fordul elő máshol ilyen építési övezet) K-Közl-XI-01 építési övezetbe sorolt. A tervezett beruházás megvalósulása érdekében az alábbi paraméter módosítása válik szükségessé:

- A hatályos szabályozásban a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke terepszint felett 75%, azonban a tervezett terminált és a kiszolgáló funkciókat tartalmazó épület egyes tervi változatai kisebb mértékben túllépik a megengedett értéket (pl.:bírálati engedélyezési tervek alapján: 82,29%, a kiviteli terv 2024. szeptemberi állapota alapján: 77,66% - 73,29%). A későbbi tervfázisokban az érték még változhat, azonban a megfelelő tartalék képzése miatt érdemes egy magasabb értéket megadni, elkerülve a későbbi KÉSZ módosítások szükségességét. Javasolt ezért a beépítettség megengedett legnagyobb mértékét terepszint felett 80%-ban meghatározni, mert ezzel biztosítható, hogy a kiviteli tervi értékek megfeleljenek a szabályozásnak. Tekintettel arra, hogy ez az érték az országos jogszabályban (OTÉK) szereplő határértéket meghaladja, az Állami Főépítésztől OTÉK alóli felmentési engedélyt kellett kérni.

Egyeztetési eljárás

Az IMCS-re vonatkozó településrendezési elhatározások részét képezték a KÉSZ 1 ütem partnerségi valamint államigazgatási egyeztetésre bocsátott dokumentációjának, továbbá az Állami Főépítész részére záró véleményezésre megküldött dokumentációnak is, az Állami Főépítész által korábban kiadott záró vélemény tehát a jelenleg előterjesztésben foglalt tervre is vonatkozik. Az Állami Főépítész záró véleményében a fent részletezett kérdésben az OTÉK alóli felmentést megadta. A véleményt az előterjesztéshez mellékelem.

A kerületi építési szabályzat módosításnak elindítása

Az Önkormányzat vezetése a tervezési területen ingatlannal rendelkező befektetőkkel tárgyalást kezdeményezett. Ennek eredményeképpen a vonatkozó jogszabály változása/módosítása vált szükségessé.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek az építési szabályzat módosítás és a kerületi építési szabályzat módosítását célzó eljárás megindításának elfogadását.

Budapest, 2026. január 9.

Erhardt Attila