

1784

1869

1923

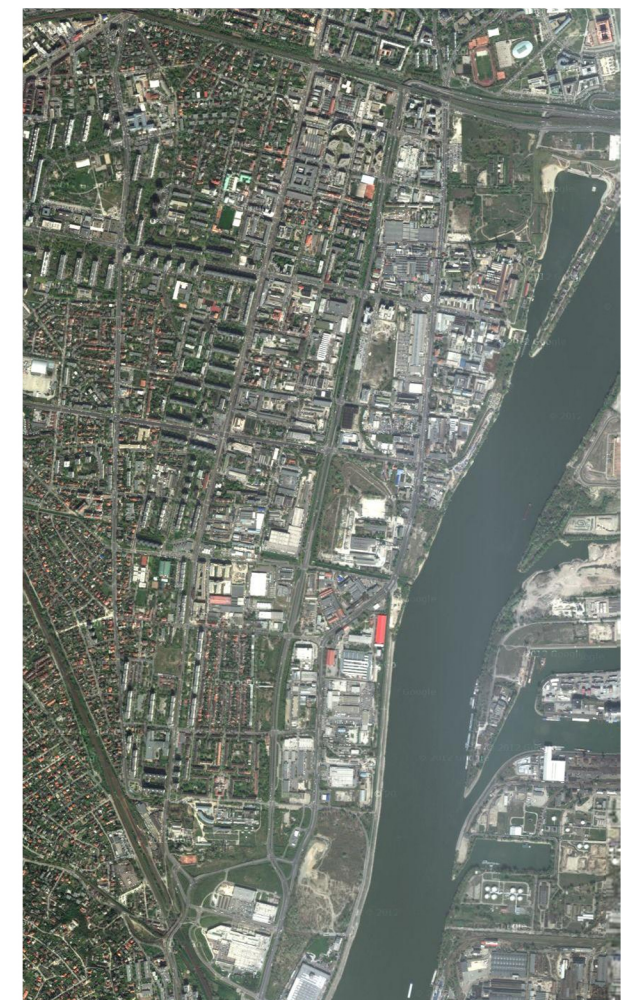
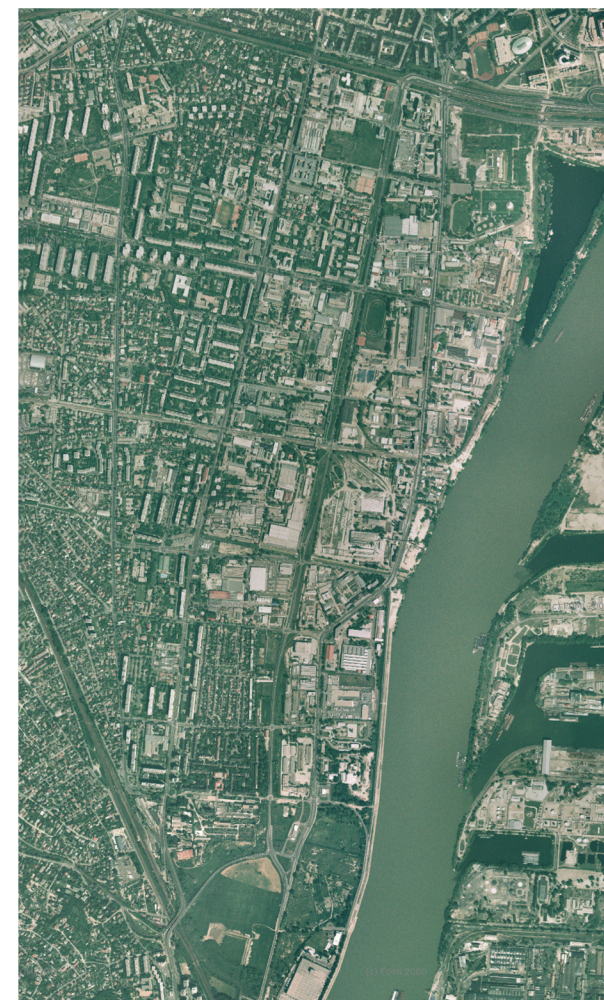
1928

1960

1990

2000

2011

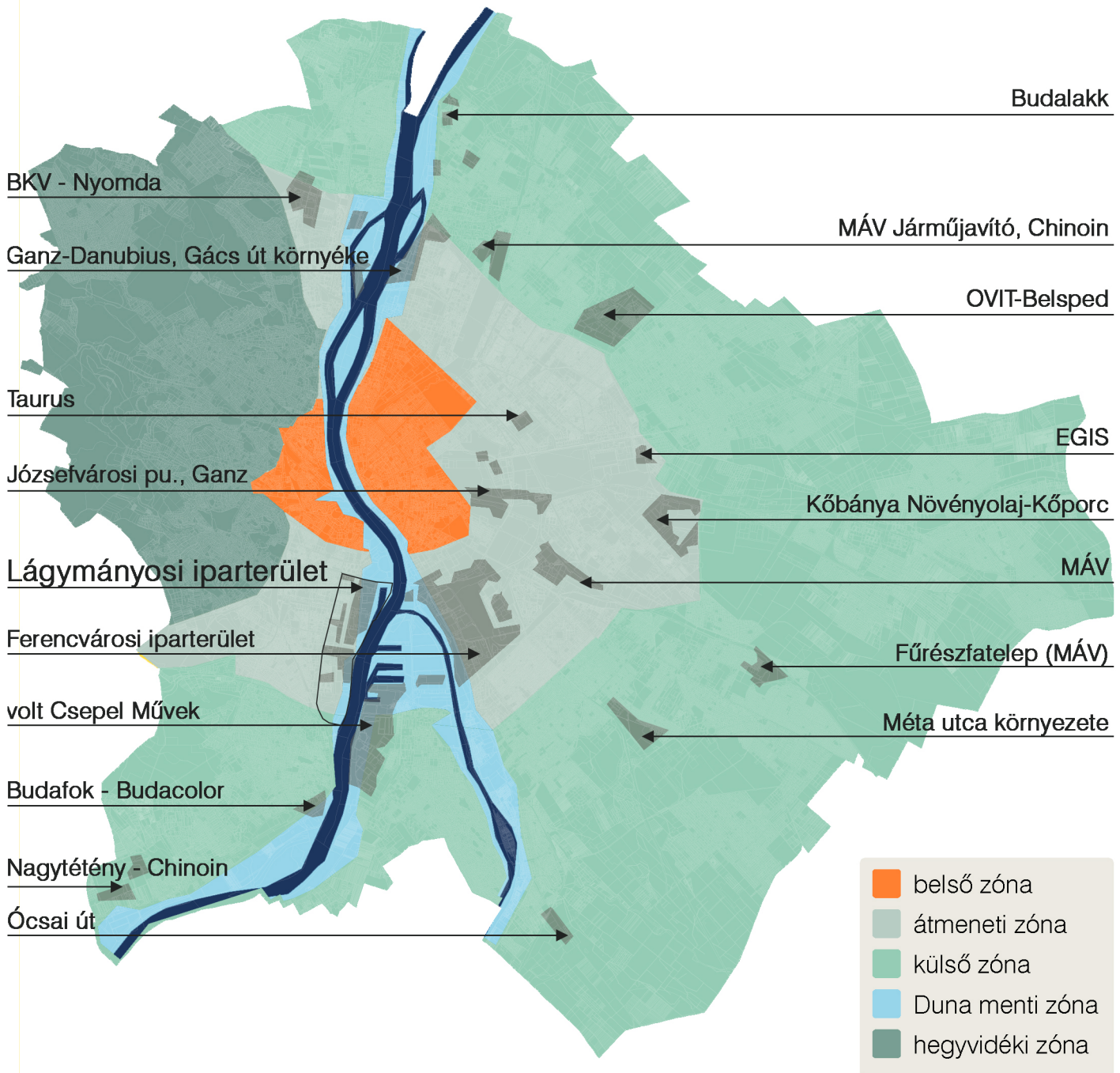








## Rehabilitációra váró barnamezős területek



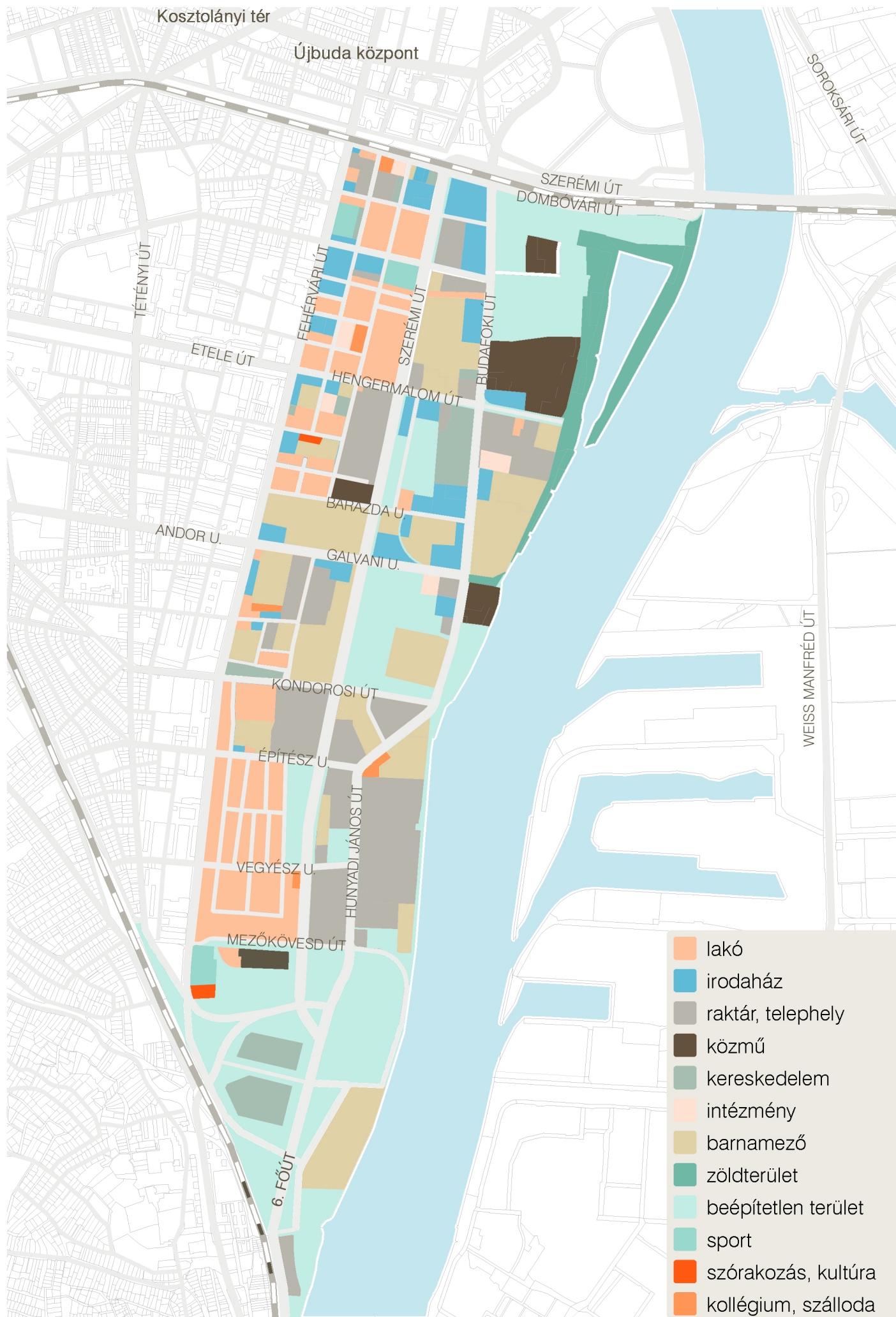




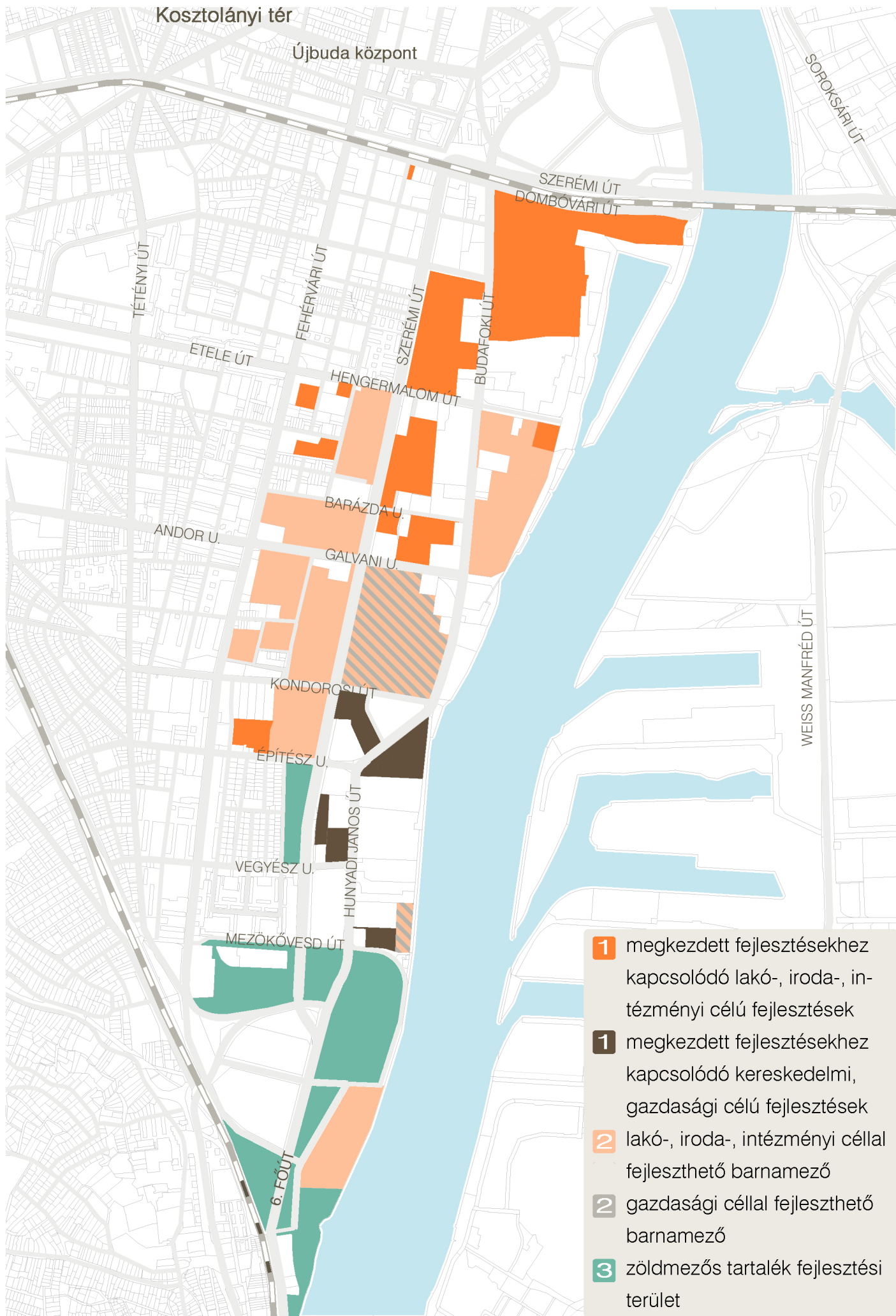








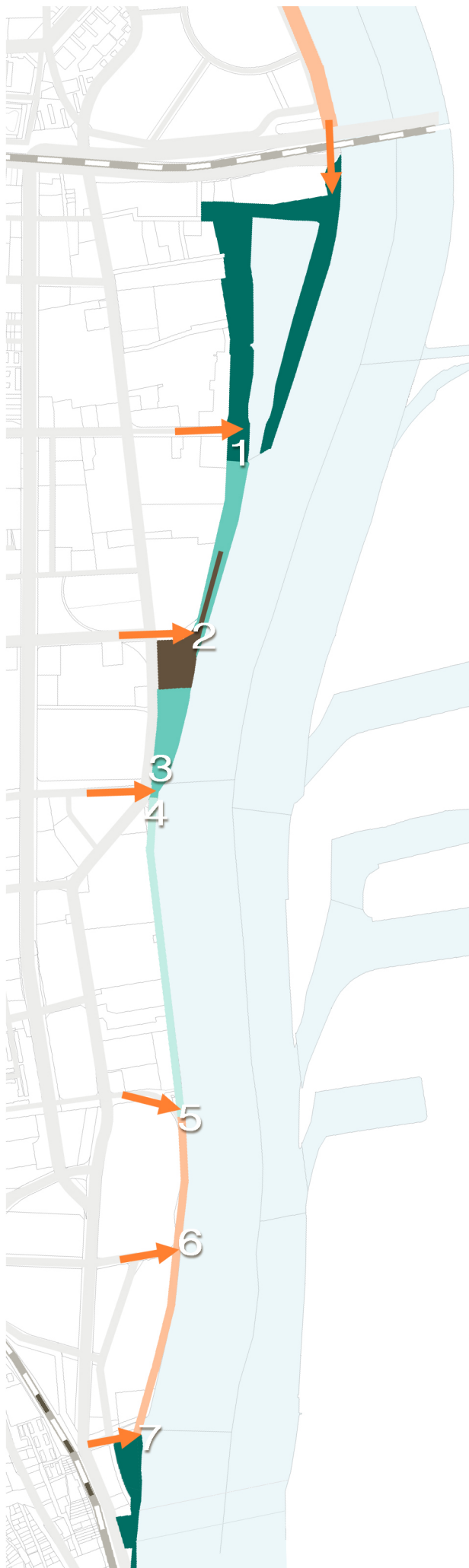




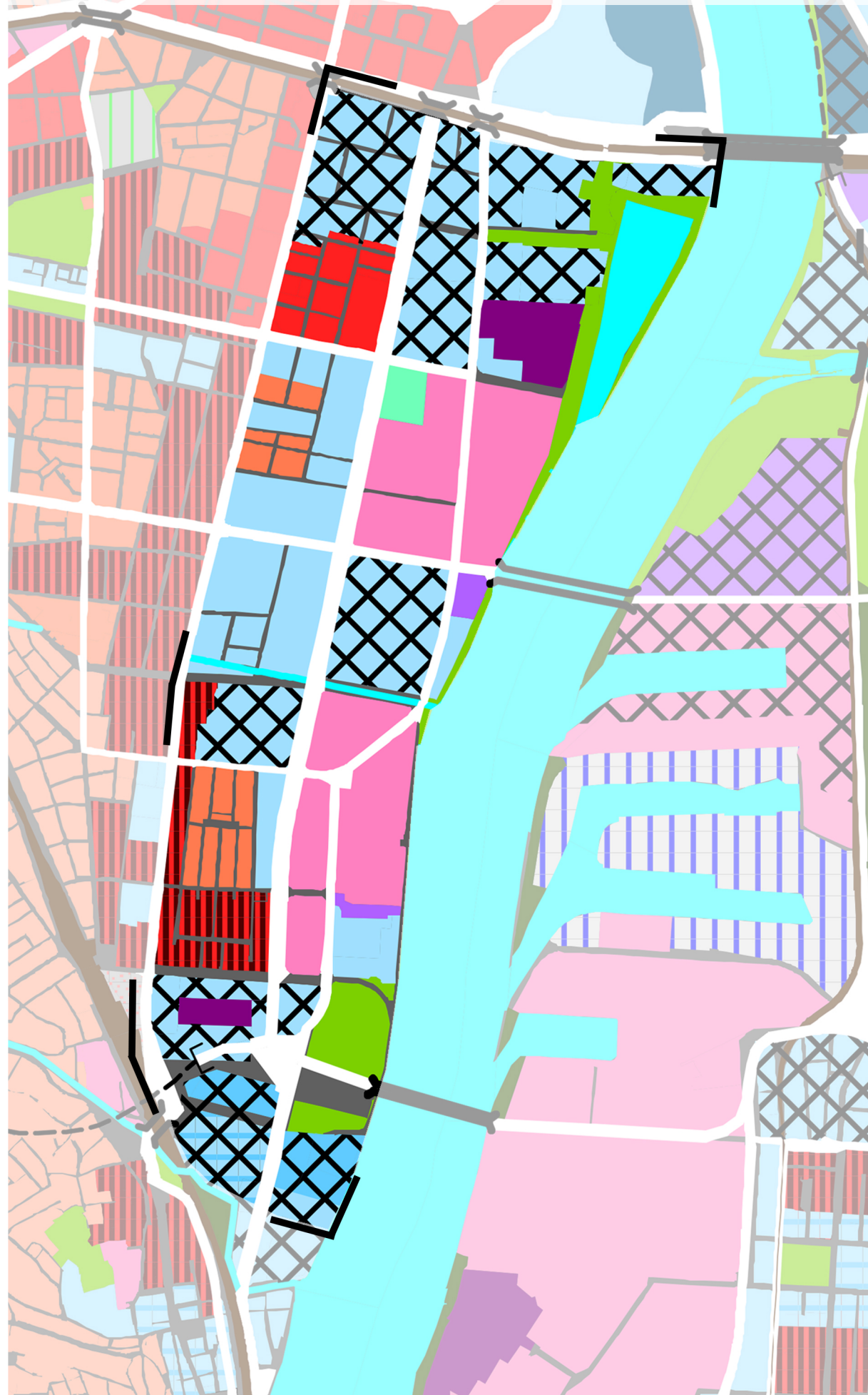



















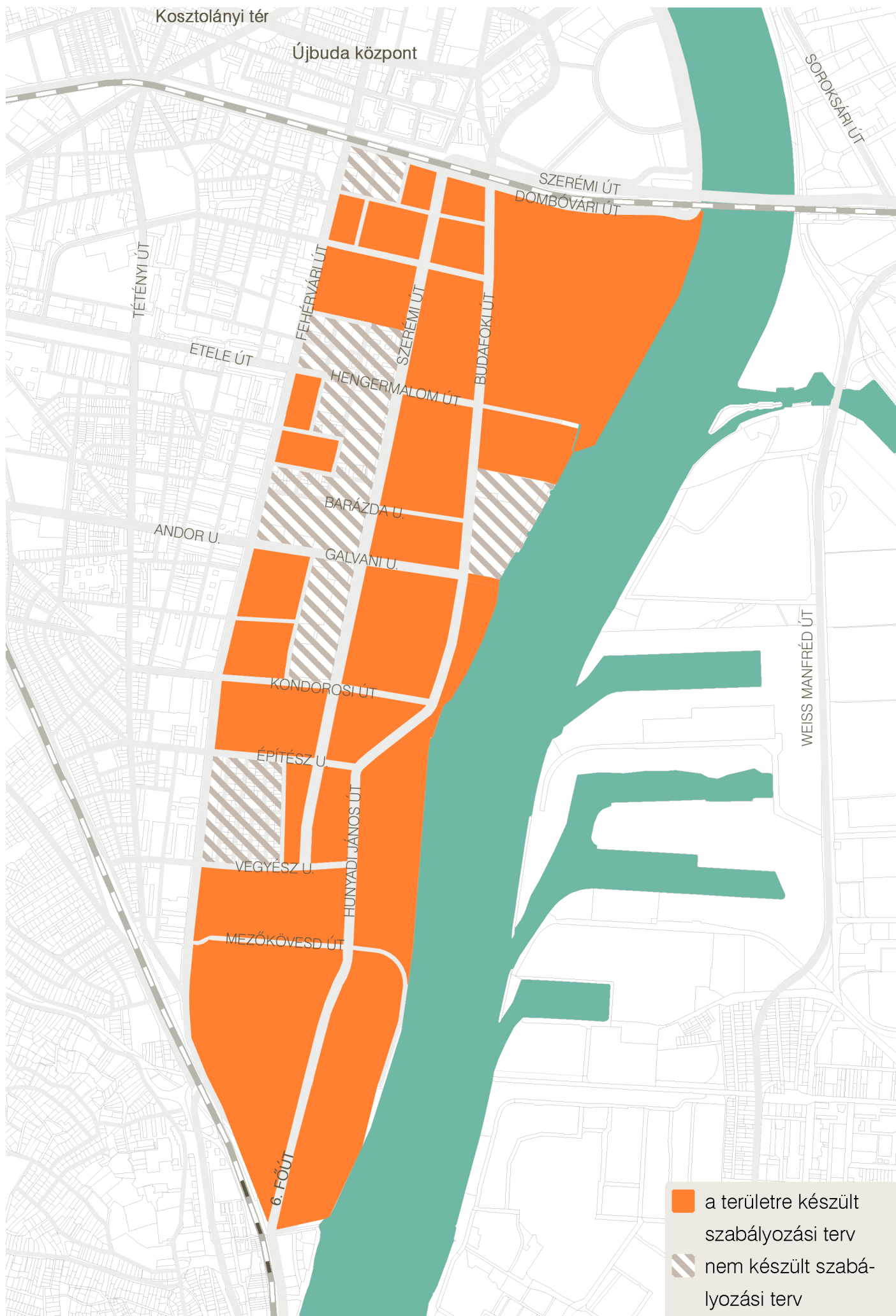






-  Tervezési terület határa
-  Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
-  Nagyvárosias zárt sorú lakóterület
-  Kisvárosias lakóterület
-  Városrészközponti vegyes terület (szt. max. 3,5)
-  Városrészközponti vegyes terület (szt. max. 2,5)
-  Központi vegyes terület
-  Kereskedelmi, szolgáltató terület
-  Ipari terület
-  Hulladékkezelők, lerakók területei
-  Zöldterület
-  Folyóvizek medre
-  Belterületi funkcióváltó terület
-  Műtárgy







Jelmagyarázat

Alaptérképi jelek

- 4197/2

Meglévő telek határa, helyrajzi száma
- Geodéziailag bemért, meglévő épület
- Meglévő építmény, terasz, lépcső, támfal
- Vágánytengely
- Kerítés
- Burkolatszegély
- Útszegély
- Épületkiugrás vetületi vonala
- Lépcső, támfal
- Geodéziailag bemért fa, fasor
- Geodéziailag nem bemért fa

Kötelező szabályozási elemek

- Tervezési terület határa
- Tervezett szabályozási vonal
- 16,0

Előírt távolság
- Övezeti határvonal
- I-XI

Övezeti jel
- Építési hely
- Közhasználat céljára átadott terület időbeli korlátozás nélkül
- Bontandó épület, épületrész
- Bontás esetén vissza nem építhető épület, épületrész
- Pmax.: 28,0

Megengedett legnagyobb párkánymagasság (m)
- Élp.: 28,0

Építmény megengedett legmagasabb pontja (m)
- Kötelező fásítás

Irányadó és egyéb szabályozási elemek

- Tervezett telekhatár
- Magánút területe
- RL

Régészeti lelőhely
- Gyalogos tengely
- \*

Megszűntető jel

JELMAGYARÁZAT:

- Szabályozási terv határa
- 4055 hrsz szabályozási vonala
- tervezett új telekhatárok
- építési hely határa
- meglévő, bontható (bővíthető) épület
- meglévő, bontandó épület
- elbontott épület
- meglévő, megtartásra javasolt épület
- zöldterület védendő fa-fasor
- telepítendő fa-fasor
- P

tervezett parkolóterület

Övezet jele	Kialakítható legkisebb telekterület	Kialakítható legkisebb telek-szélesség	Beépí-tési mód	Beépítés megengedett legna-gyobb mértéke	Építmény-magasság		Zöldfel-ület legki-sebb mértéke **	Terep-szint alatti beépítés legna-gyobb mértéke	Szintte-rületi mutató megengedett legna-gyobb mértéke **
					Legki-sebb	Legna-gyobb			
M-XI	5000 m <sup>2</sup>		SZ-O	45%	6,0	30,0	15%		2,5
I-Z-XI	1500 m <sup>2</sup>	30	SZ	35%	6,0	25,0	50%	50%	2,4
lakófunkci-ó eh esetén	1500 m <sup>2</sup>	30	Sz	25%	6,0	16,0	50%	40%	1,0
I-XI-K***	1500 m <sup>2</sup>	25	Z	50%	6,0	23,0	35(20***)	65%	3,0
M-XI/I	3000 m <sup>2</sup>	25	Z	50%	6,0	23,0	20	70%	3,0
I-XI/Z-9	5000 m <sup>2</sup>	50 m	Z	50%	-	28,0	35%	70%	3,0 (3,5)*
M-XI/I-3	5000 m <sup>2</sup>	50 m	Z	50%	-	27,0	25%	70%	2,5 (3,0)*

\* A zárójelbe tett paraméter a telek közhasználat céljára átadott területrészt kialakításának esetében, – legalább egy, telken átmenő gyalogos kapcsolat erejéig – megállapodás alapján alkalmazható.

\*\* Lakófunkció elhelyezése esetén a megengedett szintterületi mutató értékét 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> értékkel csökkentve, ugyanakkor a legkisebb zöldfelület mértékét 5% ponttal növelve kell megállapítani.”

\*\*\* Lakás elhelyezhető

\*\*\*\* Zártkörű beépítési mód esetén





Hengermalom út a Duna felé

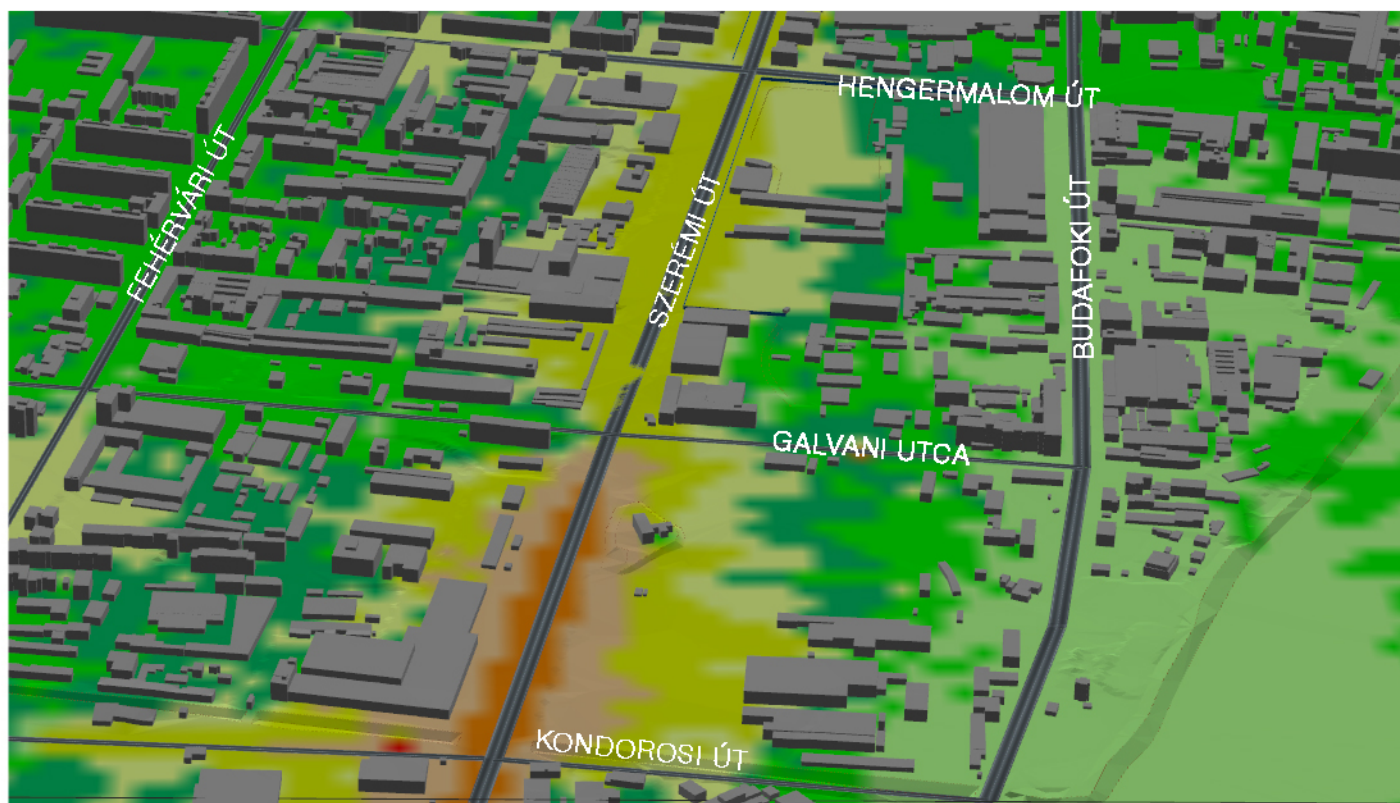
- országos jelentőségű főút
- fővárosi jelentőségű főút
- kerületi jelentőségű főút
- lakóutca
- magánút
- jelzőlámpás csomópont
- kerékpárút
- buszmegálló
- tömegközlekedési lefedettség



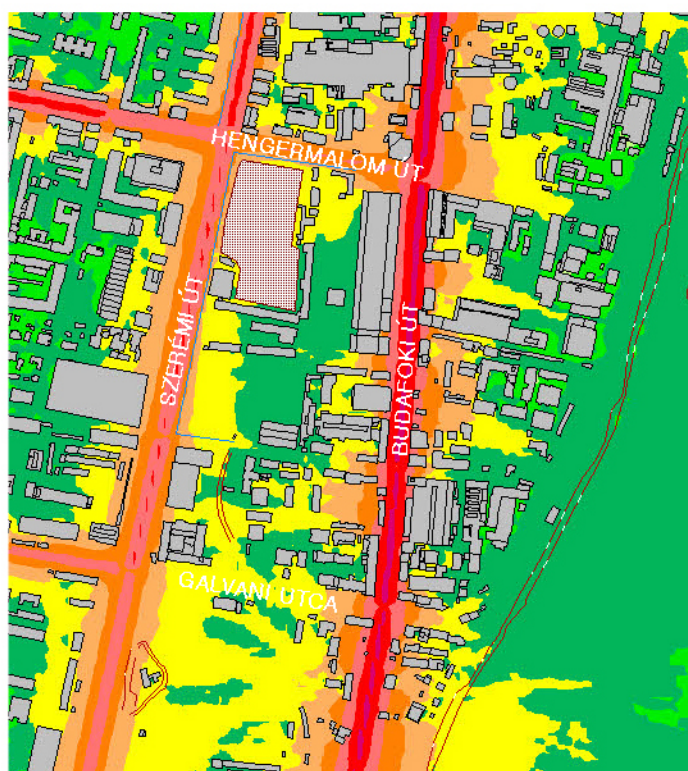


- zöldsáv
- jelentős zöldfelület
- beépítetlen terület
- járda közterületen
- járda magánúton
- földút, ösvény
- gyalogos átkelőhely

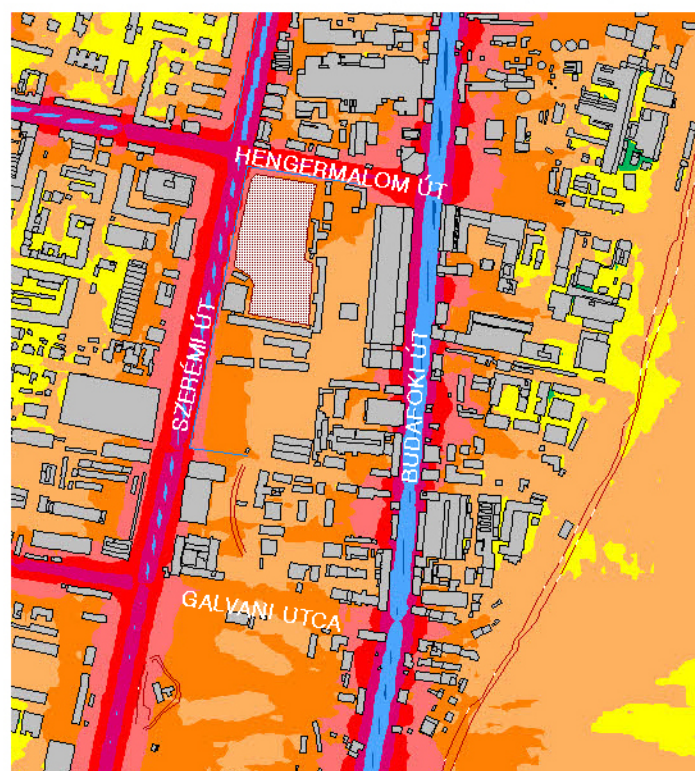




éjszakai zajtérkép - 3D



éjszakai zajterhelés



nappali zajterhelés

DEN szint dB (A)



A zajterhelés megengedett határértéke 65 dB lakóterületen.





1. négy szintes lakótelep a Szerémi út mentén



2. több szintes ipari jellegű, leromlott vagy közepes állapotú épületek a Szerémi út mentén



3. földszintes, rossz állapotú csarnokok, műhelyek, raktárak többnyire beton kerítéssel

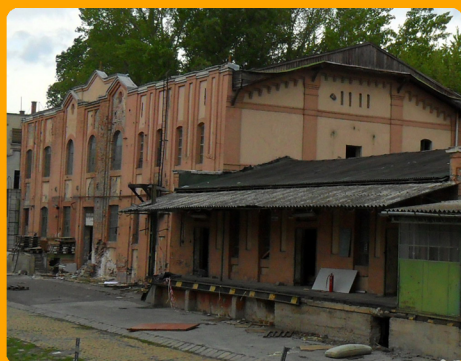


4. kis templom a Galvani utcában



5. új építésű irodaházak

6. rossz állapotú, karakteres, üresen álló századfordulós ipari épületek



7 felújított csarnoképületek



8. kisvárosias beépítés a Budafoki út mentén



9. a Kelenföldi szennyvízátelő rakodóterülete a Dunaparton



14. a Kelenföldi Hőerőmű



13. rendezett zöldfelület a Lágymányosi öböl déli határán

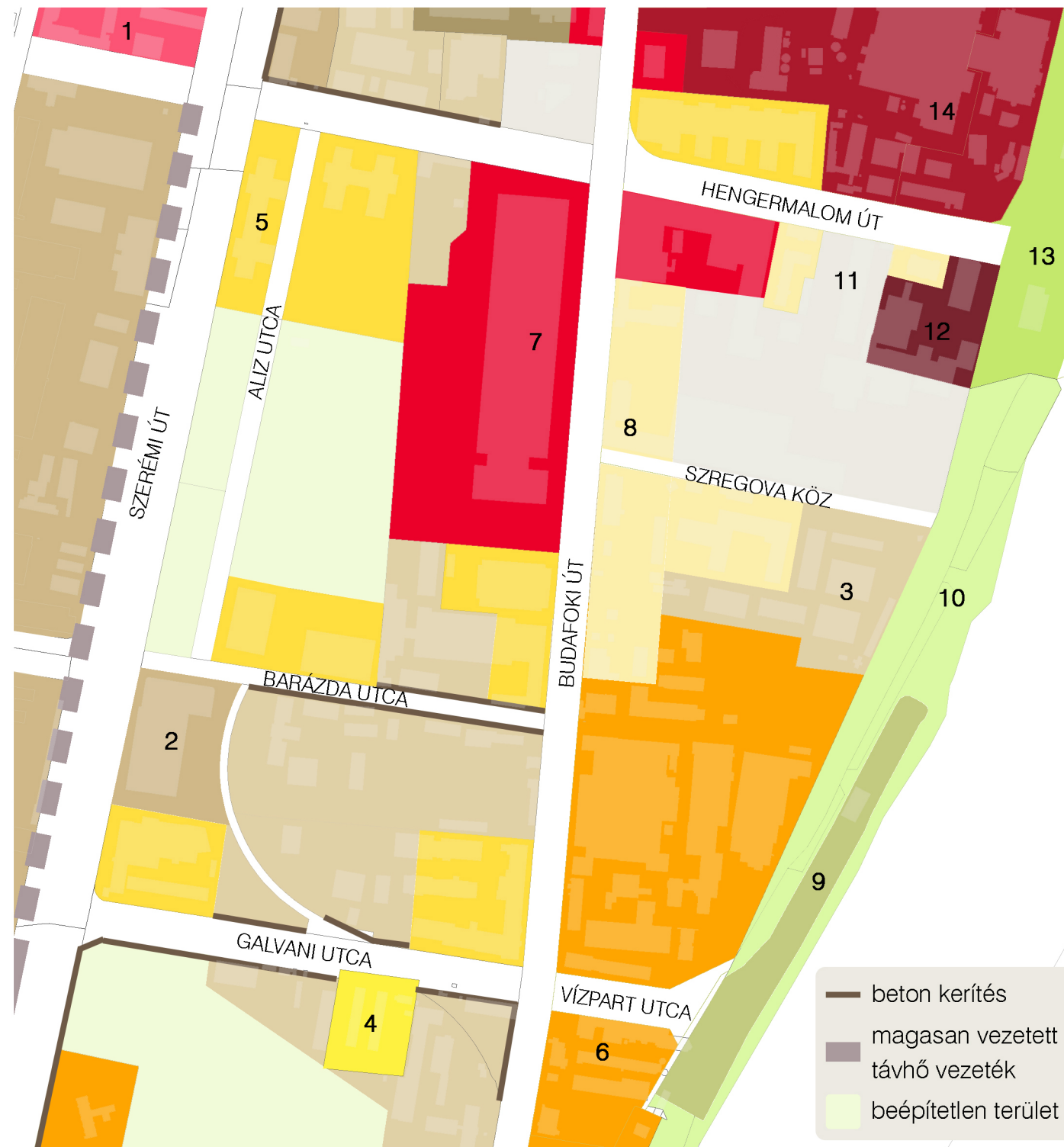


12. a Budai Hengermalom üresen álló épületei



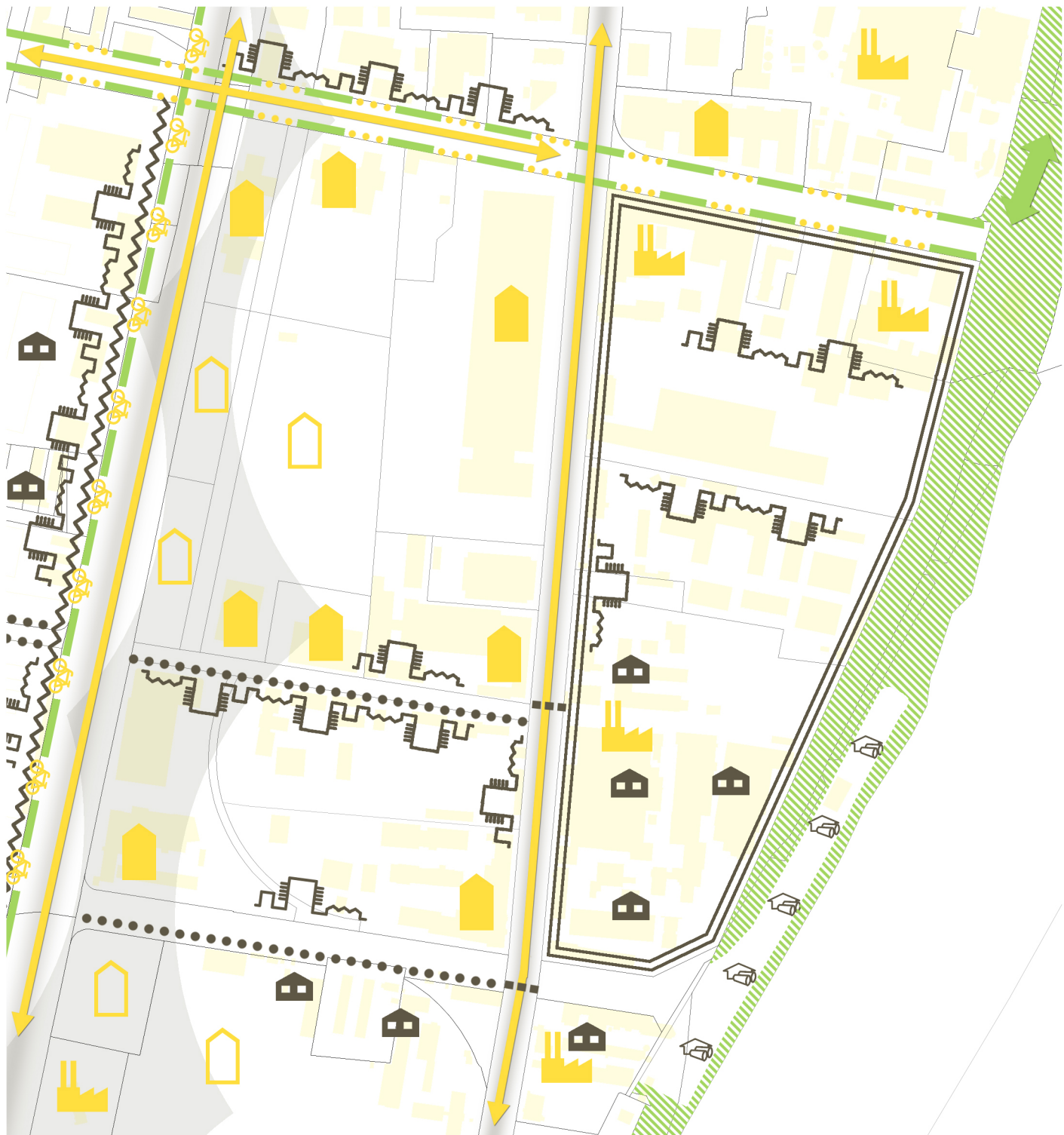
11. új építésű, rendezett telephelyek

10. rendezetlen Dunapart szakasz



- beton kerítés
- magasan vezetett távhő vezetékek
- beépítetlen terület





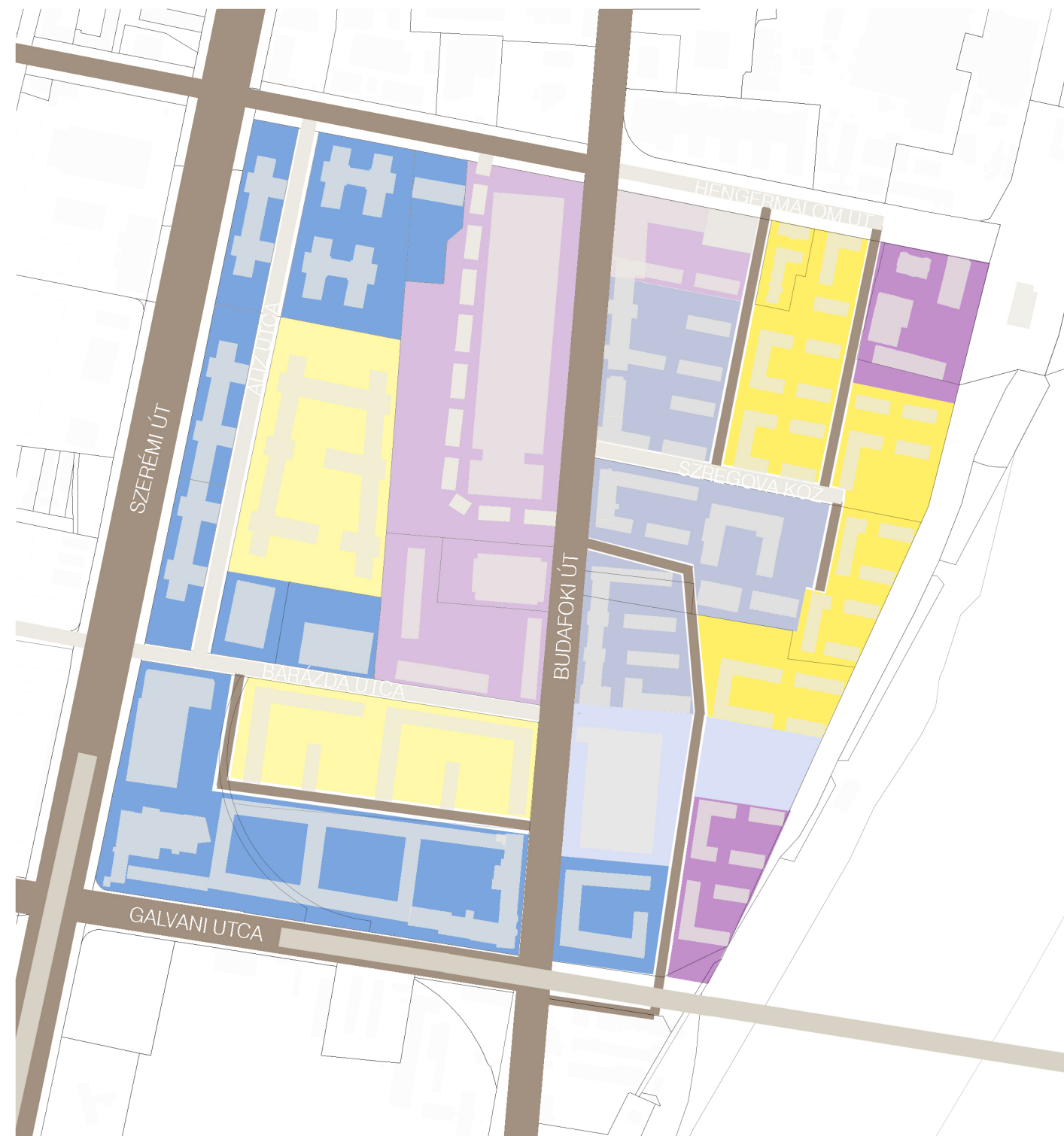
- Szerémi út tömegközlekedési lefedetlenség
- járdák hiánya
- zebrák hiánya
- átjárhatatlan tömb
- rendezetlen Duna-part, szennyezett talaj
- kaotikus beépítés
- leromlott épületállomány
- távhővezeték miatt kedvezőtlen utcakép
- magas közúti zajterhelés



**nincs gyalogos  
kapcsolat a  
Duna-parttal**

- jó közúti közlekedési kapcsolatok
- Szerémi úti zöldsáv és kerékpárút
- Hengermalom úti fasor és gyalogos tengely
- Kopaszi gát közelsége
- összefüggő zöldfelület a Duna-parton
- megvalósult fejlesztések
- tartalék fejlesztési területek
- karakteres ipartörténeti emlékek
- teljes közművesítettség a területen





- tervezett kiszolgálóutak
- tervezett gyalogutak
- tervezett kerékpárút
- Barázda utca kiszélesítése járdával
- tervezett gyalogoshíd
- megmaradó épületek
- tervezett beépítés
- tervezett közösségi zöldfelületek
- Duna menti közpark
- szennyvízátelő telep helye

#### KAPCSOLATRENDSZER ÉS BEÉPÍTÉS



#### FUNKCIÓK

MUNKAHE- LYI JELLEG	OFFICE GARDEN	ÚJBUDA CENTER	SZOLGÁL- TATÁS	CSENDES LAKÓ	SZÁLLODA A HENGER- MALOMBAN
BEFEK- TETŐI SZEMPONT	VÉDETT TÖMB- BELSŐ	MEGLÉVŐ KERES- KEDELEM	KULTÚRA, SZABADI- DŐ, SPORT	ISKOLA, ÓVODA	PARTMENTI VENDÉG- LÁTÁS
FORGALMAS CSOMÓ- PONT	NAGYVÁ- ROSI KÖR- NYEZET	MEGLÉVŐ IRODÁK	SZÓRA- KOZTATÓ KÖZPONT	HÍDFŐ LEZÁRÁSA	KOLLÉ- GIUM, SZÁLLODA

- intenzív beépítésű iroda- és munkahelyi terület
- szolgáltatás, kereskedelem
- iroda és lakófunkció keveredése
- közepes intenzitás, iroda és intézményi funkció keveredése
- közösségi funkció
- lakások, földszinti vendéglátó funkcióval
- szálláshely, kollégium

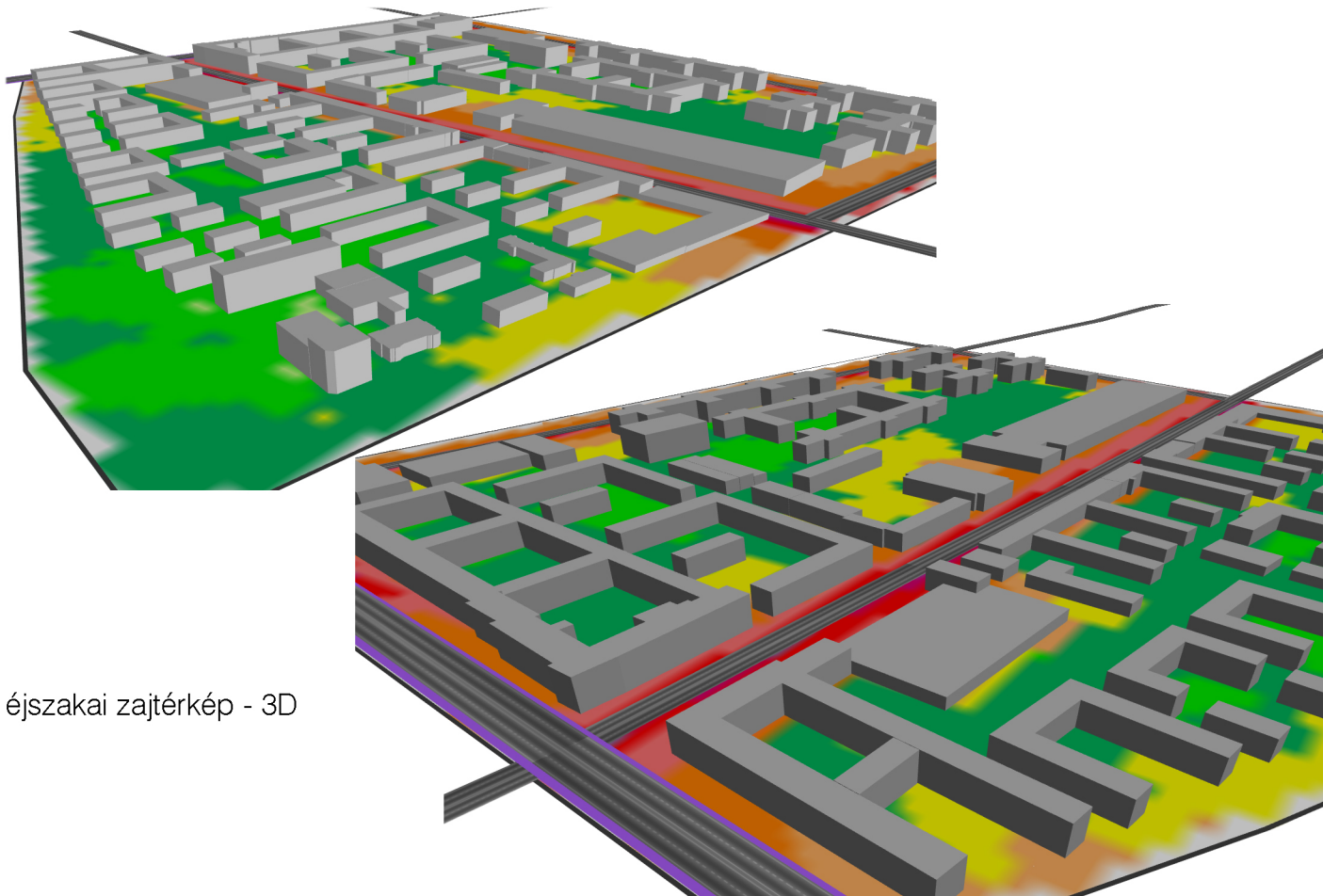
M=1:5000



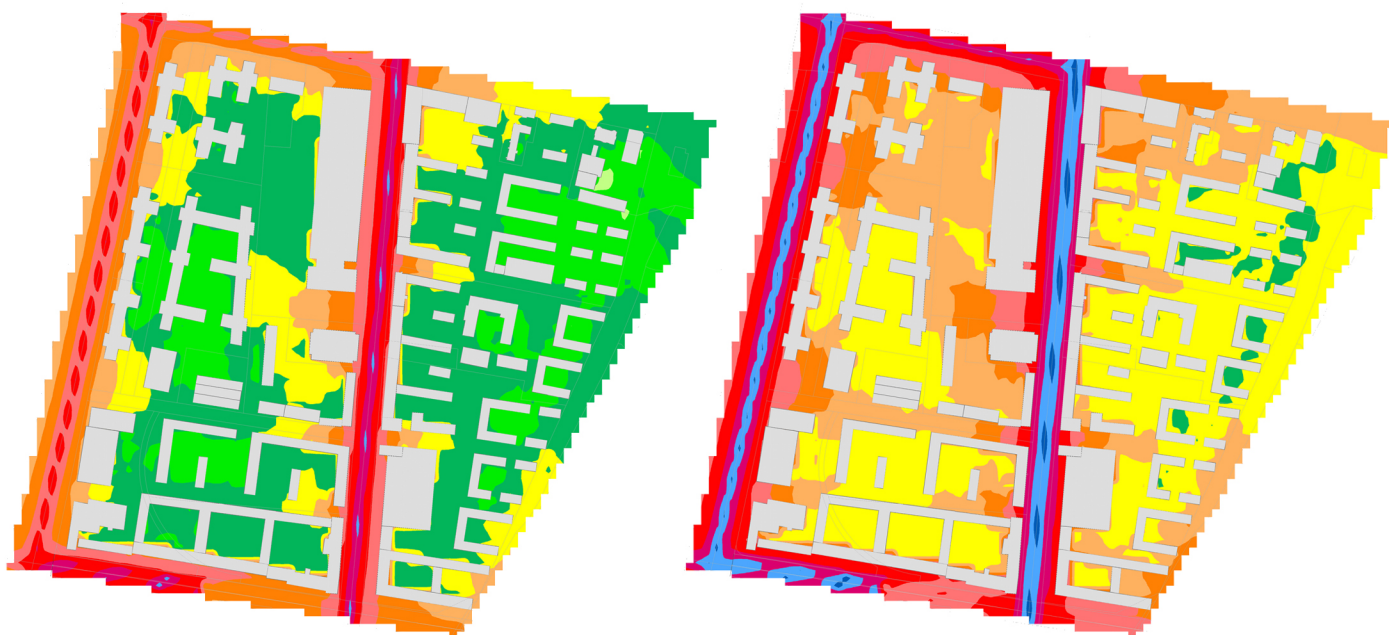
Koncepció

18





éjszakai zajtérkép - 3D



éjszakai zajterhelés

nappali zajterhelés

DEN szint dB (A)

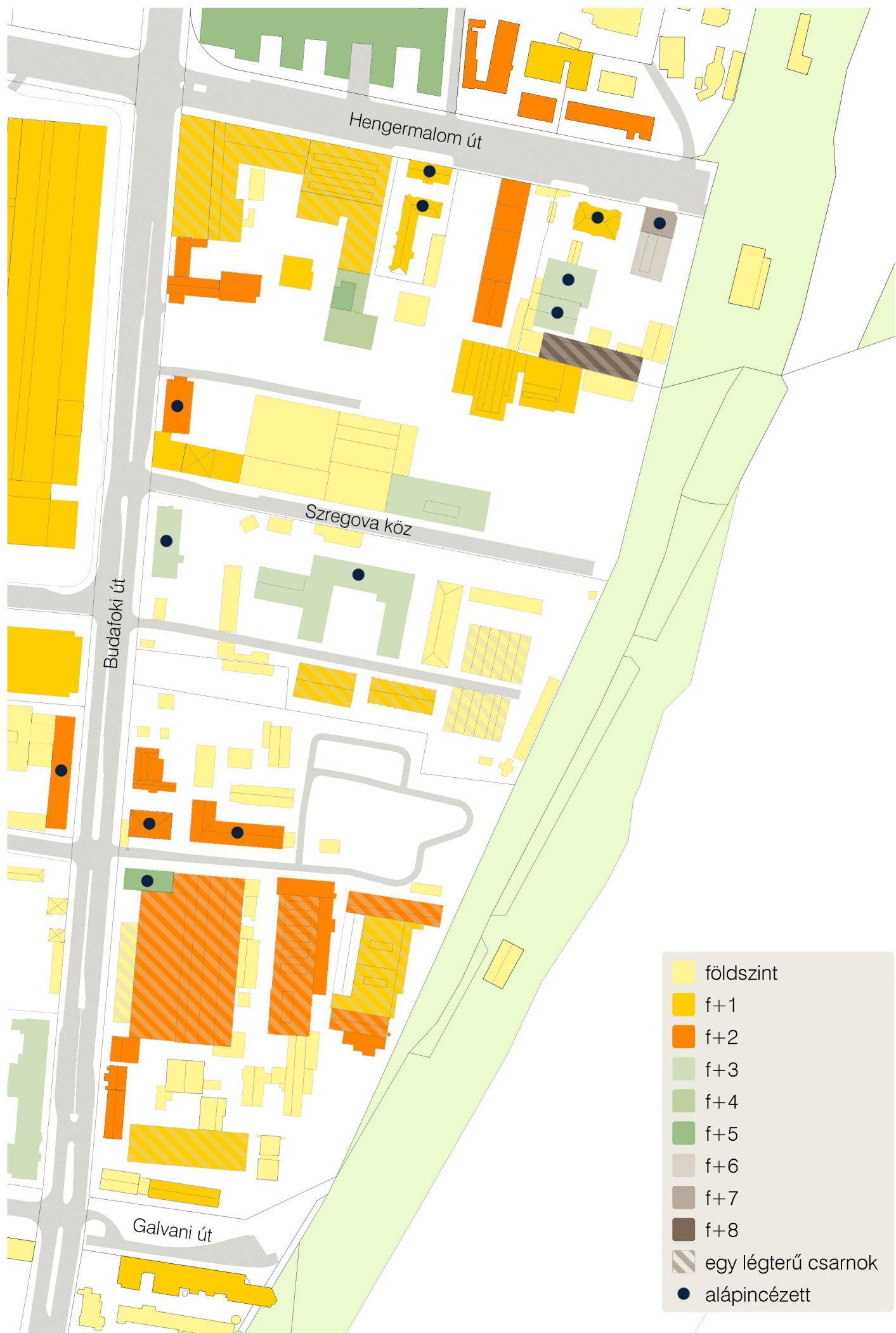
>35 >35-40 >40-45 >45-50 >50-55 >55-60 >60-65 >65-70 >70-75 >75-80 >80-



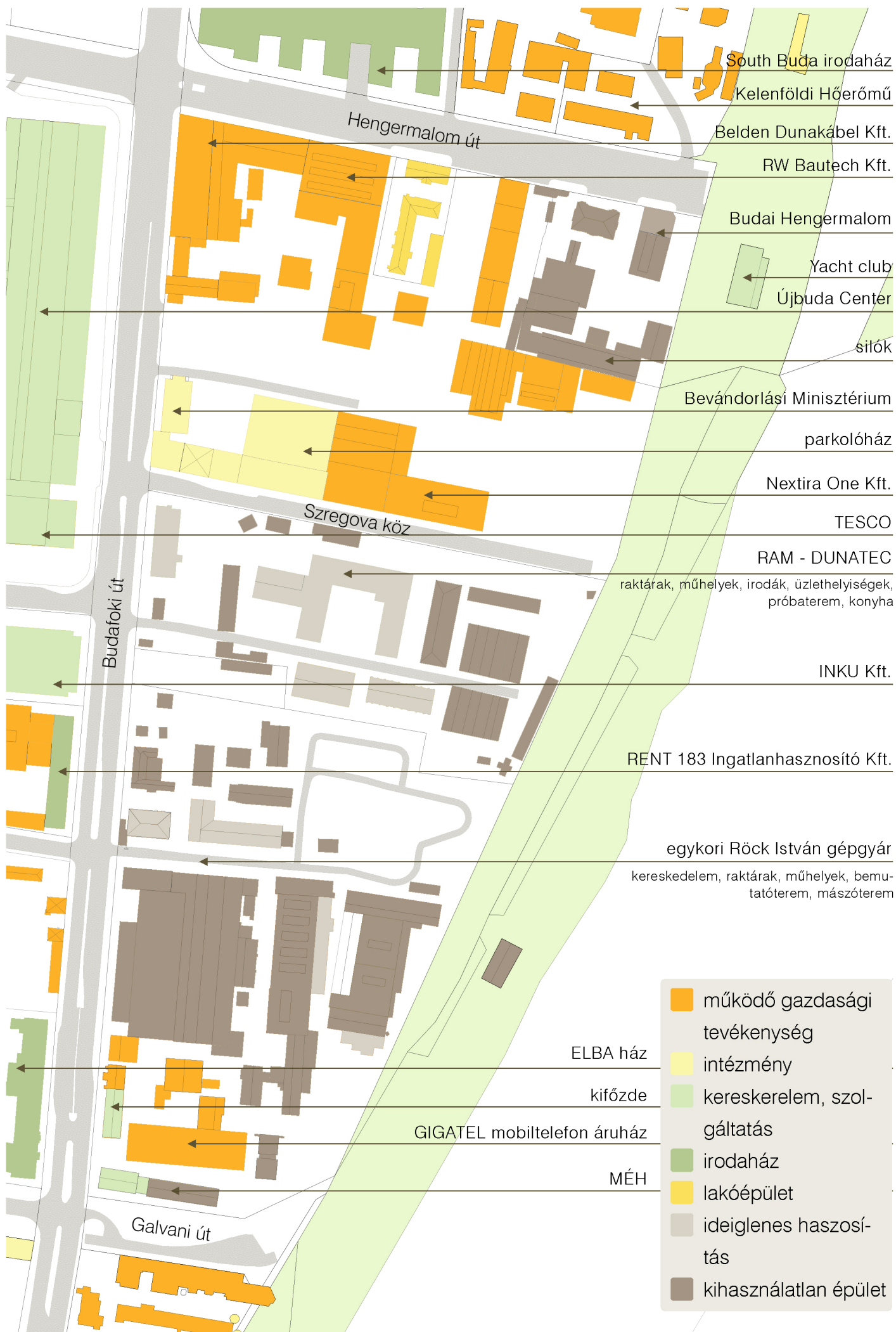
A zajterhelés megengedett határértéke 65 dB lakóterületen.







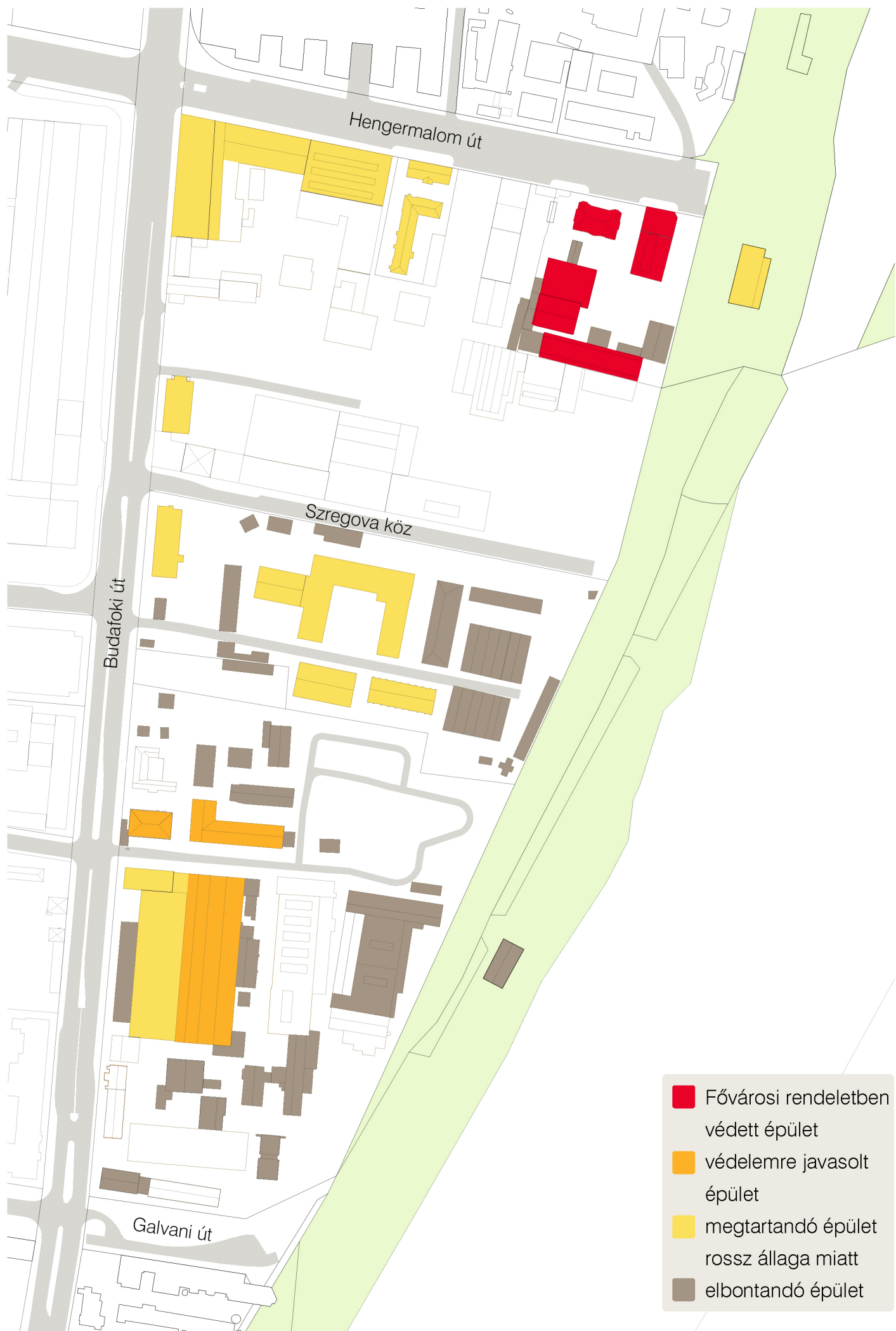
















Hengermalom



Hengermalom melletti épület



Hengermalom melletti épület



Silók



Yacht club a Duna-parton



Hengermalom úti lakóépületek



Belden - Dunakábel Kft.



Belden - Dunakábel Kft.



Bevándorlási Minisztérium



Budafoki úti irodaház



Egykori Julius Meinl kávégyár



RAM - DUNATEC telke



RAM - DUNATEC csarnoképület



RAM - DUNATEC csarnoképület



Április 4. gépgyár irodaépülete



Röck István gépgyár irodaépülete



Röck István gépgyár irodaépülete



Gépgyár - faszerkezetes csarnok



Gépgyár - faszerkezetes csarnok



Röck István gépgyár csarnokai





M=1:2000



A környezet állapota





4011/9 eredeti hrsz.  
telekhatár rendezéssel  
4011/9 új hrsz.  
4839 m<sup>2</sup> telekméret  
59% zöldfelület aránya  
28% beépítési százalék  
1,6 szintterületi mutató

557 lakás  
31187 m<sup>2</sup> kiadható irodaterület  
435 szálláshely

hrsz	bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	funkció	egység	hrsz	bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	funkció	egység	hrsz	bruttó szintterület (m <sup>2</sup> )	funkció	egység
4055/1	2587,65	szolgáltatás*		4054/3	2880,00	lakás	33 lakás		1335,00	galéria, műterem	
	2823,51	kerékpár szakület		4054/4	21557,00	szálloda szolgáltatásokkal	244 férőhely		3024,00	rajziskola, műterem	
4055/2	10956,04	iroda	6135 m <sup>2</sup> kiadható	4012/1	9041,33	iroda	5063 m <sup>2</sup> kiadható	4011/5	8979,25	lakás	96 lakás
4055/3	2311,75	Bevándorlási Hivatal		4012/2	6657,00	általános iskola	170 iskolai férőhely		883,21	vendéglátás	
	5089,38	Járási Hivatal			788,00	tornaterem		4011/6	2418,00	horror park, kalandpark	
4055/4	7410,15	lakás	79 lakás		653,00	ebédlő			2796,00	kalandpark, laser tag	
4055/5	4536,75	lakás	49 lakás		2219,00	laboratórium	1550 m <sup>2</sup> kiadható		3703,00	sportcsarnok	
4055/6	7101,46	lakás	76 lakás	4012/3	5457,66	lakás	58 lakás	4011/7	14579,35	iroda	9753 m <sup>2</sup> kiadható
4055/7	7101,46	lakás	76 lakás		226,32	vendéglátás			2835,86	szórakozóhely	
4055/8	2908,83	lakás	31 lakás	4012/4	5457,66	lakás	58 lakás	4011/8	9403,51	kollégium	376 férőhely
4055/9	3361,05	lakás	52 lakás		226,32	vendéglátás			226,32	vendéglátás	
	1454,00	óvoda és bölcsőde	60 óvodai fh 30 bölcsődei fh	4011/3	11086,81	iroda	6209 m <sup>2</sup> kiadható	4011/9	7634,87	diákszálló	191 férőhely
					2832,13	iroda	4027 m <sup>2</sup> kiadható		226,32	vendéglátás	

\*félkövér = meglévő épületben







- |  |                          |  |                                    |  |                    |
|--|--------------------------|--|------------------------------------|--|--------------------|
|  | autóút                   |  | zöldfelület                        |  | meglévő épület     |
|  | tervezett híd            |  | kiemelt növénykazetta              |  | tervezett épület   |
|  | gyalogos burkolt felület |  | kiemelt magánkert/tetőkert (1,5 m) |  | gyalogos bejárat   |
|  | díszburkolat             |  | sportpálya                         |  | gépkocsi bejárat   |
|  | tervezett gyalogoshíd    |  | stég                               |  | mélygarázs bejárat |
|  | tervezett kerékpárut     |  | fa                                 |  | árkád              |

M=1:2000



Környezetalakítási terv

27

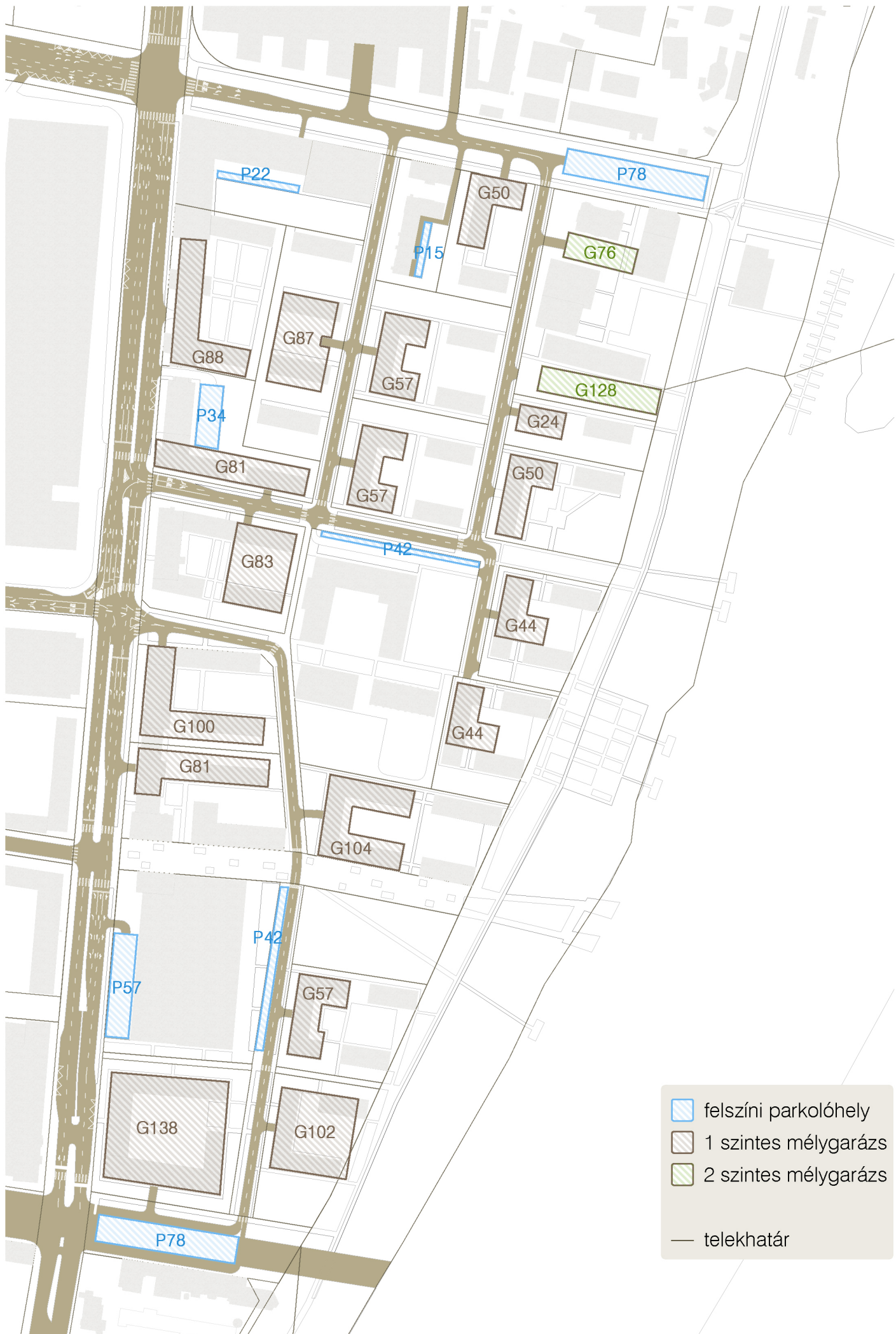


















1  
1

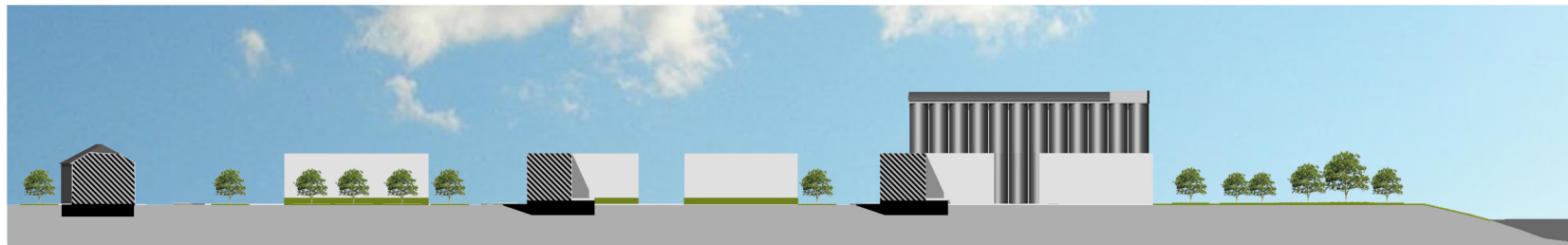
utcakép a Budafoki úton

2  
2

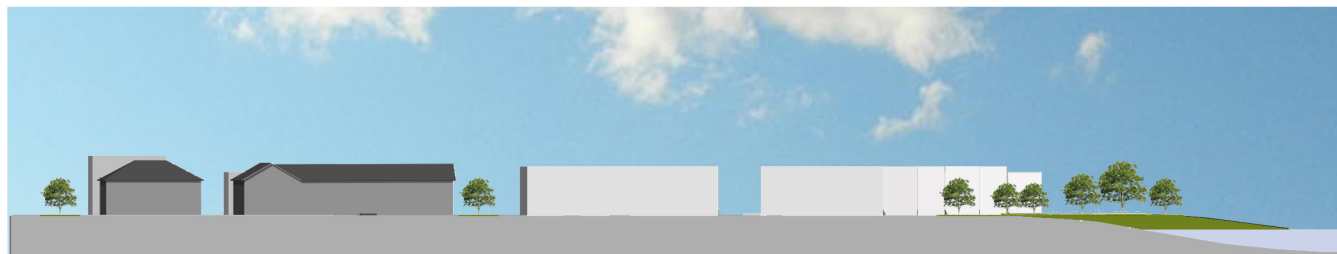
utcakép a Dunaparton

3  
3

utcakép a Hengermalom úton

A  
A

tömbmetszet a Szregova köztől északra

B  
B

tömbmetszet a Barázda utca folytatásában kialakult gyalogos tengelyről

C  
C

tömbmetszet a Budafoki úttal párhuzamos észak-déli feltáró útról





