

VÁROSBÓL OTTHON

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSTERVE

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERV

III. KÖTET: FEJLESZTÉSI TERVLAP

MONITORING



Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének
10/2026. (I. 28.) önkormányzati határozatával jóváhagyva

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

SAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

Erő Zoltán
Budapest főépítse
Várostervezési Főosztály

L-2v

Garay Márton osztályvezető
Pártos Judit csoportvezető
Kovács Barbara csoportvezető

SZERZŐK



TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Albrecht Ute

Albrecht Ute

területrendező tervező – vezető
településtervező, okl. építészmérnök

TR 01-0517
TT/1, É 01-0517

András István

András István

területrendező tervező – vezető
építésztervező, okl. építészmérnök

TR 01-0525
TT, É/1 01-0525

Balla Mariann

Balla Mariann

okl. építészmérnök, urbanista

TT, É 01-4620

Ökrös László

Ökrös László

okl. településmérnök

TT 01-6090

Szilágyi Eszter

Szilágyi Eszter

okl. településmérnök

TT 01-6847

Teremy Viktória Nóra PhD

Teremy Viktória Nóra PhD

okl. településmérnök

TT 01-6760

GAZDASÁG, TÁRSADALOMTUDOMÁNY:

Bedőcs Bernadett

Bedőcs Bernadett

okl. geográfus

INFRASTRUKTÚRA:

Pető Zoltán

Pető Zoltán

okl. építőmérnök, közlekedéstervező

Tkö-1 01-2321

Beckák Péter

Beckák Péter

okl. építőmérnök, közlekedéstervező

Tkö 01-10856

Szabó Krisztián

Szabó Krisztián

okl. építőmérnök,
vízellátás-csatornázás szakmérnök

TV 01-16166

Orosz István

Orosz István

okl. villamosmérnök,
mérnök-közigazgász

TE 01-67717
TH 01-67717

TÉRINFORMATIKA:

Pizág Csaba

Pizág Csaba

építőmérnök,
térinformatikai szakmérnök

Albert Csilla

Albert Csilla

térképész,
térinformatikai szakmérnök

SZERZŐK



TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

Tatai Zsombor

okl. tájépítésmérnök,
tájvédelmi szakértő

TK 13-1430
SZ-015/2021

Bódi-Nagy Anasztázia

okl. tájépítésmérnök

TK 13-1818

Niedetzky Andrea

okl. tájépítésmérnök

TK 01-5152

Zétényi Dávid

okl. tájépítésmérnök,
ipari környezeti szakmérnök

TK 01-5307

SZERZŐK

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS:

Szőke Balázs

okl. tájépítésmérnök,
tájvédelmi szakértő

SZ-010/2021

ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

Dr Tankó Károly

régész, örökségvédelmi szakértő

Szakértői Eng. sz:
OKM 289-5/2008

TÁRSADALOMTUDOMÁNY:

Dr Csizmady Adrienne

szociológus

Erdélyi Tea

szociológus

KÖZREMŰKÖDŐK



TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

Hugauf Marcell

okl. településmérnök

Tóth-Czeper Gabriella

okl. geográfus

Janurik Csilla

okl. településmérnök

Tóth-Varga Dóra

okl. településmérnök
TT 01-6863

Sunkel Diána

okl. településmérnök

TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

Balogh Ábris

okl. tájépítésmérnök

Mészáros Szilvia

okl. tájépítésmérnök, táj-és
élővilágvédelmi szakértő
SZ-006/2018

Ludvig Bertalan

okl. tájépítésmérnök

Budapest, 2026. február hó

Tartalomjegyzék

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERV

I. kötet Budapest Jövőképe, Stratégia

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERV

II. kötet Cselekvési program

FŐVÁROSI TELEPÜLÉSTERV

III. kötet Fejlesztési tervlap, Monitoring

4. Fejlesztési tervlap	334
Bevezető	335
4.1. Területfelhasználás: az általános használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseinek, azok rendszerének meghatározása	337
Beépítésre szánt területek	343
Beépítésre nem szánt területek	366
4.2. Közlekedés	403
4.3. Beépítési magasság	409
4.4. Az épített környezet külső és belső korlátai	413
4.5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem	421
4.6. Környezet- és katasztrófavédelem	426
4.7. Védelmi korlátozási területek	432
5. Monitoring	440
5.1. Adatok, indikátorok	441
5.2. Értékelés, jelentés	443
5.3. Szervezeti háttér, folyamat, kommunikáció	444

Fővárosi településtervezési terv

4. Fejlesztési tervlap

Bevezető

A Fővárosi településfejlesztési terv (továbbiakban: FTFT) Fejlesztési tervlapja – a településrendezési terv megalapozásához, a főváros teljes közigazgatási területére – az általános használat szerinti területek figyelembevételével, meghatározza a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét, továbbá a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki- és zöldinfrastruktúra elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott tartalmi követelmények alapján a Fejlesztési tervlap a településrendezési terv megalapozásához, a teljes közigazgatási területre meghatározza

- az általános használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseit, azok rendszerét,
- a stratégia és a cselekvési program elemeinek főbb térbeli összefüggéseit,
- a település fejlesztésének térbeli rendszerét és területi irányait,
- az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét,
- a megőrzendő és a fejlesztési célokat szolgáló fejlesztési akcióterületeket és egyéb területek legalább általános használat szerinti lehatárolását,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét,
- a meglévő és tervezett települési zöldinfrastruktúra térbeli kialakítását, elrendezését.

A Fejlesztési tervlap az olvashatóság és közérthetőség érdekében a főváros sajátos településszerkezetéhez illeszkedő, egyedi elemkészletet és jelkulcsot alkalmaz a Településtervezési Szabályzat (továbbiakban: TTSZ) 2. § (1) és (4) bekezdése szerint.

A TTSZ 2. § (2) bekezdésének megfelelően a Fejlesztési tervlap az olvashatóság érdekében több tervlap sorozatából áll össze, a tervlapok sorrendje határozza meg jelen fejezet alfejezeteinek tagolását:

1. Területfelhasználás
2. Közlekedési infrastruktúra
3. Beépítési magasság
4. Örökségvédelem
5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
6. Környezet- és katasztrófavédelem
7. Védelmi, korlátozási területek

A TTSZ 2. § (2) bekezdésének megfelelően többek között minden egyes tervlap azonosítható módon ábrázolja a kijelölt fővárosi fejlesztési akcióterületeket. Az 1. Területfelhasználás tervlap jóváhagyandó elemként tartalmazza a fejlesztési akcióterületek térképi megjelenítését, azonosíthatóságának jelzését a sorszámmal és az időtávok jelölésével. A többi tervlap ezzel összhangban tájékoztató elemként tartalmazza az akcióterületek lehatárolását. A kapcsolódó céladatokat a 3. Cselekvési program 3.4. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei című fejezet tartalmazza.

A Fejlesztési tervlap a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint téradat, nyilvántartási adatokat tartalmazza az alábbiak szerint:

- A) A Lechner Tudásközpont Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság által üzemeltetett E-TÉR rendszeréből származó 2024.01.30.-i téradatok.

B) A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben nevesített további adatok, amelyek nem álltak a Lechner Tudásközpont rendelkezésére:

TÉRADAT, NYILVÁNTARTÁSI ADAT ELNEVEZÉSE 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint	ADATFORRÁS / ADATSZOLGÁLTATÓ
Kiemelt nemzeti emlékhely	2023. évi C. törvény 1. melléklet / Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság
Nemzeti emlékpont	2023. évi C. törvény 2. melléklet / Nemzeti Örökség Intézete Fejlesztési és Üzemeltetési Igazgatóság
Történeti kert	BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály 2021.02.08-as adatszolgáltatás alapján
Történeti temetkezési hely	Részből a Lechner Tudásközpont Műemlék adatbázisa, valamint 42/2013. BM rendelet és 21/2004. (X. 12.) NKÖM rendelet alapján
Gyümölcs termőhelyi kataszter	Nem áll rendelkezésre
Ivóvíz-kivételi helyek vízgyűjtője	Az Országos Vízügyi Főigazgatóság nyilatkozott, hogy nem áll rendelkezésükre az adat.
Vasút	Építési és Közlekedési Minisztérium Vasúti Hatósági Főosztály - RINF-adatok (csak vasútállomások)
Repülőtér, valamint a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata	Budaörsi Repülőtér vonatkozásában - AEROGLOBE KFT. 2025.01.22. Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér vonatkozásában a KÉSZ alapján
Az országos közforgalmú, valamint vám- és határkikötők közé nem sorolt egyéb kikötő	BFKH Országos Közúti és Hajózási Hatósági Főosztály 2022. 10.25-i adatszolgáltatása alapján áll rendelkezésre az engedéllyel rendelkező kikötők listája.
Kőolajszállító vezeték	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Termékvezeték	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Kőolajszállító vezeték biztonsági övezete	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Termékvezeték biztonsági övezete	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.
Kőolajszállító-	MOL Magyar Olaj- és Gázipari Nyrt.

C) Adatszolgáltató az önkormányzat felé nem a Lechner Tudásközpont

TÉRADAT, NYILVÁNTARTÁSI ADAT ELNEVEZÉSE 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. melléklete szerint	ADATFORRÁS / ADATSZOLGÁLTATÓ
Honvédelmi és katonai célú terület övezete	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Hadtörténeti örökségnek minősülő hadszíntér, csatatér, védelmi létesítmény	Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztály
Területfejlesztési és területrendezési dokumentumok	TEIR
Hatályos helyi építési szabályzat, kerületi építési szabályzat, fővárosi rendezési szabályzat, valamint a településfejlesztési döntések (fővárosban fővárosi és kerületi önkormányzatok)	Kerületi önkormányzatok
Szegregációsújrés, településrészt-kijelölés	Központi Statisztikai Hivatal

4.1. Területfelhasználás: az általános használat szerinti területek figyelembevételével a stratégia és a cselekvési program, kiemelten a céladatok és a fejlesztési akcióterületek térbeli összefüggéseinek, azok rendszerének meghatározása

Budapest városszerkezetének és térbeli rendjének átalakulása hosszú folyamat, a Fővárosi fejlesztéstervezési időtáblájában míg a térbeli fejlesztések egyes területeken teljesülni tudnak, másutt csak megkezdődik tervezésük. A stratégia meghatározott céljai Budapest kiegyensúlyozott térbeli rendjét a következő fejlődési irányok szerint jelölik ki:

- a klíma javulása, a rekreációs területek bővülése érdekében nőnek a zöldfelületek, zöldterületek, erdők;
- a szabadterületek rovására történő, korábban meghatározott zöldmezős fejlesztések területi nagysága nem változik;
- a földterületekkel takarékosan gazdálkodó szemlélettel a város indokolatlan terjeszkedése megállítható;
- az új beépítések során a területek a vegyes használat irányába mozdulhatnak el, lakóterületek esetében megfelelő alapellátásuk mindenütt meg kell, hogy valósuljon, vagy biztosított kell, hogy legyen;
- a területi egyensúly a környezetnek megfelelő, területileg differenciált sűrűséggel válik biztosíthatóvá;
- a jelentős kiterjedésű, használaton kívüli barnamezős területek fokozatosan hasznosításra kerülnek, betöltve kívánatos városi szerepüket;
- a Duna-part mentén a partszakaszok és a városi háttérterületek kapcsolata kialakul, a forgalmi terhelés jelentősen csökken, esetenként megszűnik, a part jelentős hosszban a főváros gyalogos- és kerékpáros rendszerének részévé, egyben rekreációs területévé válik;
- differenciált központrendszer alakul ki, ami a közösségi közlekedéssel való ellátottságnak megfelelően működő városszerkezetet eredményez;
- a városközpont Duna és a városi főutak menti terjeszkedése folytatódik, megkezdődik a mellékközpontok rendszerének kiépítése, ennek révén a belső zóna tehermentesül a felesleges forgalomtól, és a minőségi fejlesztés irányába mozdulhat el;
- a kötöttpályás közlekedési elemek mentén koncentrálnak és indulnak el a jelentős nagyságrendű fejlesztések, figyelemmel a közúti közlekedésből származó környezeti terhelés mérséklésére;
- a központrendszer, a vegyes használat és a jó közösségi közlekedés kialakulása révén, csökken a gépjárművel való motorizációs kényszer, a „kis távolságok” előnyben részesítése fejlesztési szemponttá válik;
- az egyes elhatárolódó szomszédsági egységek egymáshoz való kapcsolata kedvezőbbé válik;
- létrejön a gazdasági szerepkörhöz szükséges sokrétű területi kínálat a munkahelyek viszonylatában;
- az oktatási és K+F+I területek a „zöldgazdaság” megjelenésével térben is gazdasági erővé válhatnak;
- a lakáskínálat rugalmasan követi az igényeket, a lakóterületek élhetővé és fenntarthatóbbá válnak;
- megindulnak a lakótelepi rehabilitációk, és megerősödik a belső térségek komplex rehabilitációja.

Az FTFT a meghatározott elvek és célok szerint nyolc sugárirányú tengely mentén, tíz kiemelt – jellemzően barnamezős – céltérseget jelöl ki elsődleges fejlesztési célterületként a meglévő és a tervezett kötöttpályás közlekedési elemek mentén. A fejlesztési célterület részeként az átmeneti zónában kerül meghatározásra a városközpontot tehermentesítő három intermodális mellékközpont és hat mellékközpont is – egy budai mellékközpont kivételével, a hegyvidéki és a belső zóna találkozásánál. A mellékközpontok a kijelölt fejlesztési sávokban vagy azokhoz közeli fejlesztési területeken tölthetik be elvárt városszerkezeti szerepüket. Fontos eleme a kialakuló térbeli rendszernek a Körvasúti körút helybiztosítása és ütemezett kialakítása, ami az egyes

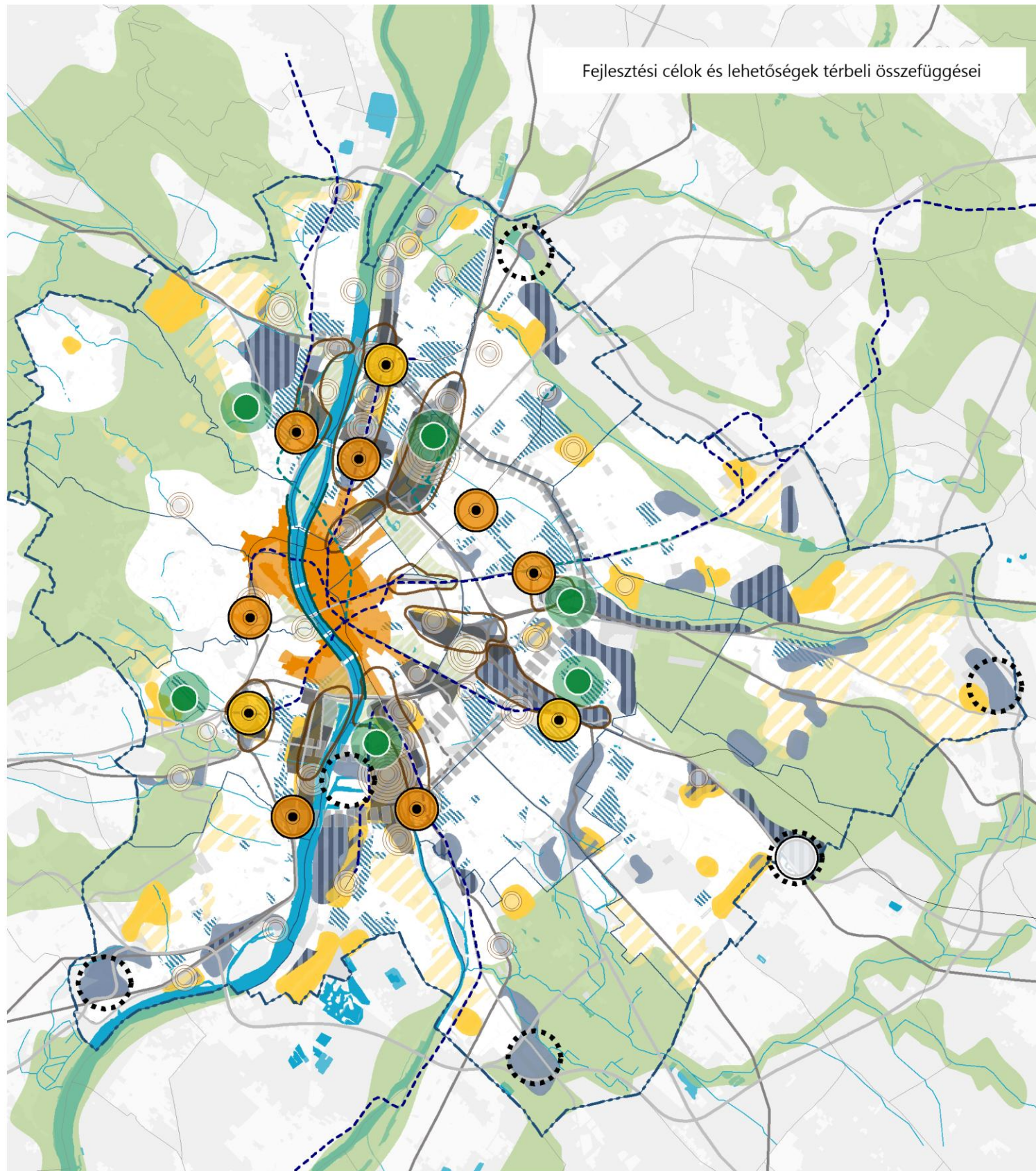
céltérségek között megfelelő kapcsolatot tud majd biztosítani a Hungária gyűrű párjaként. Ez a két harántelem fűzi fel a városközpontból kiinduló, kijelölt, jellemzően sugárirányú, új fejlesztési területeket. A kijelölt céltérségek a kompaktság érdekében, vegyes használatot feltételeznek, amelyben megférnek a környezetbarát technológiák, a K+F fejlesztések, az irodai munkahelyek, a lakások és azok kiszolgáló intézményei is. A céltérségek belső szerkezeti kialakításakor a zöldterületi fejlesztés is szerepet kell, hogy kapjon. Az elsődleges céltérségekhez kapcsolódnak olyan barnamezős térségek is, amelyek az átmeneti zónából az elővárosi zónába is kinyúlóan a munkahelyi területek fejlesztésére alkalmasak, és amelyek – másodlagos barnamezős céltérséggé – ellensúlyozni tudják a fővároson kívüli várostérség túlburjánzó gazdasági területi kínálatát, egyben növelni képesek a zóna foglalkoztatottságát. A város peremén, egyes gazdasági területeket logisztikai funkció céljára kell igénybe venni, mivel azok lételeme a külső közlekedési kapcsolatrendszer.

A kialakuló struktúra kiemelt tengelye a Duna, amelynek part menti részei az átmeneti zónában egybeesnek az elsődleges fejlesztési céltérségekkel. Ezek lesznek a város legfontosabb célterületei, itt egyszerre teljesül a barnamezőkkel szembeni elvárás és a Duna menti kulturális és turisztikai fejlesztések differenciált megjelenése. Ezzel a térség Budapest legfrekvenciáltabb területévé válik, városképfőmáló hatással párosulva. A Duna menti fejlesztésekkel a főváros látványosan tud kapcsolódni – a XXI. századi elvárásoknak megfelelő építészeti minőséget teremtve – az országokat összekötő folyami rendszerhez, a hajózás lehetőségeit is kihasználva, új kikötőkkel is erősítve Budapest nemzetközi városhálózatban betöltött szerepét.

A történeti városrészeket magába foglaló főközpont alkotja a városközpont többfunkciós revitalizációs és rehabilitációs céltérséget. A városkaraktert alapvetően meghatározó, épített értékekben kiemelten gazdag területen elsődleges fontosságú a történeti értékek megtartása, minimálisan kiegészítő, nagyrészt helyreállító beavatkozással az épületállomány és a növényzet erre érdemes elemeinek megtartásával, szükség szerint rendeltetésmódosítással történő megújítása, esetleg műszakilag indokolt esetekben azok új épületekkel való pótlása. Továbbra is kiemelt cél az értékes épületek karakterőrző energetikai felújítása, korszerűsítése és illeszkedő, új beépítések megvalósítása oly módon, hogy a terület szintterületi átlagértéke összességében ne növekedjen, megtörténhessen a forgalom csillapítása, általában javuljon a környezet minősége.

Budapest kedvezőbb klimatikus hatásainak elérését – túl egyes területek természetvédelmi jelentőségén – a településszerkezet szempontjából kiemelt szabad területek megtartása is szolgálja, így a budai erdők és az elővárosi zónába behatoló zöld ékek, a kisvízfolyások menti zöldsávok, amelyek mind a zöldfelületi rendszer elemeit képezik. Ezek egészülhetnek ki olyan jelentős zöldterületi fejlesztésekkel, amelyek a nagyobb városi parkokat az elsődleges fejlesztési céltérségek közelébe telepítik. Ennek indoka a területek kínálta lehetőség, célja pedig, hogy az átmeneti zóna térsége zöldfelületekkel és zöldterületekkel megfelelően tagoltta váljon, segítve ezzel a belső zóna klímájának kedvezőbbé tételét, mivel a történeti városszerkezeti értékek megőrzése miatt zöldfelület-növelés a belső zónában csak korlátozottan teljesíthető.

Fejlesztési célok és lehetőségek térbeli összefüggései



- Mellékközpont
- Intermodális mellékközpont
- Nemzetközi intermodális csomópont
- Fejlesztési akcióterület – katalizátor
- Elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség
- Városmag többfunkciós revitalizációs és rehabilitációs céltérség
- Új városi körgyűrű
- Meglévő | tervezett gyorsvasút és MillFav
- Meglévő | tervezett vasút

- Lakóterületek fejlesztési térsége
- Komplex lakótelepi rehabilitáció
- Munkahelyek fejlesztési térsége
- Logisztikai funkció számára alkalmas terület
- Tematikus területek
- Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező szabadterület
- Összvárosi jelentőségű tervezett közpark
- Kiemelt szerepű Duna-part szakasz

4.1.1. Budapest fejlesztésének térbeli rendszerének és területi irányainak meghatározása

4.1.1.1. Az általános használatok rendszere

A TÉKA szerint egy település területét beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre kell bontani, és azokon belül kell meghatározni az általános használatot az FTFT Fejlesztési tervlapján. Ez a tervlap lesz az alapja Budapest főváros rendezési szabályzatának (BFRSZ).

Az FTFT a TÉKA 6. § (5) bekezdéséhez illeszkedve, mivel az FTFT a BFRSZ alapját is adja, a TÉKA meghatározott általános használatait tovább bontja a helyi adottságoknak megfelelően.

A későbbiekben a helyi építési szabályzatban (kerületi építési szabályzat, Duna-parti építési szabályzat, Városligeti építési szabályzat) az FTFT-ben meghatározott általános használatokon belül, a helyi adottságok figyelembevételével kerülnek meghatározásra építési övezetként vagy övezetként a sajátos használatok és területeik. Általános használat szerinti területek településfejlesztési tervben jelölt területeit a helyi építési szabályzat szabályozási tervi mellékletében közterületekre és közterületnek nem minősülő területekre kell tagolni, ideértve a meglévő és a tervezett területeket is.

Az egyes általános használat szerinti területekre vonatkozóan a TÉKA külön meghatározza azokat a rendeltetéseket, amelyek az adott területen elhelyezhetők, illetve tiltottak. Azokon túl további rendeltetések kizárását vagy többletrendszer elhelyezhetőségét a helyi építési szabályzatok tartalmazhatják.

A helyi építési szabályzatban az építési övezetet és övezetet, a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek használatának általános jellegét, szintterületi átlagértékét és egyes területek beépítési magasságát meghatározó BFRSZ előírásaival összhangban kell meghatározni.

4-1. táblázat: Általános használatok rendszere a TÉKA és az FTFT összevetésével, a TTSZ szerint összevont általános használat szerinti bontásban

TÉKA	FTFT ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT (TÉKA 6. § (5) bekezdés alapján tovább bontva)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK	
LAKÓTERÜLETEK	
nagyvárosias lakóterület	Ln-1: Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület Ln-2: Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület Ln-3: Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület Ln-T: Nagyvárosias telepszerű lakóterület
kisvárosias lakóterület	Lk-1: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-2: Kisvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület Lk-T: Kisvárosias, telepszerű lakóterület
kertvárosias lakóterület	Lke-1: Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-2: Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-3: Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület
falusias lakóterület	-
VEGYES TERÜLETEK	
településközponti vegyes terület	Vt-V: Városközpont terület Vt-M: Mellékközpont terület Vt-H: Kiemelt jelentőségű helyi központ terület
intézményi vegyes terület	Vi-1: Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

TÉKA	FTFT ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT (TÉKA 6. § (5) bekezdés alapján tovább bontva)
	Vi-2: Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület
	Vi-3: Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület
GAZDASÁGI TERÜLETEK	
kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület	Gksz: Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
általános gazdasági terület	Gá: Általános gazdasági terület
ipari gazdasági terület	Gip: Környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület
egyéb ipari gazdasági terület	Gipe: Egyéb ipari gazdasági terület
ÜDÜLŐTERÜLETEK	
üdülőházas üdülőterület	-
hétvégi házas üdülőterület	Üh: Hétvégi házas üdülőterület
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET	
nagy bevásárlóközpont és nagykereskedésű kereskedelmi célú terület	K-Ker: Bevásárlóközpont területe
nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület	K-Log: Nagy kiterjedésű szállítmányozási raktározási és logisztikai terület
vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás: Vásár, kiállítás és kongresszus területe
oktatási központok területe	K-Okt: Oktatási központok területe
egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	K-Eü: Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület
nagykereskedésű sportolási célú terület	K-Sp: Nagykereskedésű sportolási célú terület
kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrás hasznosításának céljára szolgáló terület	-
állat- és növénykert területe	K-ÁNk: Állat- és növénykert területe
nyersanyag kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület	-
honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon: Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
hulladékkezelő, hulladéklerakó, szennyvízkezelő-telep területe	K-Hull: Hulladékkezelő, hulladéklerakó területe
	K-Sz: Szennyvízkezelés területe
közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület, ha az nem közlekedési területen belül kerül elhelyezésre, valamint a kikötő és a repülőtér területe	K-Közl-É: Közlekedéshez kapcsolódó épület elhelyezésére szolgáló terület
	K-Közl-K: Kikötő területe
	K-Közl-R: Repülőtér területe
temető területe	-
mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü: Mezőgazdasági üzemi terület
egyéb, a fentiek egyikébe sem sorolható, helyi sajátosságot hordozó terület	K-Rek: Nagykereskedésű rekreációs és szabadidős terület
	K-Üh Hegyvidéki üdülőterület
	K-Vke: Vízkezelési terület
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK	
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	
közúti közlekedési terület	KÖu: Közúti közlekedési terület
egyéb közlekedési terület	KÖe-K: Egyéb, kötőpályás közlekedési terület: KÖe-L: Egyéb, légi közlekedési terület: KÖe-V: Egyéb, vízi közlekedési terület:
KÖZMŰ- ÉS HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK	
közműelhelyezési terület	Közm: Közműelhelyezési terület
hírközlési terület	-
ZÖLDTERÜLETEK	
közpark zöldterület	Zv: Városi közpark
közkert zöldterület	Zk: Közpark Közkert
ERDŐTERÜLETEK	
védelmi célú erdőterület	Ev-1: Védőerdő Ev-2: Védett erdő

TÉKA	FTFT ÁLTALÁNOS HASZNÁLAT (TÉKA 6. § (5) bekezdés alapján tovább bontva)
rekreációs célú erdőterület	Er: Rekreációs célú erdőterület
egyéb erdőterület	Ee-E: Egyéb feladatokat szolgáló erdő
	Ee-Hon: Egyéb, honvédelmi rendeltetésű erdő
	Ee-Vg: Egyéb, vízgazdálkodási rendeltetésű erdő
MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK	
kertes mezőgazdasági terület	Mk: Kertes mezőgazdasági terület
általános mezőgazdasági terület	Má: Általános mezőgazdasági terület
tárgazdálkodási mezőgazdasági terület	Mt: Tárgazdálkodási mezőgazdasági terület
vízgazdálkodási terület	Vf: Folyóvizek medre és partja
	Vá: Állóvizek medre és partja
	Vb: Vízbiztosítási területek
természetközeli terület	Tk: Természetközeli terület
KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET	
egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület	-
nagy kiterjedésű sportolási célú terület	-
kutatás-fejlesztés, a megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület	Kb-Kf: Megújuló energiaforrások hasznosításának céljára szolgáló terület
vadspark, arborétum területe	-
temető területe	Kb-T: Temető területe
nyersanyag-kitermelés (bánya), nyersanyag-feldolgozás céljára szolgáló terület	-
honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági terület	Kb-Hon: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
burkolt köztér vagy fásított köztér, sétány	-
hulladékkezelő, -lerakó, szennyvízkezelő-telep területe	-
üdülőtábor, a táborhely, kemping területe	-
mezőgazdasági üzemi terület	-
egyéb, helyi sajátosságot hordozó terület	Kb-Rek-1: Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
	Kb-Rek-2: Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület
	Kb-Rég: Régészeti bemutató terület
	Kb-Ez: Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
	Kb-Vke: Vízelvezési terület

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek megkülönböztetése a beépítés eltérő sűrűségén és a karakter jellegzetes elemein alapul. Ennek alapján a lakóterületek a TÉKA rendelkezései szerint lehetnek:

- nagyvárosias lakóterületek,
- kisvárosias lakóterületek vagy
- kertvárosias lakóterületek.

A "falusias lakóterület" alkalmazása Budapesten nem indokolt.

Nagyvárosias lakóterületek

A nagyvárosias lakóterületek a magas intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

Nagyvárosias lakóterületen az TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 35,0 méter, amennyiben nem Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória) vagy Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória) területeként jelölt a BFRSZ-ben.

A nagyvárosias lakóterületeket szükséges az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint is megkülönböztetni. A TÉKA szerinti felhatalmazás alapján a terv az alábbiak szerint a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja a nagyvárosias lakóterületet:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zárt sorú, zárt udvaros** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **zárt sorú, keretes** beépítésű lakóterületre,
- a nagyvárosias, jellemzően **szabadon álló** jellegű lakóterületre és
- a nagyvárosias **telepszerű** beépítésű lakóterületre.

Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterületbe (Ln-1) a belső zóna, a városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zárt udvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. Új beépítés számára ez a típus nem került kijelölésre.

Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterületbe (Ln-2) a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zárt udvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zárt udvaros lakóterületek sűrűségét.

Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterületbe (Ln-3) azok a szabadon álló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek

részét. Idetartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítésének sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A szabadon álló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében, a területre vonatkozóan 30% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Nagyvárosias telepszerű lakóterületbe (Ln-T) soroltak a XX. század második felében a tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló, intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában öt és tizenegy között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. A szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. A lakótelepek biológiai aktív felületeinek megőrzése érdekében a területre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kisvárosias lakóterületek

A kisvárosias lakóterületek az alacsony intenzitású lakótelepek területe és a sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, *elsősorban lakó rendeltetésű épületek* elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- szállás jellegű,
- igazgatási, iroda,
- sport.

Kisvárosias lakóterületen a TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 12,5 méter.

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zárt sorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadon álló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerletelep sajátos épületegyüttese is idetartozik. Idetartoznak az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is. A kisvárosias lakóterületeket a jellemző beépítési karakter szerint szükséges megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A terv az alábbiak szerint a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja a kisvárosias lakóterületeket

- a kisvárosias, jellemzően **zárt sorú** beépítésű lakóterületre,
- a kisvárosias, jellemzően **szabadon álló** jellegű lakóterületre és
- a kisvárosias, **telepszerű** lakóterületre.

Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületbe (Lk-1) az egyes telektömböket túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3–4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú általános használat a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező.

Kisvárosias, jellemzően szabadon álló, jellegű lakóterületbe (Lk-2) jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követően épült lakóparkok egy része. A szabadon álló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kisvárosias, telepszerű lakóterületbe (Lk-T) soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 3 és 4 között mozog, kivételes esetben ennél alacsonyabb épületek is vannak. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 0,85. Ennek a szellős karakternek a megtartása a nagyvárosias, telepszerű lakóterületekhez hasonlóan a területek élhetősége szempontjából fontos cél. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

Kertvárosias lakóterületek

A kertvárosias lakóterületek a laza beépítésű, összefüggő *nagy kertes, elsősorban lakó rendeltetésű épületek* elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
- vendéglátó,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű,
- sport.

Kertvárosias lakóterületen a TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 8 méter.

Idetartoznak Pest és Buda szabadon álló beépítésű, elsősorban családi házas lakóterületei. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése. A terv az alábbiak szerint a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja a kertvárosias lakóterületet

- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterületre,
- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterületre és
- a kertvárosias, **sziluettérzékeny, hegyvidéki** lakóterületre.

Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületbe (Lke-1) a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de idesoroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadon álló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a helyi építési szabályzat feladata.

Kertvárosias, laza beépítésű lakóterületbe (Lke-2) a budai hegyoldalak jellemzően szabadon álló családi házas lakóterületei tartoznak.

Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterületbe (Lke-3) a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztízsű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a területre vonatkozóan 55%.

VEGYES TERÜLETEK

A vegyes terület a TÉKA rendelkezései alapján lehet

- településközponti vegyes terület vagy
- intézményi vegyes terület.

Településközponti vegyes terület

A településközponti vegyes terület a településközponti vagy települési alközponti funkciók ellátása érdekében a település működését biztosító, a lakórendeltetést nem zavaró, jellemzően vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

Elhelyezhető rendeltetések:

- lakó,
- igazgatási, iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- sport,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés.

A város kompakt jellemzőihez hozzátartozik központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása, ezért a differenciált központrendszer megvalósítása érdekében a településközponti vegyes területek vonatkozásában a történelmi főközpont térségét, az azt tehermentesítő meglévő és tervezett mellékközpontok területét, illetve a jelentős helyi központokat szerkezeti elhelyezkedésük, beépítési idejük, karakterük, sűrűségük és közösségi közlekedési ellátottságuk alapján a terv az alábbiak szerint tovább bontja a településközponti vegyes területet

- városközpont területre,
- mellékközpont területre és
- kiemelt jelentőségű helyi központ területre.

Városközpont terület (Vt-V) a kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó főközpont területe. Nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátás jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Idetartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A beépítési sűrűség növelése – a karakter megtartása, az élnélőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél.

Mellékközpont területbe (Vt-M) soroltak a differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivehetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint az Újpest-Városkapu, a KÖKI és Kelenföld – Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetileg meghatározó Flórián tér – Szentlélek tér, Göncz Árpád Városközpont, a Bosnyák tér, az Őrs vezér tere, Gubacsidűlő és Budafok – Albertfalva tervezett városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ.

Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetileg a legkiválóbb nagykapacitású kötőpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró, HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezek a területeken a zárt sorú és a szabadon álló beépítési karakter egyaránt kialakítható a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és magassággal. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 15% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Kiemelt jelentőségű helyi központ területbe (Vt-H) tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a rövid utak városa célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a szintterületi átlagértéke részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. A területre vonatkozóan 20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében.

Intézményi vegyes területek

Az intézményi vegyes területek elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi rendeltetések is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szállás jellegű, diákszállás, munkásszállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató,
- hitéleti,
- sport,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- parkolóház,
- lakó, ahol az elhelyezésre kerülő épületekben a lakórendeltetések összes hasznos alapterülete nem haladhatja meg az 50 százalékot.

Idetartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadon álló jelleggel beépítettek. A terv az alábbiak szerint a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja az intézményi vegyes területet

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadon álló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területbe (Vi-1) a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a helyi építési szabályzatban meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja. A területet a TÉKA-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Szintterületi átlagértéke magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani.

Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű területbe (Vi-2) sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadon álló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében 25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító területbe (Vi-3) funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosító területek tartoznak, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hiteleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is. Nagyobb, összefüggő változással érintett lakóterületek esetében a kerületi településterv rugalmassága érdekében az általános használat szerinti területre vonatkozóan (kontúrral lehatárolva) a Vi-3 területi aránya került meghatározásra, pontos határát a helyi építési szabályzatban szükséges rögzíteni. E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a vegyes területhasználat, így az alapellátáson túl pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is idekerülhetnek.

GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület lehet a TÉKA rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület,
- általános gazdasági terület,
- ipari gazdasági terület, vagy
- egyéb ipari gazdasági terület.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

A kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- iroda,
- a gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- megújuló energiaforrás műtárgyai,
- legfeljebb egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás telkenként, melyek csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakíthatók ki, de önálló lakóépület nem helyezhető el.

Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területbe (Gksz) azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül, és nem helyezhető el védőtávolságot igénylő ipari rendeltetésű építmény.

Általános gazdasági terület

Az általános gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű építmények, köztük kereskedelmi, szolgáltató és raktár-rendeltetésű építmények helyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- iroda,
- gazdasági területhez kapcsolódó diák- vagy munkásszállás,
- gazdasági területhez kapcsolódó, közép- vagy felsőfokú szakmai képzést biztosító oktatási,
- a területen dolgozók ellátását szolgáló óvoda, bölcsőde, egészségügyi,
- nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés,
- egy telken csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, és kizárólag egy szolgálati lakás és egy tulajdonosi lakás alakítható ki, önálló lakóépület nem helyezhető el.

Általános gazdasági területbe (Gá) azok a gazdasági területek tartoznak, amelyek jellemzően környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységek helyszínei és domináns funkciók alapján elsődlegesen nem a lakosság helybeni kiszolgálása a feladatuk. Ezek a területek jellemzően termelés, raktározás, logisztika, kereskedelem, szolgáltatás rendeltetéssel rendelkeznek. Emellett még idesoroltak azok a területek is, amelyek városszerkezeti pozíciójuk és szomszédsági helyzetük alapján nincsenek közvetlen hatással lakóterületekre.

Jellemzően idetartoznak a város iparosodása során, elsődlegesen a XX. században kialakult, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélt gazdasági területek közül azok, amelyek nem kapcsolódnak közvetlen lakóterületekhez, másrészt az elővárosi zónában elmúlt években kialakult és fejlesztésre tervezett új munkahelyi területek. Idesoroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja.

Ipari gazdasági terület

Az ipari gazdasági terület a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást gyakorló, veszélyes, bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál, ahol az alábbi rendeltetések és építmények is elhelyezhetők:

- környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari építmények,
- iroda,
- kereskedelmi, szolgáltató és raktár,
- kutatás-fejlesztés,
- energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai.

Ipari gazdasági terület (Gip) a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Ilyen típusú területhasználat számára Budapesten csak átmeneti hasznosítás biztosítása keretén belül, a XXII. kerületben került meghatározásra terület.

Egyéb ipari gazdasági terület

Az egyéb ipari gazdasági terület elsősorban olyan, környezetre kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetésű ipari, energiaszolgáltatási, megújuló energiaforrás műtárgyai, valamint településüzemeltetési építmények és raktárak elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el, ahol az alábbi rendeltetések is elhelyezhetők:

- iroda,
- gazdasági területhez kapcsolódó munkásszállás,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- kutatás-fejlesztés,
- legfeljebb egy szolgálati lakás telkenként, melyek csak a gazdasági tevékenységi célú épületen belül alakíthatók ki, de önálló lakóépület nem helyezhető el.

Egyéb ipari gazdasági terület (Gipe) kerül kijelölésre a településszerkezetre jelentősebb hatást gyakorló, nagyobb léptékű (jellemzően 1 ha területi igényt meghaladó) városi jelentőségű (több kerület ellátásában is szerepet játszó) közműlétesítmények, energiaszolgáltatási területei közül a 10%-os beépítettséget meghaladó energiatermelési és energiaszolgáltatási területek számára.

Ezek egyrészt a városi jelentőségű erőművek, fűtőművek a hozzájuk kapcsolódó energiaszolgáltatási területekkel (elektromos alállomások, körzeti nyomásszabályzó állomások területei), másrészt azok az energiaszolgáltatási területek, amelyek 10% feletti beépítettséget igénylő energiaszolgáltatáshoz kapcsolódó funkciót (pl.: iroda és raktár rendeltetésű épület) is tartalmazhatnak.

4-2. táblázat: Gipe Egyéb ipari gazdasági terület

Kerület	Megnevezése (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
<i>Erőművek, fűtőművek</i>		
III.	Észak-Budai Fűtőerőmű	19706/1
IV.	Újpesti Erőmű	72571
X.	Kőbányai Erőmű	38360/1
XI.	Kelenföldi Erőmű	4045/7
XIV.	Füredi úti Fűtőmű	40368/45
XV.	Újpalotai Fűtőmű	91158/17
XVII.	Rákoskeresztúri Fűtőmű	125382/6
XVIII.	Kispesti Erőmű	152640
XXI.	Csepeli Erőmű	210146/75-77, 210146/79, 210146/110-117, 210146/119-120
<i>Elektromos alállomások</i>		
IV.	Káposztásmegyer alállomás	76485/97, 76485/99, 76485/101, 76485/102
IV.	Angyalföld alállomás	72329/1, 72329/2, 72329/3, 72328
XV.	Zugló alállomás	83154/1, 83154/2, 83154/3
XXI.	Csepel alállomás	210146/115
<i>Körzeti gáznyomásszabályzók</i>		
X.	Zách utcai körzeti gáznyomás-szabályzó, Főgáz telephely	152640
XI.	Budafoki 54. körzeti gáznyomásszabályzó	4049/2

ÜDÜLŐTERÜLET

Az üdülőterület lehet az TÉKA rendelkezései alapján

- üdülőházas üdülőterület, vagy
- hétvégi házas üdülőterület.

Míg a rendszerváltozás előtt meghatározó vállalati üdülőházak sora várta Budapesten az ország egész területéről érkezőket, addig e területek a jelentőségüket a gazdasági átalakulás és a privatizáció eredményeként elveszítették. Az ilyen területek ártértékelése ezért időszzerűvé vált. Szerkezeti elhelyezkedésük nem indokolja sem a korlátlan vegyes funkciók megtelepedését, sem lakóterületként történő hasznosításukat, különösen azért, mert jelentős részük árvízzel is veszélyeztetett. Mindezt az ilyen területek más általános használat szerinti területként szerepelnek – jellemzően rekreációs területként – így Budapesten az „üdülőházas üdülőterület” nem kerül alkalmazásra.

Hétfégi házas üdülőterület

A hétfégi házas üdülőterület építési telkenként egy üdülőépületet, legfeljebb két üdülőegységet foglal magába, amely állandó üdülőkör időszakos pihenésére szolgál, és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján az üdülési célú tartózkodásra alkalmas. A helyi építési szabályzat a hétfégi házas üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak.

Hétfégyi házaz üdülőterületen a TÉKA 1. számú melléklete alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság 6,0 méter.

Hétfégyi házaz üdülőterületbe (Üh) tartoznak a már hagyományosan kialakult üdülők a Duna menti zónában, de a fővárosban további ilyen területek kijelölése sem indokolt. Átalakulásuk lakóterületté településszerkezeti elhelyezkedésük és környezeti hatásuk miatt nem kívánatos.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól védelmet igényelnek, vagy a fejlesztési célok vagy a helyi sajátosságok figyelembevételével településrendezési adottságuk egyedi. A beépítésre szánt különleges terület célját és fajtáját a településtervben, a sajátos használat szerinti építési övezetet és a kapcsolódó beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni.

A különleges területeken csak a terület rendeltetésszerű használatát szolgáló építmény helyezhető el, és lakóépületet elhelyezni nem lehet.

A beépítésre szánt különleges területek Budapest településtervében az alábbiak:

- bevásárlóközpont területe,
- nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület,
- vásár, kiállítás és kongresszus területe,
- oktatási központok területe,
- egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület,
- nagy kiterjedésű sportolási célú terület,
- nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület,
- hegyvidéki üdülőterület,
- állat- és növénykert területe,
- honvédelmi és katonai valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- hulladékkezelő, hulladéklerakó területe,
- szennyvízkezelés területe,
- vízkezelési területek,
- közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület,
- kikötő területe,
- repülőtér területe,
- mezőgazdasági üzemi terület.

Fenti területek a Fejlesztési tervlapon azokban az esetekben kerültek meghatározásra, ha nagyságrendjük jelentős (legalább 3-5 ha körüli), illetve karakterük a környezetüktől nagy mértékben eltérő. Így a város- és mellékközponti területeken integráltan működő létesítmények (pl. a bevásárlóközpontok, oktatási központok) külön nem kerültek jelölésre.

Bevásárlóközpont területébe (K-Ker) a 20 000 m² bruttó szintterületűnél nagyobb kereskedelmi létesítmények tartoznak, amelyek nem a városközpont vagy a mellékközpont területén helyezkednek el. Az olyan sok üzletes, nagy vonzáskörzetű szolgáltatásokat és vásárlási lehetőségeket biztosító létesítmények, amelyek vegyes funkcionális összetétellel rendelkeznek, de szerkezeti pozíciójuk alapján nem sorolhatók vegyes területbe, mert nagy kiterjedésük miatt a környezetükből kitűnnek és jelentős a forgalomvonzó hatásuk.

4-3. táblázat: K-Ker Bevásárlóközpontok területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VIII.	Arena Plaza	Kerepesi út 9.
IX.	Lurdy-ház	Könyves Kálmán krt. 12-14.
XV.	World Mall, Budapest China Mart	Szentmihályi út 167-169.
XV.	Pólus Center	Szentmihályi út 131.
XIX.	Shopmark	Üllői út 201.
XXII.	Campona	Nagytétényi út 37-43.

Nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület (K-Log) kategóriába a közúti és vasúti áruszállítás infrastruktúrájával rendelkező, elsődlegesen nagy rakodó vagy raktár területek elhelyezésére szolgáló, speciális gazdasági jellegű területek tartoznak. Kivételesen gyártó és feldolgozó funkció elhelyezése is lehetséges.

4-4. táblázat: K-Log Nagy kiterjedésű szállítmányozási, raktározási és logisztikai terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XXI.	Volt Mahart III. öböl környezete (inert hulladékfeldolgozó telep)	a Budapesti Központi Szennyvíztisztító és a Szabadkikötő közötti terület
XXII.	Prologis Logisztikai Központ	Campona u. 1. (a Nagytétényi út és a 6. sz. főút közötti terület)
XXIII.	Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK)	Európa u. 6. (a kerület déli részén az M0 autópálya, a Budapest-Kelebia vasútvonal és az Ócsai út által határolt térségben)

Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás) kategóriába a nagy területigényű, többfunkciós, jelentős – de időszakos – tömegforgalmat vonzó létesítmények tartoznak. Területük különböző, 20.000 m² bruttó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, a 2 000 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 5 ha-nál nagyobb szabadtéri bemutatók számára nyújtanak jelentős nagyságú területet, amelyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

4-5. táblázat: K-Vás Vásárok, kiállítás és kongresszus területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	HUNGEXPO	Albertirsai út 10.

Oktatási központok területébe (K-Okt) azok a jellemzően három hektárnál nagyobb oktatási létesítmények tartoznak, amelyek környezetüktől eltérő sajátos jellemzőkkel rendelkeznek, az országos felsőfokú intézmények közé tartoznak, egyben nem képezik részét városközpontnak. A területen az oktatási létesítményeken túl, az alaprendeltetéshez kapcsolódó, kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

4-6. táblázat: K-Okt Oktatási központok területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VII.	Szent István Egyetem Állatorvos-tudományi Kar	István u. 2.
VIII.	Nemzeti Közszerződési Egyetem Ludovika Egyetemi Campus	Ludovika tér 2.
IX.	BGÉSZC Szily Kálmán Technikum és Kollégium	Timót u. 3.
XI.	Magyar Agrár- és Élettudományi Egyetem Tájépítészeti, Településtervezési	Villányi út 29-43.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
	és Díszkertészeti Intézet	
XII.	Nemzeti Közzolgálati Egyetem – Rendészettudományi Kar Farkasvölgyi úti campus	Farkasvölgyi út 12.

Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület (K-Eü) kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő). Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények. (Más meghatározó elemek a K-Hon területbe soroltak a Trtv. alapján.)

4-7. táblázat: K-Eü Egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Országos Pszichiátriai és Neurológiai Intézet	Hűvösvölgyi út 116.
III.	Szent Margit Kórház	Bécsi út 132.
VI.	Honvéd kórház, MÁV kórház	28229 hrsz.
VI.	MÁV Kórház és Rendelőintézet	28233 hrsz.
VIII.	Péterfy Sándor utcai Kórház – Baleseti Központ	Fiumei út 17.
VIII.	Semmelweis Egyetem Külső Klinikai tömb	Tömő utca 25-29.
VIII.	Semmelweis Egyetem – Nagyvárad téri tömb	Nagyvárad tér 1.
VIII.	Heim Pál Gyermekkórház	Üllői út 86.
IX.	Gottsegen György Országos Kardiovaszkuláris Intézet	Haller utca 29.
IX.	Dél-Pesti Centrumkórház – Szent István Telephely	Nagyvárad tér 1.
IX.	Dél-Pesti Centrumkórház – Szent László Telephely	Albert Flórián út 5-7.
IX.	Dél-Pesti Centrumkórház – Merényi Gusztáv Kórház Telephely	Gyáli út 17-19.
X.	Bajcsy-Zsilinszky Kórház	Maglódi út 89-91.
XI.	Szent Imre Kórház	Tétényi út 12-16.
XI.	Dél-budai Centrumkórház (tervezett)	Dobogó út
XII.	Országos Onkológiai Intézet	Ráth György utca 7-9.
XII.	Szent János Kórház	Diós árok 1-3.
XII.	Országos Korányi Tbc és Pulmonológiai Intézet	Korányi Frigyes út 1.
XII.	Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet	Szanatórium utca 19. (10886/43 hrsz.)
XII.	Magyar Honvédség Egészségügyi Központ III. számú telephely (volt Budai MÁV Kórház)	10886/44 hrsz.
XIII.	Nyíró Gyula Kórház	Lehel utca 59.
XIII.	Észak-Pesti Centrumkórház – Honvédkórház	Róbert Károly körút 44. (27630 hrsz.)
XIV.	Uzsoki Kórház	Uzsoki utca 29-41.
XX.	Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórház	Köves utca 1.

Nagykiterjedésű sportolási célú területbe (K-Sp) azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállásjellegű rendeltetés, szolgáltatás) is elhelyezhetők.

4-8. táblázat: K-Sp Nagyterjedésű sportolási célú terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Megyeri úti, Szusza Ferenc Stadion (UTE)	Megyeri út 13.
VIII.	Hidegkúti Nándor Stadion (MTK),	Salgótarjáni u. 12-14.
VIII.	BKV Előre Sport Club (Sport utcai sporttelep)	Sport u. 2
VIII.	Nemzeti Lovarda	Kerepesi út 7.
IX.	Groupama Aréna (FTC)	Üllői út 129.
IX.	MVM Dome	Üllői út 131.
IX.	Nemzeti Atlétikai Központ	Hajóállomás u. 1.
X.	Kincsem Park	Albertirsai út 2-4.
X.	Építők Sport Club	Vajda Péter u. 38.
XIII.	Illvoszky Rudolf Stadion (VASAS)	Fáy utca 58.
XIV.	Istvánmező, Stadionok	Istvánmezei út 3-5.
XIX.	Bozsik Stadion (Kispest Honvéd)	Puskás Ferenc u. 1-3.
XXI.	Csepel-Észak atlétikai pályák	Nagy-Duna sor 210000/1, 210000/2, 210007/4, 210007/8 hrsz.

Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (pl.: szállásjellegű rendeltetés, szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.

4-9. táblázat: K-Rek Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Czakó utcai Sport- és Szabadidőközpont, Oxygen Wellness	Czakó utca 2-4.
II.	Vasas Pasaréti Sportcentrum	Pasaréti út 11-13.
II.	Külker Park	Budakeszi út 73/h.
II.	Panoráma Sportközpont	Kolozsvári Tamás utca 11.
III.	Barátság szabadidőpark	Laborc utca 2.
III.	Csillaghegyi strandfürdő – Ürömi úti sporttelep	Pusztakúti út 2-6.
III.	Kossuth Lajos üdülőpart déli része, Római part	Királyok útja – Vízművek telep – Kossuth Lajos üdülőpart – Római part – Nánási köz – Nánási út által határolt terület
III.	Kossuth Lajos üdülőpart északi része	Királyok útja 285-321 – Barát patak – Kossuth Lajos üdülőpart – Vízművek telep által határolt terület
III.	Márton úti edzőpálya	Márton út 25.
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – dél-keleti része
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – kis sziget déli része
III.	Óbudai sziget – volt honvéd üdülő	Óbudai sziget – Május 9. parktól keletre
III.	TVE Sporttelep	Kalap utca 1.
III.	Római Strand és Római kemping	Szentendrei út – Emőd u. – Dósa u. – Monostori út által határolt terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Nemzeti Edzőközpont és Folyondár Vasas Sport és Táncközpont	Mikoviny utca 6., Folyondár utca 15.
III.	Szépivölgyi Business Center – Seregély utca – közötti terület	14868/17 hrsz.
III.	Újpesti Torna Egylet kajak-kenu szakosztály	Slachta Margit rkp. 17977/1 hrsz.
IV.	Palotai-sziget – Népsziget öböl mellett tervezett rekreációs terület	Zsilip utca
IV.	Tábornok utcai Sporttelep	Pálya utca - Erdősor út –Tábornok utca és Szilágyi utca által határolt tömb
IV.	Tungsram Strand és Sporttelep	Váci út 104.
IV.	Fővárosi Vízművek Zrt. Sporttelep és vele szomszédos fejlesztési terület	Váci út 102. és Duna sor
IV.	Aquaworld	Íves út 16.
IV.	Megyeri út – Homoktövis utca sarok	76546/16 hrsz.
IV.	Káposztásmegyer rekreációs fejlesztési terület	Külső Szilágyi út – tervezett járműtelep közötti terület
VIII.	Józsefvárosi rekreációs fejlesztési terület	volt Józsefvárosi pályaudvar nyugati területrésze
VIII.	Asztalos Sándor úti sportpálya	Asztalos Sándor út 38821/8 hrsz.
IX.	Rendőrségi Oktatási és Kiképző Központ	Vágóhid utca 11-13.
IX.	Könyves Kálmán körüli sporttelep (Siketek pálya, Goldball-pálya), Emszt Kálmánné Sportcsarnok	Könyves Kálmán körút 26.
X.	Törekvés pálya	Bihari út 23., Szálás utca 9.
X.	Sorház utcai focipálya	Sorház utca – Harmat utca találkozásánál
X.	Richter Gedeon Sportpark	Kőér utca – Repce utca találkozásánál
X.	Újhegyi uszoda, Sportliget	Újhegyi út 13-17.
X.	Spartacus sportpálya	Kőér utca 1/A
XI.	Kelenvölgyi Sportpálya	Hunyadi Mátyás út 56.
XI.	Kánai úti sportpálya	Kánai út 2.
XI.	Gazdagréti uszoda	Gazdagréti út 12.
XII.	Fácános	Béla király út 61. Csermely utca 3.
XII.	Testnevelési Egyetem Dr. Koltai Jenő Sportközpont	Csörsz utca 2-8.
XII.	Normafa	Eötvös út 59.
XII.	Csillebérc Szabadidő- és Ifjúsági Központ	Konkoly Thege Miklós út 21.
XII.	Budai Tenisz Centrum	Szamos utca 2/c.
XIII.	Dagály Termálfürdő, Strandfürdő és Uszoda	Népfürdő utca 28-30.
XIII.	Duna part Budapesti Elektromos Művek Sportpálya	Népfürdő u 18-20.
XIII.	Népsziget	25992/1 és 25992/3 hrsz.
XIII.	Láng Sport- és Szabadidőközpont	Rozsnyai utca 6-8.
XIII.	Új Palotai úti Sporttelep	Új Palotai út 13.
XIV.	Lantos Mihály Sportközpont	Csömöri út, Rákos pataktól északra
XIV.	Paskál Strandfürdő	Egressy út 178/f
XIV.	BVSC Stadion, Sportuszoda, Vívóterem	Szőnyi út
XIV.	Postás-Matáv Sport Egyesület	Róna utca 86-100., Mogyoródi 36-44.
XIV.	Mogyoródi úti sportpálya	Mogyoródi út 130.
XV.	Bányató sporttelep	Dunakeszi út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
		(88865/51, 88865/52 88865/54, 88865/56, 88865/57, 88865/102, 88865/103, 91197/2, 91198, 91199/2 hrsz.)
XV.	Szántófold utcai Sporttelep	Szántófold utca
XV.	Barátság Sporttelep	Bánkút utca 71.
XVI.	Ikarus BSE sporttelep	Bátony utca 1-33.
XVI.	Rákosszentmihályi Atlétikai és Football Club	100120/2 hrsz.-ú telek É-i része (Bányai Elemér utca – Pirosrózsa u. találkozásánál)
XVI.	„Csobaj-bánya” területe	Bíztató út – Szárnyaskerek út (Csömöri HÉV-vonal) közötti terület
XVI.	Cinkotai Royal Ground	Somkút utca 10.
XVI.	Cinkotai strand	Szabadszabó út – Ostoros út
XVIII.	Vilmos Endre Sportcentrum (Malév Sporttelep)	Nagybecskerek u. 32.
XVIII.	Gerely pálya	Nefelejcs utca
XVIII.	Lőrinci Sporttelep	Thököly út 5.
XIX.	Tichy Lajos Sportcentrum	Katona József utca (166906/88 hrsz.)
XIX.	Utánpótlás nevelő központ	Temesvár utca (169171/1 hrsz.)
XX.	Pesterzsébeti Sporttelep	Zodony utca
XX.	Pesterzsébeti, Jódos-Sós Gyógyfürdő és csónakházak	Vízisport utca
XXI.	Csepel Sport Club	Béke tér 1.
XXI.	Csepeli Strandfürdő	Hollandi út 14.
XXI.	Csepeli Strandfürdőtől É-ra található terület	205806/1, 206122, 206124, 206125/3, hrsz.-ú telkek
XXI.	Csepel-Rózsadomb területe	egykori csepeli kenyérgyár – Fácánhegyi út – 200090 hrsz.-ú– 200427 hrsz.-ú– 200305 hrsz.-ú közterületek által határolt terület
XXI.	Csepel-Háros egy része	Barackfa utca – közigazgatási határ – Csepeli út által határolt terület (3. szektor alatti területrészt)
XXI.	Francia-öböl környéke (észak)	Szállító utca – Francia-öböl közötti terület
XXI.	Francia-öböl környéke (dél), Csepel Evezős Klub	Duna utca – Francia-öböl közötti terület
XXI.	egykori Papírgyári-pálya környéki tervezett új rekreációs terület	Gubacsi hídtól D-re található területek (209461, 209462/1, 209462/5, 209464, 209465, 209466, 209468/2, 209469/1, 209469/3, 209469/4 hrsz.)
XXII.	Golfpálya	Dózsa György út 99-103.
XXII.	Budafoki MTE SE	Promontor utca 95.
XXIII.	Szamosi Mihály Sporttelep	Haraszti út 26.
XXIII.	Molnár-sziget	Molnársziget út déli része

Hegyvidéki üdülőterület (K-Üh) kategóriába a Csillebérc üdülőterület területe tartozik. A Hegyvidéki üdülőterület építési telkenként jellemzően több üdülőépületet foglal magába, amely állandó üdülői kör időszakos pihenésére szolgál és elhelyezése, mérete, kialakítása, felszereltsége és infrastrukturális ellátottsága alapján üdülési célú tartózkodásra alkalmas. A helyi építési szabályzat a Hegyvidéki üdülőterületen megengedheti a sportrendeltetésű építmények elhelyezését, valamint olyan egyéb építmények elhelyezését is, amelyek a terület rendeltetésével összhangban állnak (lakórendeltetés nem megengedett).

4-10. táblázat: K-Üh Hegyvidéki üdülőterület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XII.	Csillebérci üdülőterület	8892/7, 8894/2 egy része 8896/2, 8897/7, 8897/9, 9061/4, 9061/5, 9062, 9094/1 hrsz.

Állat- és növénykert területe (K-ÁNK) a Fővárosi Állat- és Növénykert, valamint az ELTE Fűvészkertje.

4-11. táblázat: K-ÁNK Állat- és növénykert területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VIII.	Fűvészkert - ELTE Botanikus Kertje	Illés utca 25.
XIV.	Fővárosi Állat- és Növénykert	Állatkerti körút 6-12.

Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon) a honvédelmi feladatok ellátására és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények elhelyezésére szolgáló területek.

4-12. táblázat: K-Hon Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
I.	Hadtörténelmi Levéltár Budapest	6636
II.	Térképészeti Intézet	13088
II.	Katonai Nemzetbiztonsági Szolgálat	11228/4 (egy része)
II.	Budakeszi úti laktanya	11231, 11230/1, 011204/2
IV.	Flottilla	76500 hrsz.-ú telek HM által használt része
V.	Honvédelmi Minisztérium, Nemzeti Adatvédelmi és Információszabadság Hatóság	24997;24970 (Balaton utca 7-11)
VII.	Központi irattár	32939
VIII.	Zrínyi kiadó, Honvéd Együttes, HM Zrínyi Kommunikációs Szolgáltató Kht.	38837/7; 38837/5
IX.	Magyar Honvédség Logisztikai Támogató Parancsnokság, laktanya	38209/2
X.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ - Raktárbázis	40991/11
X.	Nemzeti Közfoglalkoztatási Egyetem	38900/13, 38900/14
X.	Zách utcai laktanya	38905, 38903
X.	Készenléti rendőrség	38897, 38902
XI.	HM Katonai Biztonsági Szolgálat	4821/3; 4891; 4774/4
XI.	Bartók Béla úti fogda	5032, 5033/1, 5519
XI.	Mária Terézia-laktanya	2636; 2637
XI.	Bartók Béla út 79.	4495/15
XII.	Budakeszi úti laktanya	10886/39
XII.	HM R. létesítmény	9140/11
XIII.	HM Közgazdasági és Pénzügyi Hivatal; HM LEK- raktárbázis,	28001/1; 28003/3; 28005/3; 28005/5, 28005/6, 28005/7
XIII.	MH Hadkiegészítő és Központi Nyilvántartó Parancsnokság	27999
XIV.	Hotel Pátria	32301
XIV.	HM tulajdonú szálló és konferenciaközpont	32666/1-4, 32683/1
XIV.	Művelődési ház	32703
XV.	Honvédségi laktanya	91084 hrsz.-ú telek HM által használt része
XVI.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ	102323; 103772/6

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
XVII.	Honvéd Egészségügyi Központ	0137664 hrsz.-ú telek egy része

Hulladékkezelő, hulladéklerakó területe (K-Hull) a települési szilárd és folyékony hulladék (szennyvíz és iszap) kezelését, azaz hasznosítására vagy ártalmatlanítására szolgáló építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál, ideértve a veszélyes hulladékok kezelésének területeit is. Az épületeken kívül jelentős helyigényű műtárgyak létesítése is szükséges lehet, ezért a használat ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a helyi építési szabályzatban szükség lehet a TÉKA-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

A **hulladékgyűjtő udvarok** a települési hulladék gyűjtését, ideiglenes tárolását szolgálják, így a területükön zajló (nem zavaró hatású) tevékenységek nem feltétlenül indokolják különleges besorolásukat. A meglévő és tervezett, komplex hulladékudvarok *gazdasági terület* besorolást kaptak.

A kis területigényű (átlagosan 1000 m² nagyságú), egyszerű hulladékudvarok a helyi lakosság mindennapos igényeit szolgálják. Jó megközelíthetőségük alapvetően fontos, így jellemzően a lakó- és intézményi területeken belül, vagy azok szoros közelségében kerültek kialakításra. A kisebb hulladékudvarok területeit a domináns területhasználat (jellemzően lakó vagy intézményi terület) részeként kezeli a terv. Ezen városüzemeltetési szempontból fontos telephelyek fennmaradását a helyi építési szabályzatok szintjén szükséges biztosítani.

4-13. táblázat: K-Hull Hulladékkezelő, hulladéklerakó területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XV.	Hulladékhasznosító Mű 1 és kapcsolódó hulladékgazdálkodási létesítmények területe	Károlyi Sándor út
XVIII.	Cséry-telep	Ipacsfa utca
XVIII.	Logisztikai központ és hulladékudvar	Ipacsfa utca
XXIII.	Hulladékhasznosító Mű 2	Ócsai út

Szennyvízkezelés területe (K-Sz) a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgáló, valamint idetartoznak a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító szivattyútelepek területei. (Nem kerültek külön kijelölésre a kis területű, illetve gazdasági területen belül elhelyezkedő szivattyútelepek.)

4-14. táblázat: K-Sz Szennyvízkezelés területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Békásmegyeri Szivattyútelep	Pünkösdfürdő utca 1-3.
III.	Pók utcai Szivattyútelep	Nánási út 1/a.
IV.	Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Tímár utca 1.
IX.	Ferencvárosi Szivattyútelep	Soroksári út 31.
XI.	Kelenföldi Szivattyútelep	Budafoki út 74.
XI.	Albertfalvai szivattyútelep	Hunyadi János út 12.
XIII.	Angyalföldi Szivattyútelep	Vízafogó utca 6.
XXI.	Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep	Nagy Duna sor 2.
XXI.	Vas Gereben utcai Szivattyútelep	Vas Gereben utca 10.
XXIII.	Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Meddőhányó utca 1.
XXIII.	Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep korábbi tartalékterülete	Szigetdűlő belső útja

Vízkezelési terület (K-Vke) a közüzemi ivóvízellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek helybiztosítását szolgálja.

4-15. táblázat: Vízkezelési terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
III.	Békásmegyeri telep	63626/1
IV.	Főtelep – Káposztásmegyeri I. -II. gépházak	75833; 75834
XII.	Krisztina gépház és medence	10015
XXII.	Budafoki gépház	224967/2

Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl-É) a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettségét eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Idetartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.

A metró, HÉV és regionális gyorsvasút felszíni szakaszain a megállók esetében a vonzó utazási feltételek megteremtésére törekedve (pl. a perontetők jelentette lefedés miatt) a helyi építési szabályzatban szükség lehet a TÉKA-ban előírt legkisebb zöldfelület, illetve a megengedett legnagyobb beépítés mértékétől való eltérésre. Ezzel az indokolatlanul nagy közlekedési területek kijelölése elkerülhető. A szerelvények üzemen kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét szintén a TÉKA-tól eltérően szükséges lehet meghatározni. A zöldfelületek tetőszinten történő kialakítása mindkét esetben kedvezően csökkenti a burkolt felületek nagyságának kedvezőtlen klimatikus hatását.

A jelentős átszálló forgalommal rendelkező csomópontok vagy az azokhoz funkcionálisan kapcsolódó területeken nagy alapterületű, közlekedést szolgáló épületek megjelenése is gyakori, amelyek esetenként a TÉKA által lehetővé tett kétszintű területhasználattal rendelkeznek, ezen helyszínek esetében általában a közlekedési terület elsődlegessége a meghatározó.

4-16. táblázat: K-Közl-É Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Déli pályaudvar	Magyar jakobinusok tere
II.	Gyermekvasút járműtelep	Bátori László utca
II.	Szépilona remíz	Budakeszi út
III.	Észak-déli gyorsvasút tervezett járműtelep	Ország út és a 11 sz. főút közötti terület
III.	Békásmegyer megállóhely	Ország út
III.	Óbuda autóbusz garázs	Pomázi út
III.	Bécsi úti P+R parkoló	Bécsi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri járműtelep	Külső Szilágyi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri P+R parkoló	Külső Szilágyi út
IV.	Angyalföld remíz	Pozsonyi utca
VI.	Nyugati pályaudvar	Nyugati tér
VIII.	Keleti pályaudvar	Baross tér
VIII.	Tervezett központi remíz	Salgótarjáni utca
VIII.	Hungária remíz	Asztalos Sándor út
IX.	Száva remíz	Üllői út
IX.	Népliget autóbusz pályaudvar	Üllői út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IX.	Kvassay úti parkoló	Soroksári út
IX.	Szabadkai úti P+R parkoló	Soroksári út
IX.	Határ úti autóbusz pályaudvar	Üllői út
IX.	Ferencváros remíz	Könyves Kálmán körút
X.	Kelet-nyugati metró vonal járműtelep és járműjavító	Fehér út
X.	Kelet-nyugati metró vonal P+R parkoló	Fehér út
X.	Észak-déli metró vonal járműtelep	Kőér utca
X.	Észak-déli metróvonal végállomás	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest vasúti pályaudvar	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
X.	Pongrácz úti trolibusz-autóbusz garázs	Pongrácz út
X.	Örs vezér tere végállomás	Örs vezér tere
X.	Kőbánya alsó autóbusz pályaudvar	Kőbányai út
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metróvonal távlati végállomása	M1-M7 autópálya bevezető szakasz
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal járműtelepe	Borszéki utca
XI.	Kelenföldi pályaudvar	Etele tér
XI.	Kelenföldi P+R parkoló	Etele tér
XI.	Órmező autóbusz pályaudvar	Péterhegyi út
XI.	Órmező P+R parkoló	Péterhegyi út
XI.	Budafok remíz	Fehérvári út
XI.	Kelenföld remíz	Csóka utca
XI.	Kelenföld autóbusz garázs	Ajnácskő utca
XII.	Fogaskerekű járműtelep	Szilágyi Erzsébet fasor
XII.	Libegő végállomása	Zugligeti út
XIV.	Stadionok autóbusz pályaudvar	Hungária körút
XIV.	Stadionok P+R parkoló	Hungária körút
XIV.	Örs vezér tere autóbusz pályaudvar	Örs vezér tere
XIV.	MFAV járműtelep	Mexikói út
XIV.	MFAV P+R parkoló	Mexikói út
XVI.	Gödöllő-Csömör HÉV, Cinkota járműtelep	Állomás tér
XVI.	Cinkota autóbusz garázs	Cinkotai út
XVI.	Cinkota HÉV-állomás P+R parkoló	Ostoros út
XIV.	Tervezett remíz (Lantos Mihály Sportközpont)	Csömöri út
XVII.	Rákospalota vasúti megállóhoz kapcsolódó P+R parkoló	Ferihegyi út
XIX.	Kőbánya-Kispest autóbusz pályaudvar	Ferihegyi repülőtérre vezető út
XIX.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
XIX.	Határ úti P+R parkoló	Üllői út
XIX.	Dél-pesti autóbusz garázs	Méta utca
XIX.	Dél-pesti autóbusz garázs P+R parkoló	Méta utca
XXI.	Csepeli HÉV járműtelep	II. Rákóczi Ferenc út

Kikötő területe (K-Közl-K) a hajózáshoz szorosan kötődő áruszállítás és raktározási funkciók, valamint a hajókkal kapcsolatos tárolási, javítási, üzemeltetési, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál, ahol a hajózással kapcsolatos gyártó, termelő funkció is megengedett.

A raktározás és szállítás miatt jelentős a burkolt felületek iránti igény, ezért a használatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a helyi építési szabályzatban szükség lehet a TÉKA-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

4-17. táblázat: K-Közl-K Kikötő területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Népszigeten lévő kikötő és hajójavító	Népsziget IV. kerületi részének keleti oldala
XXI.	Csepeli Szabadkikötő	Csepel-szigetcsúcs nyugati oldala
XXI.	MOL Nyrt. Logisztika Csepel Bázistelep és Dunatár Kőolaj Termelő és Kereskedelmi Kft. területe (olajkikötő)	a Szabadkikötő és a volt Csepel Művek közötti terület

Repülőtér területe (K-Közl-R) a légiközlekedéshez szorosan kötődő gazdasági (raktározási), intézményi, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál. Az épületeken kívül jelentős kiterjedésű rakodó- és közlekedési felületeket is érint, ezért a használatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a helyi építési szabályzatban szükség lehet a TÉKA-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

4-18. táblázat: K-Közl-R Repülőtér területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér	Ferihegyi repülőtérre vezető út északi oldalán lévő terület

Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü) a mezőgazdasági termelési (növénytermesztés, állattenyésztés), kutatási, valamint egyéb kiegészítő tevékenységek folytatására (pl. gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló létesítmények, telephelyek elhelyezésére szolgál.

4-19. táblázat: K-Mü Mezőgazdasági üzemi terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Rozmaring TSZ	Patakegyi utca (59154/23 hrsz.)
XXII.	Borgazdasági Tangazdaság	Alkotmány utca (221425/1)
XXIII.	Soroksári tangazdaság beépített része	Túri István út (196055, 196056, 196057, 195975/2 hrsz.)
XXIII.	SEMINIS Telephely	Túri István út (195969 hrsz.)
XXIII.	Péterimajor	Telefondúló út (196114/1, 196114/2 hrsz.)
XXIII.	Szentlőrinci utca menti üzemek	Szentlőrinci utca (195815/1, 195815/1, 195815/3 hrsz.)

VEGYESEN ALKALMAZHATÓ ÉS KÉTSZINTŰ TERÜLETHASZNÁLAT

A TTSZ 2. § (6) bekezdése szerint „ha a település mérete vagy a tervezés léptéke indokolja, az általános használat bemutatására szükség esetén összevont általános használat elnevezés és jelölés, a több területhasználati módot sematikus megjelenítő vegyes használat, valamint kétszintű – egymás feletti – területhasználat is alkalmazható”. Budapest esetében az összevont általános használat alkalmazása nem indokolt, a vegyesen alkalmazható – egymás melletti – területhasználat és a kétszintű – egymás feletti – területhasználat alkalmazása viszont indokolt. Vegyesen alkalmazható területhasználat esetén a tervlapon jelölt többféle általános használat is alkalmazható a helyi építési szabályzatban.

Vegyesen alkalmazható területhasználat:

A Fejlesztési tervlapon jelölésre kerültek olyan vegyesen alkalmazható területhasználatok – az általános használat ábrázolásmódjának összevonásával – ahol az eltérő általános használat szerinti területek pontos határa csak a helyi építési szabályzat szabályozási tervén javasolt meghatározni övezetekkel és építési övezetekkel a lokális érdekek messzemenő figyelembevételével. A Fejlesztési tervlapon a vegyesen alkalmazható területhasználat esetén két általános használat kerül jelölésre, azonos sávszélességgel sraffozva (pl.: vegyes intézményi és kertvárosias lakó, vagy kertvárosias lakó és kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület).

Vegyes intézményi és kertvárosias lakóterület (Vi-2/Lke-1, Vi-2/Lke-2, Vi-2/Lke-3) jelölést alkalmaz a tervlap a kertvárosias térségek részterületein, mivel a TÉKA keretein belül a kertvárosias területeken nincs lehetőség megfelelő szerkezetű helyi alközpontok kialakítására. Az FTFT-nek pedig nem feladata ilyen részletezettség meghatározása, a lokális igényeket a legjobb a kerületi településterv tudja szolgálni. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a Fejlesztési tervlap vegyesen alkalmazható területhasználat jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében vegyes intézményterület a helyi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is, ezeken a területeken is a vegyesen alkalmazható területhasználat kijelölést alkalmazza a tervlap. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet. Ezeken a területeken belül kijelölt intézményi vegyes építési övezetben legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.

Vegyes intézményi és kisvárosias lakóterület (Vi-1/Lk-1 és Vi-2/Lk-2), valamint Vegyes intézményi és nagyvárosias lakóterület (Vi-1/Ln-2, Vi-1/Ln-3 és Vi-2/Ln-3) került jelölésre a XXI. kerületben az Ady Endre út mentén a Kossuth Lajos utca és a Hermelin köz között, valamint a III. kerületben a Bécsi út mentén, a Podolin utca két oldalán és az Aranyhegyi út mellett, a XIV. kerületben a Thököly út mentén a Dózsa György és Stefánia út között, a XV. kerületben a Szántóföld utca és a Károlyi Sándor utca között, a XXI. kerületben a Petőfi utca mentén, a X. kerületben Fehérdűlő, a XIV. kerületben Rákosrendező területén, a Hungária körút, Ajtósi Dürer sor és a Hermina út közötti területen, a Mogyoródi út és Kerepesi út közötti területen, a Fogarasi út, Pillangó utca és a Kerepesi út közötti területen, a IX. kerületben a Vágóhid utca mentén a Fehér utca környékén, illetve a Mester utcától nyugatra eső területen, a X. kerületben a Gyógyszergyári út mentén, a XI. kerületben a Dombóvári út és Budafoki út közötti Budapest fejlesztés területén, az Etele út és a Vahot utca közötti területen, a Hengermalom út és Barázda utca közötti területen, a Lőportorony utca és a Kondorosi út közötti területen, a XVIII. kerületben az Üllői út, a Nemes utca és a Nagykőrösi út menti területeken. Mindkét fejlesztési terület esetében cél a városszerkezethez illeszkedő sűrűséggel a vegyesség kialakítása, amelyben lakórendeltetések is megjelenhetnek a jövőben. A helyi adottságok és az illeszkedő fejlesztési programok figyelembevételével a helyi építési szabályzatok lehetősége az intézményi vegyes, illetve a lakóterületek pontos lehatárolása, kijelölése ezeken a jelentős változással érintett területeken.

Kertvárosias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Lke-1/Gksz), Kisvárosias lakóterület és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Lk-1/Gksz), valamint Vegyes intézményi és kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület (Vi-2/Gksz) került jelölésre a XXII. kerületi Borhegy területén, ahol a kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területekbe tartozó borászatok és a hozzájuk tartozó egyéb gazdasági rendeltetésű területek egyaránt beékelődnek az intézményi vegyes és a lakóterületek közé, melyek szabályozása, illetve kijelölése a helyi építési szabályzatban meghatározható a történelmileg kialakult használatok figyelembevételével.

Kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület és általános gazdasági terület (Gksz/Gá) került jelölésre azokon a területeken, ahol a meghatározó ipartörténeti örökség mellett folyamatosan jelennek meg a kereskedelmi, szolgáltató rendeltetések. Ezeken a területeken az általános gazdasági terület és a kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület városszerkezeti vegyesen van jelen, telkenként, vagy akár épületenként változó használattal. A vegyesen alkalmazható területhasználat jelölés által a terület fokozatos átalakításával összhangban, a helyi adottságra részletesen reagálva, a helyi építési szabályzatokban határozható meg az illeszkedő gazdasági besorolás a történelmileg kialakult változatos funkciókhoz és a jövőben tervezett, szomszédsági helyzeteket figyelembe vevő használatokhoz illeszkedve. Cél, hogy a vegyes intézményi és lakóterületek közvetlen szomszédságában a zavaró rendeltetések helyét átvegyék az egyéb gazdasági tevékenységek. Ilyen terület többek között például a XXI. kerületben a Csepel Művek területe, vagy a IV. kerületben a Fóti út – Baross utca menti gazdasági területek.

Kétszintű területhasználat:

A Fejlesztési tervlap minden esetben meghatározza azt a meghatározó általános használatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges általános használatot (keskenyebb sávban sraffozott). Pl. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület esetében (K-Közl-É) a területhasználat egy másik általános használat alkalmazásával – pl. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) – kiegészülhet. Ezáltal a ma elválasztó infrastrukturális elemek a városi szövetbe integrálódhatnak, létrejöhetnek többek között intermodális elemekkel rendelkező átszálló csomópontok is. Mindig a meghatározó általános használat helybiztosítási szempontjai élveznek elsőbbséget a kiegészítő általános használatával szemben az egymás feletti helyi építési szabályzatban történő megállapításakor.

ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

Egyes általános használatoknál meghatározásra kerül a zöldfelület %-ban elvárt mérete. A fejlesztési terv azon általános használatokra vonatkozóan határoz meg **legkisebb zöldfelületi átlagértéket**, ahol a Budapesten kialakult viszonyok ezt indokolják. Az alábbi táblázatban meghatározott, az általános használatok teljes (közterületekkel együtt értendő) területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területen lehatárolt általános használatok és
- kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással érintett területek* és az *ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek* esetében.

Néhány általános használatnál – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb általános használat szerinti területen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben az általános használat szerinti területen belül kialakult, **vagy az építési övezet, övezet zöldfelületi arányai alapján számolt zöldfelületi átlagérték** tovább nem csökkenthető.

Egy-egy általános használat területén belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek TÉKA szerinti legkisebb zöldfelületi értéke az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.

4-20. táblázat: Általános használatok legkisebb zöldfelületi átlagértéke (%)

Általános használatok			Legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadon álló jellegű lakóterület	Ln-3	30
	Kisvárosias, jellemzően szabadon álló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35
	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	35
	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	55
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25
Különleges beépítésre nem szánt	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek-1	60*
	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	60
	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	75

* Védett természeti terület esetén 75%

A zöldfelületi átlagérték igazolása során helyi építési szabályzatban, az általános használat szerinti területen kijelölt építési övezetek, övezetek legkisebb zöldfelületi mértéke alapján kialakítható összes zöldfelület nagysága nem lehet kisebb, mint az egyes általános használat szerinti területek Fejlesztési tervlapon lehatárolt teljes területére, az FTFT-ben meghatározott legkisebb zöldfelületi átlagérték alapján számolt kialakítható zöldfelület nagysága.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

A közlekedési és közműterületek megkülönböztetése a jellemző funkciójukon alapul. Ennek alapján a TÉKA szerint a közlekedési és közműterületek lehetnek:

- közúti közlekedési területek,
- egyéb közlekedési területek,
- közműelhelyezési területek vagy
- hírközlési területek.

A „hírközlési területek” alkalmazása Budapesten nem indokolt, ezek a közlekedési területeken belül kerülnek rögzítésre.

Közúti közlekedési területek

A közúti közlekedési területek az országos és a helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű-várakozóhelyek (parkolók) – a közterületnek nem minősülő telken megvalósuló kivételével –, a járdák és gyalogutak (sétányok), közterek, mindezek csomópontjai, a csapadékvíz-elvezetési rendszer, az átereszek, a zöldfelületi elemek, a környezetvédelmi építmények, a közúti közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgálnak.

Közúti közlekedési területen (KÖu) a közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló iroda, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, raktár- és szállásjellegű épület helyezhető el, azzal, hogy lakás – egy szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el. Kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetésű épület a helyi építési szabályzatban meghatározottak szerint helyezhető el.

Az általános használat szerinti terület Budapesten tovább bontható a TÉKA felhatalmazása alapján. A közúti közlekedési terület (KÖu) infrastruktúráját szükséges a hálózati szerepe alapján szükségshierarchikusan megkülönböztetni, amelyet az alábbi elemek alkotnak:

- KÖu-1 terület gyorsforgalmi utak,
- KÖu-2 terület I. rendű főutak,
- KÖu-3 terület II. rendű főutak,
- KÖu-4 terület településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe.

A Fejlesztési tervlap – a jobb áttekinthetőség érdekében – csak a KÖu általános használat szintjéig jelöli ezeket a területeket, a felsoroltak szerinti megkülönböztetésük a BFRSZ térképén történik a 4.2. Közlekedés fejezet és az ahhoz tartozó 2. Közlekedési infrastruktúra térkép szerint.

Egyéb közlekedési területek

Az egyéb közlekedési terület a kötöttpályás, a vízi és a légi közlekedés, továbbá a közmű és a hírközlés építményei elhelyezésére szolgál.

A területen közlekedést kiszolgáló épület, valamint a területet igénybe vevők ellátását szolgáló, kereskedelmi, szolgáltató, raktár- és szállásjellegű épület is helyezhető el, azzal, hogy lakás – a szolgálati lakás kivételével – nem helyezhető el.

Az egyéb közlekedési területeket az általános használatot meghatározó közlekedési mód szerint szükséges tovább bontani. A TÉKA szerinti felhatalmazás alapján a terv az alábbiak szerint, a használati sajátosságoknak megfelelően kategorizálja az egyéb közlekedési területet:

- egyéb, kötöttpályás közlekedési terület,
- egyéb, légi közlekedési terület vagy,
- egyéb, vízi közlekedés területe.

Egyéb, kötőtpályás közlekedési terület (KÖe-K) a vasúti közlekedés vonalai, a gyorsvasúti vonalak (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák elhelyezésére szolgál.

Egyéb, légi közlekedési terület (KÖe-L) a repülés lebonyolításához kapcsolódó üzemi, ellátó, kiszolgáló, biztonsági funkciók elhelyezésére szolgál.

Vízi közlekedési terület (KÖe-V) a hajózáshoz kapcsolódó áruszállítás önálló kikötői infrastruktúrájának az elhelyezésére szolgál.

Közműelhelyezési terület

A közműelhelyezési terület a közműellátás építményei elhelyezésére szolgál. A területen elhelyezhető épület a közműellátás céljára szolgáló rendeltetést tartalmazhat.

Közműelhelyezési terület (Közm) kerül kijelölésre a településszerkezetet befolyásoló léptékű (jellemzően 1 ha területi igényt meghaladó), városi jelentőségű (több kerület ellátásában szerepet játszó) közműlétesítmények, energiaszolgáltatás területei közül a közműellátás építményei elhelyezésére szolgáló beépítésre nem szánt (10 % beépítési mérték alatti) területek esetében. Ezek többségében az elektromos alállomások, gázátadó állomások és vízellátást biztosító területek közül Cinkotai úti medence a víztornyok közül a Lakatos úti víztorony). A területen elhelyezhető épület közműellátás céljára szolgáló és ezt kiszolgáló rendeltetést (iroda, kiszolgálás) tartalmazhat.

4-21. táblázat: Közm Közműelhelyezési területek

Kerület	Megnevezése (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
<i>Elektromos alállomások</i>		
II.	Solymár alállomás	059055/1, 059055/2
III.	Békásmegyer alállomás	65529/2
IX.	Pesterzsébet alállomás	38221/2
XI.	Albertfalva alállomás	43567/4
XVI.	Rákoskeresztúr alállomás	0118664
XVIII.	Pestlőrinc alállomás	152648/1
XXI.	Csepel-Észak alállomás	209951/5
<i>Gázátadó állomások</i>		
III.	Solymárvölgy gázátadó állomás	021541/2
XV.	Rákospalota gázátadó állomás	098084
<i>Vízkezelési területek</i>		
XVI.	Cinkotai úti medence	0118687
XVIII.	Lakatos úti víztorony	152648/3, 152650

ZÖLDTERÜLETEK

A zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület, amely a település zöldinfrastruktúrával való ellátottságát, klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, valamint a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közterületről akadálymentesen – kerekesszékkal és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületek lehetnek:

- közparkok vagy

- közterek.

A fejlesztési tervben zöldterületként az alábbi feltételeknek megfelelő területek kerültek meghatározásra:

- a zöldterület legkisebb oldalmérete legalább 15 méter;
- a belső zónában minden zöldterület a kiterjedésétől függetlenül zöldterületi besorolást kapott, amennyiben a TÉKA előírásainak jelenleg megfelelnek, vagy távlatban meg tudnak felelni;
- a hegyvidéki, az átmeneti és az elővárosi zónában a nagyobb, szerkezeti jelentőségű zöldterületek lettek lehatárolva. Emellett mindazon kisebb zöldterületek is feltüntetésre kerültek, amelyek önálló tömbként lehatárolhatóak, vagy a zöldterületi ellátottság szempontjából meghatározóak, védendőek;
- a lakótelepi zöldfelületek általában a környező általános használat szerinti terület részét képezik, hiszen funkcionálisan is ezekhez kapcsolódnak szervesen, de a jól körülhatárolható központi elhelyezkedésű, vagy a lakótelep meghatározó részén lévő, szerkezeti jelentőségű parkterületek, vagy a veszélyeztetett zöldterületek (pl. Kőrakás park) a lakótelepek esetében is zöldterületi besorolást kaptak.

A zöldterületként nem jelölt, de szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket az *egyéb szerkezeti elemek* (jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, *szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában, meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna felén*) jelölik.

A magyar építészettről szóló törvény értelmében a meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldterületi ellátottság érdekében a hatályos helyi építési szabályzatokban szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága új építési szabályzat készítése során összességében nem csökkenhet. Ez azt jelenti, hogy zöldterületet megszüntetni csak csereterület kijelölésével együtt lehet, azaz a Fejlesztési tervlapon nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük nem csökkenhet.

Amennyiben a csereterület zöldterület övezetként kerül megvalósításra, a zöldterületnek alkalmasnak kell lennie közparki vagy közparki funkció ellátására.

Új lakóterületek létesítésére irányuló *ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeken és egyes jelentős változással érintett területeken* belül a Fejlesztési tervlapon meghatározottak szerint zöldterület alakítandó ki. Az érintett, kontúrral lehatárolt területeken belül a kialakítandó közcélú zöldterület mérete – összhangban a városökológiai szempontokkal – a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a fejlesztési terven. A zöldterület pontos határát a helyi építési szabályzatokban szükséges meghatározni. A Fejlesztési tervlapon előírt méretű zöldterületet legalább 2000 m²-t elérő zöldterületi övezetek kijelölésével kell biztosítani a helyi építési szabályzatokban.

Zöldterületen a rendeltetésszerű használathoz szükséges építmény és vendéglátó, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el, legfeljebb 3%-os beépítettséggel és jellegüktől, méretüktől függően legalább 60 vagy 70%-os zöldfelületi arány biztosítása mellett.

A Fővárosi településterv a közpark zöldterületeket az alábbi két általános használat szerint különbözteti meg a helyi sajátosságoknak megfelelően:

- városi közpark
- közpark, közkert.

Városi közpark (Zv) általános használat szerinti terület besorolásúak a 25 hektárnál nagyobb, komplex, városi vonzáskörzettel bíró zöldterületek (Városliget, Margitsziget, Népliget, Óbudai-sziget, Gellért-hegy, Észak-Csepelre és Tábor-hegyre tervezett parkok).

A TÉKA zöldterületekre meghatározott megengedett legnagyobb (3%-os) beépítettségétől eltérően, a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvénynek megfelelően a városligeti park területén 7% a megengedett legnagyobb beépítettség.

Közpark, közkert (Zk) általános használati egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásítottsággal rendelkező közterek és az egyéb szerkezetileg meghatározó zöldfelületek. A terv 500 m²-nél kisebb közkerteket csak indokolt esetben jelöl, azokat a helyi építési szabályzatok szintjén kell kijelölni, szabályozni. A helyi építési szabályzatokban a Közkert, közpark (Zk) általános használatú területeket méretük és jellegük szerint közparkként vagy közkertként meg kell különböztetni. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.

ERDŐTERÜLETEK

Az erdőterület az erdőgazdálkodás hosszú távú célját, a település ökológiai rendszerének megőrzését, javítását és védelmét, valamint a pihenést és a szabadidős tevékenységet egymással összehangoltan szolgáló területek összessége. Az erdőterület általános használata szerint lehet

- védelmi célú erdőterület,
- rekreációs erdőterület vagy
- egyéb erdőterület.

A településtervben lehatárolt erdőterületek esetében a TÉKA által meghatározott általános használatok további bontása indokolt a budapesti sajátosságok figyelembevételével. Az erdőterülethez tartozó általános használatok meghatározása, lehatárolása a meglévő erdők tényleges használata, illetve a tervezett zöldhálózat távlati funkcionális szerint került meghatározásra az építésügyi jogszabályokból fakadóan és nem az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján (tehát nem a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés szerint).

Ugyanakkor az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni az általános használaton kívül az azokat érintő (pl. természetvédelmi) korlátozásokat és a körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is. Szintén mindezen adottságok, kötelmek figyelembevételével kell lehatárolni az építési szabályzatokban a különböző erdőterületi övezeteket is. A természetvédelmi oltalom alatt álló, beépítéssel nem érintett, rekreációs funkciójú erdőterületeken értelemszerűen olyan övezeteket kell kialakítani, ahol a beépítés nem megengedett, vagy csak a természetvédelmi és erdőgazdálkodási szempontokkal összeegyeztethető módon.

Az erdőterületekként elsősorban az erdőtvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5 000 négyzetméter kiterjedésű erdők, továbbá mindazon területek kerültek lehatárolásra, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak.

A Fejlesztési tervlapon megkülönböztetésre kerültek a meglévő és a tervezett erdőterületek. A tervezett erdőterületek esetében a helyi építési szabályzatban a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület nem helyezhető el.

Általános használat szerinti erdőterületek azok az erdősült területek is, amelyek a vízszint természetes ingadozása következtében vízjárta területnek minősülnek, de az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelnek.

Védelmi célú erdőterület

A védelmi célú erdőterület az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti védelmi rendeltetésű erdők, a környezet védelmének általános szabályairól szóló törvény szerinti, a környezeti elemek védelmét, a környezeti terhelés megelőzését vagy csökkentését szolgáló védőerdők, a természet védelméről szóló törvény szerinti védett erdők, továbbá a területrendezési és településrendezési követelmények teljesítését szolgáló védőerdők. A védelmi célú erdőterületen csak erdő- és vadgazdálkodási, természetvédelmi, valamint hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni a telekméret legfeljebb 0,2%-os mértékéig.

A Fővárosi településterv a védelmi célú erdőterületeket az alábbi két általános használat szerint különbözteti meg a helyi sajátosságoknak figyelembevételével:

- védőerdő,
- védett erdő.

Védőerdő (Ev-1) általános használat szerinti terület besorolásúak az egymást zavaró funkciójú általános használat szerinti területeket elválasztó, illetve az utak, vasutak mentén kijelölt védőerdősávok. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védőerdők kerültek meghatározásra.

Védett erdő (Ev-2) általános használat szerinti terület besorolásúak azon erdők, amelyek a természetvédelmi szabályozás miatt nem, vagy csak korlátozottan látogathatók (pl. Háros-sziget).

Rekreációs erdőterület

A rekreációs erdőterületbe a közjóléti célt szolgáló, pihenést és szabadidős tevékenységet biztosító erdők tartoznak. Rekreációs erdőterületen erdő- és vadgazdálkodási, rekreációs, vendéglátást, pihenést, testedzést szolgáló sport-, továbbá kulturális, hitéleti rendeltetésű épületet lehet elhelyezni, oly módon, hogy a megengedett legnagyobb beépítettség a telekhez viszonyítottan legfeljebb 5% lehet.

Budapest védett, vagy természeti értékkel rendelkező erdőterületei többségében a kirándulást, szabadidős tevékenységeket, a rekreációt lehetővé teszik, ennek ellenére ez nem mindenhol jelenti a rekreációs erdőterületen a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet (TÉKA) által megengedett rendeltetések elhelyezhetőségét, a megengedett legnagyobb beépítés mértékének (5%) kihasználhatóságát. A természetvédelmi szempontok érvényesítése, a természeti értékek hosszú távú megőrzése érdekében indokolt esetben a kerületi építési szabályzatokban szükséges a TÉKA-ban meghatározott paraméterek, elhelyezhető rendeltetések szűkítése. Mindez nem kizárólag a természetvédelmi oltalom alatt álló erdőterületeken fontos, hanem az ökológiai hálózat övezetben található erdőterületeken, illetve egyéb táji, természeti vagy ökológiai értékkel rendelkező erdőterületek esetében is.

Rekreációs erdőterület (Er) általános használatba soroltak a kialakult állapot szerint rekreációs használatlaltal, parkerdei funkciókkal bíró, látogatható erdők területét, vagy a lakóterületek vonzáskörzetében tervezett, rekreációs célokra alkalmassá tehető erdőket. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – rekreációs erdőterületként lettek meghatározva a településtervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.

Egyéb erdőterület

Az egyéb erdőterületek jellemzően az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló törvény szerinti gazdasági és honvédelmi rendeltetésű erdők, a védelmi rendeltetésű erdőnek nem minősülő erdők, a

vízgazdálkodási célú erdők, továbbá az egyéb feladatok megvalósítását szolgáló erdők. Az egyéb erdőterületen a megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb a telek területéhez viszonyított 0,5%.

A Fővárosi településterv az egyéb erdőterületeket az alábbi három általános használat szerint különbözteti meg a helyi sajátosságok alapján:

- egyéb feladatokat szolgáló erdőterület,
- egyéb, honvédelmi célú erdőterület,
- egyéb, vízgazdálkodási célú erdőterület.

Egyéb feladatokat szolgáló erdőterület (Ee-E) általános használat szerinti terület besorolásúak az elsődlegesen gazdasági célú erdőültetvények, amelyeknél a gazdasági haszonvétel (faanyag-, szaporítóanyag-termelés stb.) a meghatározó, illetve ide sorolódnak a védelmi vagy rekreációs funkcióval nem bíró és potenciálisan sem alkalmas meglévő és tervezett erdőterületek.

Egyéb, honvédelmi célú erdőterület (Ee-Hon) általános használat szerinti terület besorolásúak a honvédelmi feladatok ellátását szolgáló, honvédelmi területen lévő erdőterületek tartoznak.

Egyéb, vízgazdálkodási célú erdőterület (Ee-Vg) általános használat szerinti terület besorolásúak a vízbázisok védelmét szolgáló erdőterületek tartoznak.

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

A mezőgazdasági területek a termőföld mennyiségi és minőségi védelmét, a mezőgazdasági termelés, a növénytermesztés, az állattenyésztés, továbbá az ezekkel kapcsolatos termékfeldolgozás és terménytárolás igényeit egységesen szolgáló területek. A mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló épületek helyezhetők el, de a TÉKA lehetővé teszi, hogy azok a mezőgazdasággal összefüggő lakó- vagy szállásjellegű, nevelési, alapfokú oktatási, szakmai továbbképzést biztosító oktatási és hitéleti épületek is elhelyezhetők.

A mezőgazdasági területeken belül a földhasználat módja és természetbeni állapota figyelembevételével az alábbi általános használatok kerültek alkalmazásra a főváros területén:

- kertes mezőgazdasági terület,
- általános mezőgazdasági terület,
- tájgazdálkodási mezőgazdasági terület.

Kertes mezőgazdasági terület

A kertes mezőgazdasági terület alapvetően kisüzemi vagy családi használatú telkekből áll, amely jellemzően kert, szőlő vagy gyümölcsös művelési ágban, illetve kivett területként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban.

Kertes mezőgazdasági terület (Mk) általános használatba soroltak a kertes mezőgazdasági területként meghatározott kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy), amelyek egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiailag aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes mezőgazdasági területeken a megjelenő lakó funkció ellenére továbbra sem került módosításra az általános használat szerinti besorolás, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokoltá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a terv távlatában nem látszanak reális célnak.

Általános mezőgazdasági terület

Az általános mezőgazdasági terület alapvetően az árutermelő célt szolgáló telkekből áll, amely jellemzően szántó, valamint szántó, kert, szőlő és gyümölcsös művelési ágban vegyesen szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Az általános mezőgazdasági területen a mezőgazdasággal összefüggő lakórendeltetés a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban létesíthető.

Általános mezőgazdasági terület (Má) általános használat szerinti területként az összefüggő szántó- és rét-legelő területek kerültek lehatárolásra. Ezek elsősorban a pesti oldalon (pl. Soroksáron) területnek el, és a Pesti-síkság egykor kiterjedt természetfelfületei maradványaiként táji értékük és biológiailag aktív felületük miatt városökológiai szerepük is jelentős. Az általános mezőgazdasági területek szerves részét képezik az azokat tagoló, meglévő és jellemzően körzeti erdőterv által érintett mezővédő erdősávok is (zömében Soroksár területén). Ezeket a mezővédő erdősávokat meg kell őrizni, illetve ahol hiányoznak, ott lehetőség szerint pótolni kell.

Tájkagldálkodási mezőgazdasági terület

A tájkagldálkodási mezőgazdasági terület alapvetően természetközeli használatú telkekből áll, amely jellemzően nádas, gyp (rét, legelő), I. és II. osztályú borszóló termőhelyi kataszterhez vagy ökológiai hálózat magterületéhez tartozó kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágbn nyilvántartott területekből, a védett és Natura 2000 területbe sorolt szántóterületekből, a vízgazdálkodási célú mezőgazdasági területekből, valamint a vízbázis külső védőterületébe sorolt területekből áll. A tájkagldálkodási mezőgazdasági területen lakóépület nem helyezhető el és a TÉKA szerint megengedett épületek elhelyezése a helyi építési szabályzatban megtiltható.

Tájkagldálkodási mezőgazdasági terület (Mt) általános használatba azok a területek tartoznak, melyen természetközeli gazdálkodást folytatnak, vagy amelyek ilyen gazdálkodást igényelnek, továbbá azok a táji értékekkel bíró gyp-, legelőterületek, amelyek jellemzően valamilyen természeti védelemmel, korlátozással (Natura 2000 terület, országos, vagy helyi jelentőségű természeti terület, ökológiai hálózat, tájképvédelmi terület)) rendelkeznek (pl. Mocsárosdűlő, II. kerület Patakegyi út melletti területek).

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

A TÉKA szerint a vízgazdálkodási terület a vizek hasznosítását, megőrzését, ökológiai rendszerének védelmét, továbbá a lakossági rekreációt egymással összehangolja. A vízgazdálkodási területen épületet elhelyezni csak a jogszabályban foglaltak szerint, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet.

A vízgazdasági területeken belül az alábbi általános használat szerinti területek kerültek alkalmazásra a főváros területén:

- folyóvizek medre és partjának területe,
- állóvizek medre és partjának területe,
- vízbeszerzési terület.

Folyóvizek medre és partja (Vf), tehát az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. Az általános használat szerinti terület jellemzően magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is.

A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajóútra érvényes előírások is szabályozzák.

Állóvizek medre és partja (Vá) a főváros területén lévő állóvíz felületeket és a hozzájuk tartozó, fenntartási területeket foglalja magában. Többségük emberi beavatkozás következményeként (bányatavak) keletkeztek, vagy közvetlen céllal létrehozott vízfelületek. Az állóvizek medre és partja elsősorban rekreációs célú felhasználhatóságuk miatt jelentős értéket képvisel.

Vízbeszerzési területek (Vb) a főváros ivóvíztermelését biztosító létesítményeinek területeit jelöli. Ezen belül a víznyerő helyek lehatárolt belső védőövezete minden esetben zárt. A külső védőövezetében, illetve a hidrogeológiai védőövezetek (A és B) területén elhelyezhető létesítmények, illetve ezen területeken végezhető tevékenységek körét külön jogszabályok korlátozzák.

Idetartoznak a főváros közigazgatási határán belül lévő jelentősebb vízbázisok: északon a IV. ker., Káposztásmegyeren, délen a Csepel-szigeten lévő kutak és vízkezelő telepek.

Ezekon kívül a Duna mellett és a Margitszigeten található kisebb vízbázis-területek, amelyek a fejlesztési terv léptékében nem ábrázolhatók.

(A Szentendrei-szigeten és a Csepel-sziget déli területén levő vízbázisok Budapest közigazgatási területén kívül vannak.)

TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET

Természetközeli területbe tartoznak azok a területek, amelyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (a természeteshez hasonlító körülményeket teremtve). Az itt lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, ezért közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak. Az TÉKA szerint természetközeli területnek minősülnek a főváros tekintetében a mocsarak, nádasok, ex lege védett láp, , nyílt karszterület és sziklagyepterület, kivéve, ha ezeket a területeket védelmi célú erdőterület, általános mezőgazdasági terület, tájgazdálkodási mezőgazdasági terület vagy vízgazdálkodási területbe sorolják. A természetközeli területeken épületet elhelyezni nem lehet.

Természetközeli terület (Tk) besorolást kaptak a Fővárosi településtervben a mocsarak, az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdősült és erdősítés céljára nem alkalmas területek, illetve ahol az eredőtelepítés ellentétes a területre meghatározott természetvédelmi célkitűzésekkel.

Honvédelmi rendeltetésű természetközeli terület (Tk-Hon) általános használat szerinti területbe tartoznak a Tétényi-fennsík természetvédelmi területen található 0239906, 0239912 és 0239913 hrsz.-ú ingatlanok. Az érintett telkeket lefedi a Natura 2000 és az ökológiai hálózat területe, ezenkívül helyi jelentőségű védett természeti területként élveznek védelmet. Az általános használat szerinti kategória kijelölése a TÉKA 40.§ (6) bekezdésével összhangban szükséges.

KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A TÉKA szerint különleges beépítésre nem szánt területek azok a területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, továbbá a fejlesztési célok, a helyi sajátosságok figyelembevételével településrendezési adottságuk egyedi, és más általános használat szerinti területbe sem sorolhatóak.

Az alábbiak alkalmazására került sor:

- rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület,
- rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület,
- régészeti bemutató terület,
- kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület,
- temető területe,
- megújuló energiaforrás hasznosítási területe,
- honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület,
- vízkezelési terület.

A kerületi építési szabályzatok készítésekor figyelembe kell venni az általános használaton kívül az azokat érintő természetvédelmi korlátozásokat is. A természetvédelmi érdekek figyelembevételével kell lehatárolni az építési szabályzatokban a különböző övezeteket és meghatározni azok határértékeit. A természetvédelmi oltalom alatt álló, beépítéssel nem érintett területeken olyan övezeteket kell kialakítani, ahol a beépítés nem megengedett, vagy csak a természetvédelmi szempontokkal összeegyeztethető módon.

Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek-1) besorolásúak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A területen lakó rendeltetés nem helyezhető el. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében az általános használat szerinti területre vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*, védett természeti terület érintettsége esetén 75%.

4-22. táblázat: Kb-Rek-1 Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
II.	Hegyiport Club	10934/29, 10934/47, 10934/45
II.	Petneházy Club	11283/1, 11283/2
III.	Aranyos utcai baseball pálya	19521/7, 19489/3, 19490/3, 19491/4, 19492/4, 19493/1, 19495/1, 19495/3, 19496, 19488, 19521/10, 19521/11, 19521/12, 19521/2, 19521/4, 19521/8, 19521/9, 19608, 19619/5, 19620/4, 19621/2, 19622/3, 19622/4, 19622/5, 19701/3, 19701/4
III.	Volt Csillaghegyi bánya	065817/2, 065804, 065805, 065806, 065803/2
III.	Volt Testvérhegyi bánya	20306
III.	Budapest Garden területe	14621 (egy része)
IV.	Népsziget	70399/2 (egy része), 70400 (egy része)
X.	KISE Sporttelep	39210/178
XII.	KFKI Sporttelep	10886/38
XII.	Volt Sport Hotel	10503/9, 10503/30 (egy része)
XII.	Volt Kossuth Gyermekotthon	10505/2
XII.	Disznófó forrás	10505/3
XII.	Zerkovitz major és környezete	10522, 10500/9-12
XII.	Zugligeti kemping	010527/3
XVII.	ÁBV Teniszkлуб	139800/125
XVIII.	Szentlőrinci Atlétikai Club Sporttelep	155447/21 (egy része), 155447/48 (egy része)
XXII.	Sörház utca – Kötélgyártó utca „Borút sétány”	224891, 224898, 224900, 224910/11, 224910/12, 224915/1, 224915/3, 224916
XXII.	Szabadkai utcai tervezett rekreációs terület	239115/3
XXII.	Volt Hunyadi laktanya	232045/3
XXIII.	Nyiharda lovarda	184299/2, 184299/3, 184299/4
XXIII.	M5-Pagony tervezett rekreációs terület	196071/3 (egy része), 196071/4 (egy része), 196071/5 (egy része)

Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület (Kb-Rek-2) besorolásúak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A területen lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében az egységekre vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

4-23. táblázat: Kb-Rek-2 Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
III.	Continental Citygolf Club (volt Újlaki I. bánya)	16266/12, 16266/14
III.	Óbudai-sziget rekreációs terület	23796/32
X.	FŐKERT telephely	042802/3 (egy része), 042802/6 (egy része), 042802/9 (egy része)
XI.	Kőérberki rekreációs terület	1039/1 (egy része)
XII.	Hegyhát út melletti terület	9140/10
XXII.	Budapest Highland Golf Club	239115/7
XXII.	Hárosi Duna-part	224967/1, 224979, 224980, 224981/1 (egy része), 224983 (egy része)
XXIII.	St.Lőrinc Golf Club	195829/2, 195825/6-26, 195829/58-67, 195832-33, 195835/37-70, 195837/43-45, 195837/47-8, 195821 (egy része), 195834 (egy része), 195836/1 (egy része), 195837/38-42 (egy része), 195837/46 (egy része), 195837/49 (egy része)
XXIII.	Pestszentimrei egykori laktanya	196130/2 (egy része)

Régészeti bemutató terület (Kb-Rég) besorolásúak a régészeti emlékek szabadtéri bemutató területei.

4-24. táblázat: Régészeti bemutató terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Aquincumi katonavárosi amfiteátrum	Pacsirtamező utca 2-14.
III.	Aquincumi polgárvárosi amfiteátrum és az Északi városfal és városkapu romjai	Szentendrei út 150., Szentendrei út 137.
III.	Aquincumi polgárváros	Szentendrei út két oldalán, Aquincum állomásnál
III.	Hadrianus palota romjai	Óbudai-sziget, Hajógyári öböl
XI.	Albertfalvai római katonai tábor és település	Hunyadi János út

Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez) besorolásúak a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Újpalota-Parkváros és a lakótelep között húzódó közműsáv). A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében az egységekre vonatkozóan 75% a zöldfelületi átlagérték.

Temető területe (Kb-T) általános használat szerinti területbe tartoznak a működő köztemetők, felekezeti temetők és azok bővítési területei, a tervezett, továbbá a lezárt, de fel nem számolt, adott esetben újranyitásra

alkalmas temetők, kegyeleti parkok. A temetők, temetőrészek a város zöldfelületi rendszerének is részét képezik.

4-25. táblázat: Kb-T Működő temetők

Kerület	Működő temetők	Cím, elhelyezkedés
III.	Tamás utcai urnatemető	Tamás utca
III.	Óbudai temető, Óbudai izraelita temető	Bécsi út
IV.	Megyeri temető	Megyeri út
VIII.	Fiumei úti sírkert, Salgótarjáni úti izraelita temető	Fiumei út
X.	Újköztemető, Izraelita temető, Ortodox izraelita temető	Kozma utca
XII.	Farkasréti temető (régí és új)	Németvölgyi út, Hóvirág utca
XV.	Rákospalotai temető	Szentmihályi út
XVI.	Cinkotai temető	Simongát utca
XVIII.	Pestszentlőrinci temető	Nefelejcs utca
XIX.	Kispesti temető	Puskás Ferenc utca
XIX.	Kispesti öregtemető	Nagykőrösi út
XX.	Pesterzsébeti temető	Temető utca
XXI.	Csepeli temető	II. Rákóczi Ferenc út
XXII.	Budafoki temető	Temető utca
XXII.	Angeli utcai urnatemető	Angeli utca

4-26. táblázat: Kb-T Lezárt temetőterületek

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Véka utcai köztemető	II. Véka utca
XII.	Csörsz utcai izraelita temető	XII. Csörsz utca
XVI.	Rákosszentmihályi temető	XVI. Temető utca
XVI.	Református temető	XVI. Gazdaság utca
XVII.	Bocskai utcai temető	Bocskai utca
XVII.	Református temető	XVII. Göcsej utca
XVIII.	Izraelita temető	XVIII. Cziffra György utca
XXI.	Izraelita temető	XXI. Nefelejcs utca
XXII.	Izraelita temető	XXII. Szentháromság utca
XXIII.	Izraelita temető	XXIII. Vecsés út

4-27. táblázat: Kb-T Új temetőterületek

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XXIII.	Szentlőrinci úti temető	XXIII. Wekerle Sándor utca

Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-Kf) a számottevő beépítéssel nem járó, megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló energiapark a kapcsolódó létesítményeivel helyezhető el, úgy mint depóniagáz-telep, biogáztelep, napelempark.

4-28. táblázat: Kb-Kf Megújuló energiaforrás hasznosítási területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Akna-bánya	Volt Akna-bánya területe, Kozma utca

Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (Kb-Hon) a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági feladatok ellátására szolgáló, jellemzően beépítéssel nem érintett, erdőszült területei.

4-29. táblázat: Honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági célra szolgáló területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Budakeszi úti laktanya	11204/3 (egy része), 11228/4 (egy része) és a 11246 hrsz.-ú telek
XVII.	Magyar Honvédség Honvéd Egészségügyi Központ	0137664 hrsz.-ú telek egy része
XXII.	Nagytétényi Nemzeti Közbiztonsági Oktatóközpont	239929, 239922 (egy része), 239926 (egy része), 239927 (egy része), 239928 (egy része), 239919 (egy része), 239918 (egy része)

Vízkezelési terület (Kb-Vke) általános használat szerinti területekbe tartoznak az olyan nagy kiterjedésű, jelentős zöldfelülettel bíró, de alacsony beépítettségű területek, amelynek fő feladata és rendeltetése a közüzemi ivó- és iparvíz ellátásának biztosítása. A területen csak olyan egyéb rendeltetések helyezhetők el, amelyek a terület alapvető rendeltetését nem befolyásolják. Új lakó rendeltetés – beleértve a szolgálati lakást is – létesítése nem lehetséges. Elhelyezhető rendeltetések: oktatási, sport, rekreáció, a vízellátás üzemeltetését biztosító raktár, a vízellátás üzemeltetését biztosító iroda.

4-30. táblázat: Kb-Vke Vízelkezelési terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Kőbányai telep	Ihász utca 29.
X.	Kozmai utcai medence	Kozma utca 7.
XI.	Dayka Gábor úti medence	Dayka Gábor utca 70.
XI.	Sashegyi gépház és medence	Korompai utca 32.
XVI.	Rákosszentmihályi gépház	Budapesti út 51. (Karát u. 2.)
XVIII.	Gilice téri gépház és medence	Gilice tér 1.
XXII.	Budafoki víztorony	Szabadkai utca

4.1.1.2. Egyéb szerkezeti elemek

Az általános használat szerinti beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek és a jogszabályban biztosított lehetőségeknek megfelelően az 1. Területfelhasználás c. tervlapon az alábbi típusú elemek is feltüntetésre kerültek:

- fejlesztési akcióterületek,
- a változással érintett területek,
- általános használatot módosító elemek,
- a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek,
- a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek.

Fejlesztési akcióterületek

A fejlesztési célok megvalósítását szolgáló kiemelt terület egységek, a fejlesztési céltérsegek szempontjából katalizátor hatású területek a fejlesztési akcióterületek. Ezek a Fejlesztési tervlapon az általános használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területként a település meglévő településszerkezetének összefüggésében kerültek lehatárolásra, a fejlesztési céloknak megfelelő ütemezéssel. A fejlesztési akcióterületekre vonatkozóan a tervlap tartalmazza az azonosíthatóság jelzését (sorszám, időtáv), a cselekvési program (☞ Jóváhagyandó munkarészben 3. Cselekvési program 3.4. A fejlesztési akcióterületek bemutatása, lehatárolása, fejlesztési céljai és tevékenységei) pedig tartalmazza a fejlesztési akcióterületek bemutatását, fejlesztési céljaival és tervezett tevékenységeivel.

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen ☞ Alátámasztó munkarészben, a 2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben).

Jóváhagyandó elemként feltüntetve, az alábbi kategóriákat határozza meg a terv:



A településtervezési szabályzat felhatalmazása alapján a rövid- és középtáv összevonásával – a városszerkezetben elfoglalt pozícióból fakadó fejlesztési célok, a fővárosi és más tulajdonosi szándék, tulajdonviszonyok, kármentesítés stb. tényezők, azaz a megvalósulás realitása és fontossága alapján kijelölt középtávon megvalósításra tervezett akcióterületek.



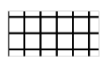
A hosszú távú akcióterületek olyan komplex, összetett beavatkozásokat igénylő területek, amelyeken a teljes fejlesztés megvalósítása nem reális középtávon (legfeljebb 10 év a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján), viszont a beavatkozásokat ennek ellenére is meg kell kezdeni, elő kell készíteni, támogatni kell ezeken a területeken is a következő 10 évben a városfejlesztési célok elérése érdekében.

Változással érintett területek



Összhangban a stratégiával, elsődlegesen a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. Ezek a területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. Bár a stratégia nem preferálja, szerepelnek ún. zöldmezős területek is a jogbiztonság érdekében, amelyek a hatályos tervekben beépítésre szánt területek. A

jelölt területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi településrendezési tervben kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a Fejlesztési tervlap meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területhasználat arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek, vagy alapellátást biztosító intézményi vegyes terület méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a helyi építési szabályzatban történhet.



IV. - 1

Ütemezetten igénybe vehető fejlesztési terület

A 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 10. §-a szerint a Fejlesztési tervlapon a fejlesztési akcióterületeket az általános használat szerinti beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területként a település meglévő településszerkezetének összefüggésében határolja le és határozza meg. Ez alapján – döntően a jelenlegi külterületen – a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza a terület igénybevételéhez szükséges külső műszaki infrastruktúrát. Tehát ezek az FTFT szerint beépítésre szánt területek a helyi építési szabályzatban viszont csak az előírt igénybevételi feltétel megvalósítását követően lehetséges a területet beépítésre szánt területként meghatározni és szabályozni.

Az új lakóterületek létesítésére irányuló területeken belül, az infrastruktúra feltételek teljesítésén túl, zöldterületek létesítése is szükséges. A Fejlesztési tervlapon jelölt általános használaton belül tervezett kertvárosias terület esetén zöldterületet a fejlesztési terület legalább 5%-án, tervezett kisvárosias terület esetén ennek 10%-án kell kialakítani.

4-31. táblázat: Ütemezetten igénybevehető fejlesztési területek

Kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakhegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi, felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
IX.	1.	A Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területek	Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaúdváron, és a H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig.
XV.	1.	Felsőkert utca, Külső Fóti út, Szántófold utca menti terület	Felsőkert utca- Dunakeszi út-- Megyeri út közvetlen kapcsolat létrejötte.
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	H8-H9 Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
XVI.	2.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	A Külső keleti körút kialakítása a Nagytarcsai út és a Jászberényi út között
XVII.	1.	Szárazhegy	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodásnak megfelelően.
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a H7 Budapest-Csepel HÉV vonal meghosszabbítása az Erdősor utcáig

XXII.	1.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
XXII.	2.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla – Dózsa György úti csomópont kapacitásbővítő és biztonságnövelő átépítése. A terület 30%-a még csomópont fejlesztés nélkül, a többi az egyes csomóponti fejlesztésekhez kapcsolódva ütemezetten is megvalósítható.
XXII.	3.	Klauzál Gábor utca mentén, a Budai Nagy Antal utcától északra lévő terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXII.	4.	Klauzál Gábor utca – Park utca – Kő utca – Költő utca – Táró utca térsége	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXII.	5.	Gyula vezér út menti terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd építése a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
XXIII.	3.	Tompaház út – Vecsés út – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése, vagy a Külső keleti körút Túri István út – IKEA áruház útja közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Millennium utca – Haraszti út szervízútja – Orbán utca – Gombkötő utca által határolt terület	H6 Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig

Általános használatot módosító elemek

(Gksz)

Átmeneti hasznosítás biztosítása

A tervezett településszerkezet figyelembevételével a hosszú távon tervezett funkcióváltás, a célként elérni kívánt általános használat számos terület esetében csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a Fővárosi településtervezési terv figyelembevételével készülő új helyi építési szabályzatok és a Fővárosi településtervezési terv között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható általános használat is meghatározásra került. Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a kerületi önkormányzat tudja meghatározni, erre vonatkozóan időbeli kényszer vagy korlátozás nincs.

(Gá)

Terepszint alatti általános használat

A kialakult településszerkezet és általános használat alapján a XXII. kerület alábányászott területeinek egy részén a vegyesen alkalmazható területhasználat alkalmazása mellett a vájt pincék területére külön meghatározásra került a terepszint alatti általános használat a területen, a lakóterület, illetve a kereskedelmi, szolgáltató, gazdasági terület alatt aktívan használt pincék működésének biztosítása érdekében. Azon területeken, ahol Gá (Általános gazdasági terület) általános használat, mint „terepszint alatti általános használat” jelölés található, a vegyesen alkalmazható területhasználaton belül a helyi építési szabályzatban meghatározott építési övezeten belül a terepszinten létesíthető rendeltetésektől függetlenül megengedhető a terepszint alatt a környezetre jelentős kedvezőtlen hatást nem gyakorló gazdasági rendeltetés létesítése/megtartása.



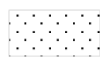
Új lakórendeltetés kizárása környezeti terhelés alapján

A változással érintett lakó- és intézményi vegyes területeken a Fejlesztési tervlap szimbolikusan jelöli azokat a területsávokat, ahol a jelenlegi vagy várható jelentős környezeti terhelés alapján a lakórendeltetés új rendeltetesként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően helyi építési szabályzatokban kell lehatárolni az érintett területet, valamint rögzíteni a terhelés csökkentése érdekében szükséges építészeti megoldásokat.

Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldinfrastruktúra elemek

4-32. táblázat: Az általános használatok mellett javasolt egyéb zöldinfrastruktúra elemek:

Térképi elem	Típus	Térképi megjelenítés
Tervezett erdő- és zöldterületek	poligon	
Helyi építési szabályzatban figyelembe veendő általános használatok aránya	poligon	
Zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában	poligon	
Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat	vonal	
Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	vonal	
Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén	poligon	



Tervezett erdő- és zöldterületek

A Fejlesztési tervlapon jelölésre kerültek a tervezett erdő- és zöldterületek. A tervezett erdőterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken jelenleg még nem történt meg az erdőtelepítés, a körzeti erdőterv még nem tartalmazza a területet (az Országos Erdőállomány Adattárban még nem szerepel). A tervezett erdőterületeken a helyi építési szabályzatban a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül. A tervezett zöldterületek esetében azon területek kerültek lehatárolásra, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem, vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani.



Zv min.

Helyi építési szabályzatban figyelembe veendő általános használatok aránya

Egyes új lakóterületek létesítésére irányuló ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területeken és változással érintett területeken belül zöldterület alakítandó ki. Az érintett, kontúrral lehatárolt területeken belül a kialakítandó közcélú zöldterület mérete – összhangban a városökológiai szempontokkal – a majdani beépítés nagyságától és karakterétől függően került meghatározásra a fejlesztési terven. A zöldterület lehatárolását a helyi építési szabályzatban szükséges meghatározni.



A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában

A belső zónában, illetve a Duna menti zónának a belső zónához kapcsolódó területén lehatárolásra kerültek azon jelentősebb, jellemzően fásított közterek, amelyek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor városi térként a *Közpark*, *közkert* általános használat jelölése nem indokolt a kialakítható zöldfelületi arány értéke miatt (pl. Vörösmarty tér, Fővám tér, Vigadó tér). A megfelelő kondicionáló hatás érdekében ezeken a területeken a tér funkciójától függően továbbra is biztosítani kell biológiailag aktív felületet (zöldfelület, vízfelület, fásítottág).



Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül az általános használat figyelembevételével (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a vízfolyások parti sávjai, a lakóterületek és egyéb beépítésre szánt területek meghatározó zöldfelületi tengelyei, illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.



Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület

A jelentős kondicionáló célú közterületi zöldfelületek KÖu jelű közúti közlekedési területeken kerültek kijelölésre, ahol a közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében magasabb zöldfelületi intenzitás (azaz zöldfelületi arány, illetve lombkorona-borítottság) megtartása vagy növelése indokolt. Ennek érdekében az út keresztszomszagos kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zöldsávot kell létesíteni, illetve a meglévő fásított zöldsávot meg kell tartani. A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a helyi építési szabályzatban.



Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén

A zöldfelületi rendszer meghatározó részét képezik mindazon, ritkán vízjárta zöldfelületek is, amelyek az ingatlan-nyilvántartás szerint állami tulajdonban vannak és a Duna folyam, illetve a Ráckevei (Soroksári)-Duna ág részét képezik.

Az általános használat tekintetében ezen ingatlanrészek az általános használat szerinti Folyóvizek medre és partja, vagy az Állóvizek medre és partja területbe kerültek, ugyanakkor az itt meglévő zöldfelületek (jellemzően ártéri erdők) védelme kiemelten fontos az ökológiai kapcsolatok biztosítása érdekében, továbbá a rekreációs szerepük, potenciáljuk is meghatározó lehet.

Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek

4-33. táblázat: Az általános használat szerinti közlekedési terület mellett javasolt egyéb közlekedési infrastruktúra elemek:

Térképi elem	Típus	Térképi megjelenítés
Távlati közúti- vagy kötöttpályás fejlesztések közelítő nyomvonalai, alternatív nyomvonalak	vonal	
Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) fejlesztés számára irányadó területbiztosítás	poligon	
A közlekedés további infrastruktúra elemei	vonal és pont	pl:



Távlati közúti vagy kötöttpályás fejlesztések közelítő nyomvonalai, alternatív nyomvonalak

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben, vagy egyéb tervi előzmények alapján már ismert, de egyértelmű nyomvonallal még nem rendelkező, csak hálózati összefüggéseiben és kialakításának módjában (felszínen vagy felszín alatt) definiált infrastruktúra elemek:

- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonal,
- a távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen,
- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal,
- a távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban.



Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra fejlesztések számára általában a TÉKA szerinti hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület.

Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől a BFRSZ-ben meghatározott infrastruktúra elemek esetén, a nyomvonal pontosításában pedig a BFRSZ-ben meghatározott módon, a kerületi településrendezési terv készítésekor el lehet térni.

A közlekedés további infrastruktúra elemei

A város működését biztosító közlekedési rendszert településrendezési szempontból a közlekedéssel összefüggő általános használat szerinti területek, valamint a műszaki infrastruktúra meglévő és tervezett elemei együttesen határozzák meg.

A műszaki infrastruktúra alább felsorolt elemei a jelentőségük vagy különlegességük folytán egyrészt a Fejlesztési terv 2. Közlekedési infrastruktúra c. tervlapján, másrészt a 1. Területfelhasználás című tervlapján is megjelenítésre kerültek.

- gyorsvasút vonal (meglévő és tervezett)
- közúti vagy vasúti alagút (meglévő és tervezett)
- közúti / kerékpáros - gyalogos Duna-híd (meglévő és tervezett)
- meglévő vasúti Duna-híd
- külön szintű közúti-vasúti keresztezés (meglévő és tervezett)
- közösségi közlekedési járműtelep (meglévő és tervezett)
- vasúti személypályaudvar (meglévő)
- vasúti teherpályaudvar (meglévő)
- távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)
- helyi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)
- nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- térségi repülőtér (meglévő)
- országos jelentőségű teherkikötő (meglévő)

meglévő	tervezett

4.1.1.3. Ütemezés

A Fejlesztési tervlap a településszerkezetben tervezett változásokat a fejlesztési célokhoz illeszkedő ütemezéssel (közép- vagy hosszú táv) jelöli a magasabbrendű jogszabályoknak megfelelően, továbbá kizárólag a Közlekedési infrastruktúra tervlapon megjelenik a távlat. Az ütemezést a kerületi fejlesztési tervekben figyelembe kell venni, a helyi építési szabályzatok előírásrendszerén keresztül is érvényesíteni kell.

Az 1. Területfelhasználás című tervlap a fővárosi településszerkezethez illeszkedő általános használat ütemezett kialakításának érdekében az alábbi tervi elemeket alkalmazza:

- Amennyiben a Fejlesztési tervlap megkötések nélkül jelöli a tervezett *általános használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket*, a helyi építési szabályzatban ennek megfelelő építési övezeteket, és övezeteket kell kijelölni, a vonatkozó kormányrendeletek és az MTrT előírásainak figyelembevételével.
- A *jelentős változással érintett területek* esetében a terv helyenként a kijelölt területhasználat mellett meghatározza az élehető környezet kialakítása érdekében, illetve a működtetéshez szükséges általános használatok arányát. Ebben az esetben a helyi építési szabályzat készítése során ezt az arányt kell legalább biztosítani, és terület kimutatással igazolni. A területen belüli elhelyezkedést a használatától és a tervezett szerkezettől függően a helyi építési szabályzat határozza meg. Ezek a területek a helyi építési szabályzat elfogadását követően azonnal igénybe vehetők a kijelölt általános használat céljára.
- Egyes területek vonatkozásában az *átmeneti hasznosítás biztosítása* is meghatározásra került, ezeken a területeken a kerületi önkormányzat dönti el a fővárosi tervezett településszerkezetnek megfelelő besorolás időpontját. A döntés meghozataláig a Fejlesztési tervlapon jelölt átmeneti hasznosítás szerinti általános használat alkalmazható időbeli korlát nélkül.
- Amennyiben a Fejlesztési tervlapon *ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek* esetében a nevesített infrastrukturális elem megvalósulásához kötött egy terület használatának változása, a helyi építési szabályzatban csak akkor alkalmazható a kijelölt általános használatnak megfelelő sajátos használat, ha a nevesített infrastruktúra elem valóban megvalósult. Addig az időpontig a tervlapon jelölt beépítésre nem szánt általános használatot kell alkalmazni az övezet megállapításakor.
- A Fejlesztési tervlap a település közigazgatási területén belül lehatárolja a fővárosi *fejlesztési akcióterületeket*, amelyek a fejlesztési célok megvalósítását szolgáló kiemelt terület egységek. Ezeket a Fejlesztési tervlap az általános használat szerinti beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területként a település meglévő településszerkezetének összefüggésében határolja le és határozza meg, a fejlesztési célokhoz megfelelő ütemezéssel, a főváros egésze meglévő területeinek összefüggésében. A fejlesztési akcióterületek esetében a térképi megjelenítés tartalmazza azok azonosíthatóságának jelzését (sorszámát), időtávját (rövid-, közép-, hosszú táv), melyek közül a rövid- és középtáv összevonásra került. A cselekvési program tartalmazza a fejlesztési akcióterületek bemutatását, fejlesztési céljaival és tervezett tevékenységeivel. A helyi építési szabályzat mellékletét képező szabályozási terven fel kell tüntetni a fejlesztési akcióterületek határát, ütemezését, tervezett használatát, érvényesíteni kell a meghatározott ütemezést és a területekhez rendelt céladatok teljesítését. A kerületi Fejlesztési tervlapon a kerületi célokhoz illeszkedő további kerületi fejlesztési akcióterületek is kijelölhetők, ezek azonban nem lehetnek ellentétesek a Fővárosi településtervben meghatározottakkal.

A Fejlesztési tervlap a tervezett területhasználat ütemezése mellett jelöli a főváros szerkezetét meghatározó, vagy azt érdemben befolyásoló infrastruktúra hálózatokat és elemeket, valamint azok tervezett elemeinek várható időbeli ütemezését is. A fővárosi jelentőségű infrastruktúra fejlesztésének megvalósítói Budapest fővárosi szerepe miatt részben a Magyar Állam, részben a Fővárosi Önkormányzat, de nagyléptékű ingatlanfejlesztésekhez kapcsolódóan egyes infrastruktúra elemeket magánszereplők is megvalósíthatnak.

4.1.1.4. Jelentős változással érintett területek és ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek fejlesztésének alapelvei

A budapesti fejlesztések a 2010-es évek során olyan szakaszba értek, amikor a fejlesztők tevékenysége léptéket váltott. Az évtizedekkel korábbi tervgazdasági városépítést a rendszerváltáskor felváltotta a magántőkén alapuló fejlesztés mind a lakásépítés, mind az irodák és kereskedelmi létesítmények építése terén. Az elmúlt években már olyan nagyobb léptékű fejlesztések, illetve fejlesztési szándékok is megjelentek, amelyek méretük és összetettségük folytán meghatározóak a város életében, a korábbiakkal szemben – a környezeti és társadalmi fenntarthatósági kérdések erősödése miatt is – nem mindegy milyen minőségben és funkcionális összetétellel valósulnak meg az új projektek. Ma már nem ritka, hogy egy-egy fejlesztés során több mint 1000 lakás, jelentős méretű irodaterület, 2-300 ezer m² hasznos terület jelenik meg. Létezik olyan helyszín, amely hosszabb távon 10-15 ezer ember lakóhelye lehet, oktatási létesítményekkel, irodai munkahelyekkel, kulturális és sportlétesítményekkel. Olyan fejlesztési, beruházási programok ezek, amelyek egy-egy területen 5-15 év alatt valósulnak meg, jelentős átalakulást hozva a városrész, de az egész város életébe is. A fővárosi városfejlesztési célok elérése szempontjából kulcsfontosságú, hogy az átépítésre kerülő területek, az új fejlesztések hozzájáruljanak ahhoz, hogy Budapest vonzó lakó-, pihenő- és munkahely legyen. Mivel a Fejlesztési tervlap több mint 4500 ha területen tesz lehetővé átfogó, új fejlesztéseket, egyáltalán nem közömbös, hogy ezeken a területeken mi, mikor és milyen feltételek mellett valósul meg. Ezeket a területeket az 1. Területfelhasználás című tervlap *„jelentős változással érintett területek”,* illetve *„ütemezetten igénybe vehető fejlesztési területek”* elemekkel jelöli (továbbiakban: Változással érintett területek). Jelen fejezet célja, hogy összegezze, hogy ezeken a területeken a lehetővé tett fejlesztések során milyen fejlesztési alapelveket kell érvényre juttatni.

Az új városi együttesek vegyék figyelembe a pozíciójuknak megfelelő városszerkezeti kapcsolatokat. Illeszkedjenek a meglévő beállt területek struktúrájához, az átalakuló városrészek előnyösen fejlesszék tovább a város nagyléptékű szerkezeti elemeit, hozzanak létre újszerű, előremutató urbanisztikai elemeket tartalmazó új városi szövetet. A fejlesztés helyszínének megválasztása során fontos a barnamezős vagy alulhasznosított területek előnyben részesítése; új, korszerű és kapcsolódó városszerkezetbe integrált rendszer kialakítása, alapvető szempont, hogy a fejlesztések a meglévő vagy fejleszthető közösségi közlekedési vonalak mentén helyezkedjenek el. Az illeszkedés mellett a tervezett beruházás léptékének függvényében a működőképesség fenntartása, vagyis a környező és a fejlesztési terület humán és műszaki infrastrukturális ellátottsága is elvárt, a környező, már meglévő, beállt területek ellátottságát nem ronthatják ezek a fejlesztések.

A fejlesztési alapelvek:



pozíció



városi
használat,
funkciómix



mobilitás



minőségi
városépítészet



zöldhálózat



természet-
védelem



egészséges
környezet



fenntartható
erőforrás-
gazdálkodás



elérhető humán
infrastruktúra



társadalmi
fenntarthatóság

1. Pozíció



A kiegyensúlyozott térszerkezet kialakításának eredményeként az egyes területek közötti indokolatlan használati egyenlőtlenség fokozatosan oldódik, a keletkező közlekedési igények kiszámíthatóbbá és kiegyenlítősebbé válhatnak a városi térben. A területek fejlesztése során a városszerkezethez való illeszkedés egyszerre kell, hogy jelentse a meglévő szerkezeti elemekhez való illeszkedést, azok közvetlen folytatását, a hiányok felismerését és azok pótlását, továbbá a működőképességnek nemcsak a fenntartását, de javulását is. Az egyensúly a funkcionális összhang megteremtésével, a sűrűség arányosan differenciált alakításával és az egyes területrészek közötti térkapcsolatok megteremtésével, illetve fejlesztésével érhető el.

A Változással érintett területeken alapvető elvárás, hogy az új beépítések a város meglévő, illetve tervezett szerkezeti struktúrájába integráltan jöjjenek létre. A környező városi területekhez kapcsolódva, a meglévő vagy fejlesztésre tervezett közlekedési nyomvonalak mentén helyezkedjenek el, központi funkciót ellátó területekhez kapcsolódva, vagy saját maguk központi szervező szerepet betöltve.

A lokációból adódó környezeti adottságok (magaslatok, vízfelületek, rekreációt biztosító erdők, zöld- és sportterületek stb.) kihasználása és a klimatikus viszonyokat szem előtt tartó városszerkezeti beavatkozások a fejlesztés környezeti minőségét befolyásolják. A városi térszerkezetben a pozíció az ingatlanok értékének egyik legfontosabb tényezője.

A hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet létrehozása érdekében kiemelt fontosságú, hogy egy új fejlesztés, átalakuló városrész előnyösen fejlessze tovább a város nagyléptékű szerkezeti elemeit, illeszkedjen a meglévő beállt területek struktúrájához, és emellett előremutató urbanisztikai változásokat eredményezzenek.

A területtakarékosság elve alapján a fejlesztések helyszínének ütemezett kiválasztásakor kiemelt szerepet kell kapniuk a barnamezős vagy alulhasznosított területeknek.

Ahhoz, hogy az új fejlesztési területek ne növeljék jelentősen a városi és városkörnyéki közlekedési hálózatok terhelését, a Változással érintett területek ütemezett kiválasztásánál olyan területeket kell előnyben részesíteni, amelyek nagykapacitású kötőtpályás közösségi közlekedéssel jól ellátottak.

A Változással érintett területeken tervezési feladat megkeresni az illeszkedés lehetőségét a táji és épített környezettel, a meglévő és tervezett infrastruktúra hálózatokkal, ugyanakkor átalakuló területeken a városszerkezetben tervezett változásoknak megfelelő egyedi és vonzó karaktert megteremteni. Az újonnan létrehozott városi karakternek illeszkednie kell a terület hosszú távú átalakításának terveihez. Ennek megfelelően a tervezés során előrelátó módon kell meghatározni a fejlesztések jellemzőit, a fejlesztéssel érintett helyszín belső szerkezetét, a használati módot és a különböző beépítési mutatókat.

Ki kell használni, hogy az eltérő használatú, beépített vagy fejlesztésre szánt területek egymástól való elhatárolódási igénye jelentősen csökkent, mivel az eltérő területi funkciók, az erősödő környezetvédelmi kritériumok, a megváltozott technológiák mellett jobban összehangolhatók. A városi területeken a vegyes használatot kell megkövetelni, ami a helyváltoztatási igény csökkenésével is jár, így a környezetterhelés mérséklődéséhez vezethet.

A fenntartható városfejlesztés jegyében törekedni kell a rendelkezésre álló források, a meglévő infrastruktúra hálózatok és erőforrások optimális kihasználására.

2. Városi használat, funkciómix



A vegyes, kiegyensúlyozott területhasználat lehetővé teszi a különböző funkciók gyors elérhetőségét a lakóhelytől. A megfelelő városszerkezet és sűrűség elérése egy egészségesebb, fenntarthatóbb lakókörnyezetet hoz létre, melynek számos, a mentális egészségre gyakorolt pozitív hatása is bizonyított. Az ételtel teli, funkcióját tekintve vegyes, kompakt város növeli a biztonságérzetet, jobb közbiztonság kialakulását teszi lehetővé, egy monofunkciós területhasználatú városszövettel szemben. Ha a mindennapok helyszínei közel vannak, elérésükhöz nem kell motorizált közlekedés, csökken a közlekedési kényszer, javul a kerékpározás és gyaloglás esélye. Összhangot kell teremteni a területhasznosítás és a területek kiszolgálását biztosító különböző (humán és műszaki) infrastruktúrák között. Alapkritérium, hogy a város minden lakója számára meglegyen a lehetőség a mindennapi élethez szükséges alapfunkciók akadálymentes, gyalogos elérésére. A földterület korlátozott erőforrás, így törekedni kell az optimalizált, vegyes használatra, amely alapvetően a Változással érintett területek esetén különösen érvényesíteni szükséges. Minimumkövetelmény, hogy az új fejlesztések illeszkedjenek a településtervekhez, tehát ha a terv vegyes használatot jelöl, akkor ott ne monofunkciós fejlesztés valósuljon meg. Az egyes területek hasznosításának megváltoztatása nemcsak az adott egység településen belüli helyzetére és szerepére, hanem a szomszédos területekre is hatással van, ezért az arányokat és a nagyságrendeket a helyi viszonyoknak megfelelően kell értelmezni. A funkciók kiterjedését és a használati intenzitás mértékét a környezet eltartó képességével arányosan kell kialakítani.

Nagyléptékű fejlesztések esetében (min. 3 ha és felette) cél, hogy a városszerkezethez illeszkedve, kiegyensúlyozott megoszlásban helyben álljanak rendelkezésre az ellátó funkciók, amelyeknek a kapacitása és minősége legyen összhangban a helyi igényekkel és a fejlesztés után várható használati összetétellel. Azokban az esetekben, amikor a fejlesztés megkezdése előtt is van már városias használat, a környező lakosság ellátását biztosító, területen belüli ellátó funkciókat meg kell őrizni. Minden esetben a fejlesztéssel arányosan méretezve a Jelentős változással érintett területen belül szükséges biztosítani az új lakóközösség szabadidő eltöltését és jóllétét segítő zöldfelületeket, az új lakók életviteléhez szükséges tárolóterületeket, kiemelten a járműtárolásra, valamint a fejlesztési terület működéséhez szükséges fenntartható erőforrás-gazdálkodási létesítményeket. A fejlesztés volumenétől, pozíciójától és a tervezett lakásszámtól függően felmerülhet a humán infrastruktúra fejlesztésének szükségessége is, annak érdekében, hogy a már meglévő területek ellátását ne terhelje tovább, amennyiben nem áll rendelkezésre szabad kapacitás.

Kisebbségi volumenű fejlesztési területek (3ha alatt) esetében legalább a közterületek irányába, a beépítés típusától függetlenül, a földszinti területeken a fő rendeltetéstől eltérő alapellátást biztosító funkciók számára a közterülettel határos földszinti szintterületek minimum 60 %-át javasolt helybiztosításként rögzíteni az építési szabályzatban.

A vegyesség megteremtésének első lépése a biztosítandó rendeltetések körének meghatározása. Ehhez lakórendeltetés lehetővé tétele esetén szükséges vizsgálni a terület ellátottságát, illetőleg elláthatóságát, amely alatt elsődlegesen a különböző funkciók perc alapú elérési távolságainak kvantitatív mérését értjük, amelyhez segítségül adatot szolgáltat a Fővárosi Önkormányzat „Kompakt város” tanulmányhoz készített, egységes módszertant biztosító adatbázisa. A fizikai lefedettség megismerése mellett, figyelembe kell venni a férőhelyszámokat, a kapacitást és az adott funkció/szolgáltatás minőségi színvonalát. A vegyesség eléréséhez szükséges funkciók meghatározásához a kapott eredmények összevetése szükséges a fejlesztési területen várhatóan a jövőben jelentkező igényekkel. Az egyes funkciók létesítése és fenntartása az állam, az önkormányzatok és az egyházi, valamint piaci szereplők szerepvállalásával teljesíthető. A helyi építési szabályzat feladata a szükséges rendeltetések számára a megfelelő és a jövőbeni igényekhez alkalmazkodni

képes helybiztosítás (térbeli lehatárolással, vagy rendeltetések körének szintterületi arányszámban rögzítésével). A vegyesség tényleges megvalósulásához fontos lépés ennek „igazolása”, az ennek érdekében rögzített követelményeket és helybiztosítást a helyi építési szabályzat alátámasztó munkarészében szerepeltetni kell, a Változással érintett terület egyes tervezett tömbjeire vonatkozóan!

Vegyes, településközpont (Vt), Vegyes, intézményi (Vi) és Nagyvárosias lakóterület (Ln) esetében biztosítandó funkciók:

10 percen belül	15 percen belül	20 percen belül
- Gyógyszertár - Élelmiszerellátó üzlet / hiper-szupermarket (500 m² felett) - Vendéglátó létesítmény - Óvoda - Gyermek napközbeni ellátás (Bölcsőde/nappali gyermekfelügyelet/családi napközi) - Háziorvos - Közösségi közlekedés (villamos, busz, trolis) / Nagykapacitású közösségi közlekedés (metró, hév, vasút) - Bubi / Mikromobilitási pont	- Általános iskola - Zöldterület / parkerdő - Játszótér - Közhasználatú sportpálya	- Sport létesítmény (Egyesületi és intézményi sportlétesítmény/ zárt szabadidős teremsport/ gyógyfürdő/ uszoda (25 méter feletti medencével)) - Időskorú ellátás (Nappali ellátást biztosító intézmények) - Középiskola - Fekvő- és járóbeteg szakellátás, fogászat - Művelődési ház, közösségi ház - Könyvtár - Nagykapacitású közösségi közlekedés (metró, HÉV, vasút)
+ 20 ha feletti fejlesztési terület esetében legalább 20% munkahelyi típusú terület (környezetet nem terhelő tevékenységek) helybiztosítása szükséges, amennyiben a fejlesztési terület kisebb, mint 20 ha a munkavégzéshez szükséges terület biztosítására törekedni kell		

Kisvárosias lakóterület (Lk) esetében biztosítandó funkciók:

10 percen belül	15 percen belül	20 percen belül
Közösségi közlekedés (villamos, busz, trolis) / Nagykapacitású közösségi közlekedés (metró, hév, vasút)	- Élelmiszerellátó üzlet / hiper- szupermarket (500 m² felett) - Vendéglátó létesítmény - Óvoda - Gyermek napközbeni ellátás (Bölcsőde/nappali gyermekfelügyelet/családi napközi) - Háziorvos - Gyógyszertár - Zöldterület / parkerdő - Játszótér - Közhasználatú sportpálya - Bubi / Mikromobilitási pont	- Sport létesítmény (Egyesületi és intézményi sportlétesítmény/ zárt szabadidős teremsport/ gyógyfürdő/ uszoda (25 méter feletti medencével)) - Általános iskola - Időskorú ellátás (Nappali ellátást biztosító intézmények)

Kertvárosias lakóterület (Lke) esetében biztosítandó funkciók:

10 percen belül	15 percen belül	20 percen belül
Közösségi közlekedés (villamos, busz, trolis) / Nagykapacitású közösségi közlekedés (metró, hév, vasút)	Zöldterület / parkerdő	- Élelmiszerellátó üzlet / hiper- szupermarket (500 m² felett) - Vendéglátó létesítmény - Sport létesítmény (Egyesületi és intézményi sportlétesítmény/ zárt szabadidős teremsport/ gyógyfürdő/ uszoda (25 méter feletti medencével)) - Óvoda - Általános iskola - Gyermek napközbeni ellátás (Bölcsőde/nappali gyermekfelügyelet/családi napközi) - Időskorú ellátás (Nappali ellátást biztosító intézmények) - Háziorvos - Gyógyszertár - Játszótér - Közhasználatú sportpálya

3. Mobilitás



A települések jelentette épített környezetnek nélkülözhetetlen része a közlekedés. A települések beépített területei, valamint a hozzájuk tartozó közlekedési infrastruktúra és a rajta bonyolódó forgalom kölcsönösen hatással vannak és lesznek egymásra.

Hatékony és kiegyensúlyozott (kompakt) városszerkezet esetén – a kisebb közlekedési igényeknek, vagyis a kisebb közlekedési kényszernek köszönhetően – az azt működtető közlekedési rendszer kevésbé sűrű és kisebb kapacitású lehet, amelyen a rövidebb utazások miatt ráadásul környezetkímélőbb módon is biztosíthatók a személyszállítási és áru fuvarozási igények.

A településeket a területhasználat és a beépítés mellett a közlekedési rendszer is nagy mértékben meghatározza, ez különösen igaz a jelentős népsűrűség és a helyenként intenzív városi környezet miatt Budapesten is. Ennek következtében a fővárosi közlekedési rendszer infrastruktúrája és az azon biztosított szolgáltatás kiemelt fontosságú.

Városi szinten – a városrészek közötti közlekedési kapcsolatok biztosítására – főként a közösségi közlekedést és az egyéni gépjármű használatot szolgáló főutak (amelyeket vonalvezetésük és keresztmetszeti szélességük együttesen determinál), valamint a kötöttpályás közlekedési eszközök alkotta hálózatok megfelelő kialakítása meghatározó. Minél nagyobb egy településrész laksűrűsége és beépített területének kiterjedése, annál nagyobb szerepet kell, hogy játsszon hosszabb utazások lebonyolításának szegmensében az egyéni személygépjármű használatával szemben a közösségi közlekedés. A közösségi közlekedés ráadásul növekvő utazási igények esetében egyre gazdaságosabban és versenyképesebben (akár torlódásoktól védett zárt pályás eszközök alkalmazásával, sűrűbb járműkövetés biztosításával is) üzemeltethető.

Az egyes városrészek esetében – a tömb szintű közlekedési kapcsolatok biztosítása szempontjából – főként a gyalogos és kerékpáros használatot szolgáló mellékutak megfelelő (forgalomcsillapított, akadálymentesített) hálózatának kialakítása a meghatározó, illetve amennyiben az adottságok és igények lehetővé teszik, a városrészt feltáró tengely elsősorban a fenntartható közlekedési módokra legyen alkalmas – közösségi közlekedés, gyaloglás, kerékpározás. (A közlekedési hálózatok használatához szükséges járművek tárolása a tömböket alkotó építési telkek esetében jelenik csak meg.)

A mobilitási igények döntő mértékben a munkahelyhez kapcsolódó hivatásforgalom és a lakóhelyhez tartozó városhasználat kapcsán jönnek létre. A kompakt várost jellemző vegyes területfelhasználás és funkciógazdag beépítés – mint legjobb megoldás – csökkenti az utazások számát. A ténylegesen létrejövő utazások számára az a legkedvezőbb, ha azok a legrövidebb úton – hálózati hiányok miatti kerülőutak nélkül – kerülnek lebonyolításra, felesleges környezetszennyezést és idővesztést nem okozva. Vagyis a területhasználatból és a beépítésből eredeztethető utazási igényeknek megfelelő térbeli irányultságú, területi sűrűségű és teljesítőképességű közlekedési infrastruktúra, valamint az azon biztosított – különösen a közösségi közlekedés jelentette – színvonalas szolgáltatás biztosítása és fejlesztése szükséges.

4. Minőségi városépítészet



A Változással érintett területek jó városépítészeti minősége komplex, többek közt szerkezeti és esztétikai szempontrendszer együttes teljesülése esetén alakulhat ki, ez biztosíthatja az újonnan létrehozott környezetek jó élıhetőségét. A területek fejlesztésének alapvetően innovatívnak, értékörzınek, illeszkedınek, gazdaságosnak is kell lennie. Az új városi együttesek erıs külsı kapcsolatokkal kell, hogy rendelkezzenek, területi struktúrák vonatkozásában illeszkedniük kell környezetükhöz, annak meglévı kedvezı jellemzıit, azok minőségét tovább kell, hogy fejlesszék, kiegészítsék azokat új, esetleg hiányzó elemekkel. Az új együttesek újszerı, elıremutató urbanisztikai elemek alkalmazásával hozzanak létre új, arányos és komfortos városi szövetet.

A Változással érintett területek városszerkezethez illeszkedı belsı szerkezetének kedvezı kialakítása is feltétele a környezetbe illeszkedésnek, ezért az újonnan beépülı területek esetében kulcsfontosságú kritérium a tervezett struktúrák helyes meghatározása. Általános elvárás az arányos városszerkezeti kompozíció megfogalmazása során, hogy a beépítés

- illeszkedjen a tágabb városszerkezetbe,
- keretei között jól mőködı funkcionális együttes legyen kialakítható.

A jó minőségő új városi struktúrákat a használhatóság és az arányosság mellett olyan kapcsolati gazdagság, sőrő közterület-hálózat, jó átjárhatóság és áttekinthetőség kell, hogy jellemezze, ami által nyitottakká válnak és a környezethez jól kapcsolódnak. Elkerölendı, hogy azok a szomszédságuktól elkölönölő zárványterületekké váljanak. Kiemelt körütekintést igényel a terek és épülettömegek rendszere, az épületek magassága, az épületek közötti légtérarány, az épületek jellege, valamint az építészeti minőség. Arányos, jellegzetes külsı és belsı térrendszer kialakítására van szükség.

Kedvezőtlen, ha a fejlesztés és környezete között indokolatlanul nagy kontraszt alakul ki sőrőségi és magassági vonatkozásban. Szomszédos vagy közeli területeken megvalósult, a lakosság körében sikeres – vonzó és keresett – beépítési struktúrák intenzitása mintául szolgálhat új fejlesztések számára. A megfelelı új beépítés kialakításához szükséges figyelembe venni a környezı területeken kialakult beépítések morfológiáját is – a beépítési módot, formai jellegzetességeket. Az új fejlesztés szerkezetét kihangsúlyozó és a városképét markánsan meghatározó beépítési magasságokat nagyobb területi kitekintéssel és a helyi adottságokra egyaránt tekintettel kell meghatározni. Zárt sorú, magas térfalak környezetében is illeszkedı, tagolt beépítés kialakítása javasolt. Az új beépítési struktúrák és építészeti megoldások ne erısítsék a meglévı rossz szerkezető, kellemetlen hatású beépítéseket, inkább ellensúlyozzák azokat jobb, új minőség és karakter létrehozásával.

Egyedi karakterrel (önazonossággal) rendelkezı terület a kedvezı sajátosságok figyelembevételével és megırzésével fejlesztendı. Cél, hogy az új beépítési struktúrák a meglévı értékeket figyelembe véve tovább növeljék az egészséges városszövetet. Vegyes, vagy kevésbé markáns karakterő települési környezetben a tervezett változásokat elsısorban a koncepciókban kijelölt és várható településfejlődési irányokhoz szükséges illeszteni. Az újonnan létrehozandó karakter kialakításában támpontot adhat a szomszédságban meglévı, értékes környezet vagy elem. Kevésbé karakteres átalakuló területeken a fejlesztési területen létrehozott új értékeknek lesz meghatározó szerepe abban, hogy helyi identitást, karaktert teremtsen.

Új beépítés esetén sajátos megfogalmazású, magas színvonalú építészeti kialakítás az elvárás. A fejlesztés a környezeti adottságokat tiszteletben tartva, hozzon létre egyedi, vonzó környezetet, alakítson ki markánsan új, jó minőségő városképet.

5. Zöldhálózat



A városi zöldhálózat javíthatja a környezeti feltételeket, ezáltal az itt élők, tartózkodók egészségét és életminőségét, támogatja továbbá a zöldgazdaságot, munkahelyeket teremt és növeli a biológiai sokféleséget. A zöldfelületi rendszer elemei közé nem csak az erdők és parkterületek tartoznak, hanem épp olyan fontos, kiegészítő elemeit képezik pl. a lakó- és intézmény kertek és az út menti fasorok, zöldsávok is.

A rekreációs zöldfelületektől való távolság elsősorban lakóterületi fejlesztések kapcsán, azon belül is különösen magánkert nélkül kialakított társasházi lakóterületek esetén fontos szempont, de a komfortos intézményi, munkahelyi környezet szempontjából is van jelentősége a környező rekreációs lehetőségeknek. Az adott terület fejleszthetősége, fejlesztése szempontjából meghatározó a környező térség zöldhálózata, azaz a lakosság (és az ide látogatók) szabadtéri rekreációját (testi-lelki felüdülését) biztosító közhasználatú zöldfelületekkel való ellátottsága. A lakás célú fejlesztési területek kijelölése kapcsán cél, hogy a mindennapos rekreációt biztosító közparkok, vagy közkertek legfeljebb 15-20 perces gyaloglási távolságon belül elérhetők legyenek. Amennyiben ez az adottság nem áll fenn, vagy a meglévő zöldterületek már jelenleg is túlterheltek, úgy a fejlesztési területen belül kell új zöldterületeket kialakítani. Az új lakóterületek környezetében gondoskodni kell a különböző korosztályos játszóterek, időskorúak számára szolgáló pihenőterületek, szabadtéri sportterületek, valamint a közcélú kutyafuttatók létesítéséről is, beépítési módtól, adottságtól függően 5-20 perces gyaloglási távolságon belül.

A Változással érintett területeken az előírt fejlesztések megvalósítása esetén gondoskodni kell az új beépítések, infrastruktúra-fejlesztések okozta biológiai aktivitás csökkenés kompenzációjáról - nem csak a településrendezési tervekhez vonatkozó előírások szerint értelmezve, hanem fizikai értelemben is. Alapelvként szükséges érvényesíteni, hogy amit talajszinten „elveszünk” a természettől, azt az épületek födémén, vagy homlokzatán, más megoldás hiányában az építési övezetek zöldfelületeinek intenzitásnövelésével szükséges „visszaadni”. Ennek megvalósítási eszközei:

- telken belül minél nagyobb arányban, teljes értékű (azaz talajkapcsolatos) zöldfelületek biztosítása - a gazdaságossági és fenntarthatósági szempontok figyelembevételével,
- épületek és mélygarázsok födémén tetőkertek, zöldtetők kialakítása,
- fás szárú növények megfelelő sűrűségben való telepítése és egészséges életkörülményeik, növekedési feltételeik biztosítása,
- többszintes, biodiverz növény-együttesek kialakítása.

Az infrastruktúra fejlesztések kapcsán gondoskodni szükséges a kieső zöldfelületek, faegyedek pótlásáról. Az út mentén többszörös fasorok és széles zöldsávok – adott esetben lineáris parkok – alakítandók ki, amelyek mérséklék az út és a vasút zöldfelületi-ökológiai elválasztó hatását.

A Változással érintett területeket úgy kell kialakítani, hogy a közösségi és egyéb zöldfelületek összefüggő hálózatot alkossanak, különösen az egyes parkterületek közötti zöldfelületi (egyúttal biztonságos és komfortos gyalogos, kerékpáros) kapcsolat megteremtése az elvárás. A vízparti területek rendezése, rekreációs hasznosítása az ökológiai funkciók biztosítása (élőhelyvédelem, revitalizáció) és a vízpart megközelíthetősége, végigjárhatóságának biztosítása mellett kell, hogy megvalósuljon.

6. Természetvédelem



A változással érintett területek esetenként határosak, vagy részben átfednek természetvédelmi oltalom alatt álló területekkel, illetve az országos ökológiai hálózat elemeivel, Natura 2000 területekkel, védelemre érdemes természeti területekkel. A változással érintett területeken az előirányzott fejlesztéseket úgy kell megvalósítani, hogy az ne veszélyeztesse a szomszédos vagy érintett természeti értékeket, élőhelyeket, fajokat és ökológiai kapcsolatrendszereket. A fejlesztési területek tervezése során a következő alapelvek érvényesítése szükséges:

- **Ökológiai integritás megőrzésének elve:** A fejlesztés nem okozhat visszafordíthatatlan károkat az ökoszisztéma működésében. Kiemelten fontos a biodiverzitás megőrzése (lehetőség szerinti növelése), az élőhelyek védelme és ökológiai kapcsolatok biztosítása (pl. vízháztartás, fajvándorlás). A fejlesztés nem szakíthatja meg az ökológiai hálózat összefüggő elemeit, biztosítani kell az élőlények mozgását lehetővé tevő ökológiai folyosók (pl. vízfolyások menti sávok, fasorok, gyepfoltok, cserjés-gyepes mezsgyék) folytonosságát.
- **Elővigyázatosság elve:** Amennyiben bizonytalan vagy nem teljes körű az információ a fejlesztés természetvédelmi hatásairól, az illetékes természetvédelmi kezelővel kell egyeztetni. Esetenként – pl. Natura 2000 terület menti fejlesztési terület esetén – a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat (vagy előzetes vizsgálat) lefolytatása is szükségessé válhat. A fejlesztés megvalósításakor (kivitelezéskor) ennek függvényében szükséges lehet természetvédelmi szakfelügyelet biztosítása, illetve rendszeres természetvédelmi szaktanácsadás biztosítása a fenntartás során.
- **Ökológiai pufferzónák kialakítása:** A védett és értékes természeti területek mellett ökológiai pufferzónát szükséges kialakítani (pl. többszintes növényalkalmazással), amely csillapítja a beépítés ökológiai hatásait (pl. fény-, zaj- és zavarástűrés) és átmenetet biztosít az értékes élőhelyek és a fejlesztési területek között.
- **Természetalapú megoldások alkalmazása:** A beépítés során előnyben kell részesíteni a vízvisszatartást segítő, természet-alapú építészeti és tájépítészeti megoldásokat (pl. extenzív biodiverz zöldtetők, esőkertek, záportározók, vízáteresztő burkolatok alkalmazása).
- **Növényalkalmazás:** A tervezés során kiemelt szempont az inváziós növényfajok alkalmazásának kerülése, valamint lehetőség szerint az őshonos, tájba illő fajok használata a fejlesztéshez kapcsolódó zöldfelületi elemek kialakításakor.
- **Zavaró hatások minimalizálása:** Minimalizálni kell az élőhelyekre ható zavaró tényezőket, mint például a világítás, zaj, emberi jelenlét intenzitása. Különösen fontos az éjszakai fények és a mesterséges zaj csökkentése.
- **Helyi közösség bevonása és edukáció:** A lakosság és a fejlesztés résztvevőinek tájékoztatása a (szomszédos) területek természeti értékeiről növeli a természetvédelmi célok elfogadottságát, és hosszú távon erősítheti a természeti értékek védelmét.

7. Egészséges környezet



A legfőbb környezeti problémákat a közlekedés okozta zajterhelés és légszennyezés, valamint az egykori ipari és egyéb barnamezős területeken hátrahagyott szennyezések okozzák. A területek fejlesztése során gondoskodni kell ezen környezeti hatótényezők kezeléséről, a konfliktusok feloldásáról, továbbá az új beépítések és infrastruktúra elemek kialakítása során meg kell előzni az újabb környezeti konfliktusok, túlterhelések kialakulását. Általános kihívást jelent a klímaváltozás hatásaival szembeni védekezés, alkalmazkodás megteremtése az épített környezet fejlesztése, rendezése során.

A Változással érintett területek fejlesztése során gondoskodni kell a lakóterületek, oktatási, egészségügyi intézmények, valamint a szabadidős létesítmények zajforrásoktól való megfelelő telepítési távolságáról. A zajvédelmi követelmények biztosításának másik módja a megfelelő funkcionális elrendezés megvalósítása: a zajforrások irányában a zajra kevésbé érzékeny épületek, rendeltetések elhelyezésével.

Az egykori ipari-gazdasági területek fokozatos átalakulása, elsősorban lakófunkciók megjelenése felerősíti a szomszédsági konfliktusokat. A gazdasági területek közé ékelődő lakóterületeket zavarja az üzemi, szállítási tevékenység, ugyanakkor a területen korábban létesült és működési engedéllyel bíró telephelyek üzemelését nem lehet ellehetetleníteni. A terület fejlesztése, rendezése során biztosítani kell az eltérő, egymást zavaró területhasználatok, funkciók (pl. üzemi, szabadidős, lakó) egymástól való elválasztását – mindezt a kompaktság elvének biztosítása mellett.

Amennyiben a védőtávolságok nem alkalmazhatók, úgy mesterséges zajárnyékoló létesítmény (zajárnyékoló üveg, -fal, -töltés, megmaradó, vagy új beépítés), illetve egyéb passzív akusztikai védelmi megoldásokkal kell biztosítani az egészséges lakókörnyezetet. Városképi és funkcionális (átjárhatósági) okokból zajvédő fal csak országos vasútvonal, vagy gyorsforgalmi útszakaszok mentén lehet megoldás a zajkövetelmények teljesítése érdekében, városias környezetben csak a magas vezetésű út- és vasútvonalaknál engedhető meg. Az újonnan beépülő területeket úgy kell megtervezni és kialakítani, hogy azok ne keletkeztessenek a határértéket megközelítő vagy meghaladó zajkibocsátó forrásokat. A zajterhelés megelőzésére elsősorban a terület belső gépjárműforgalmát kell szabályozni a gépjármű-közlekedést lehetőleg a fejlesztési terület széleire korlátozva.

A Változással érintett területek tervezése, kialakítása során hangsúlyosan figyelembe kell venni az éghajlatváltozással járó, Budapesten prognosztizált hosszabb távú klimatikus hatásokat. Elsődlegesen a városok túlmelegedése, az egyre sűrűsödő és időben elhúzódó nyári hőség hullámok ellen kell védekezni, továbbá fokozott odafigyelést igényel a viharkároknak való ellenálló képesség növelése, valamint a szélsőséges csapadékviszonyok (aszályos időszakok, illetve nagy intenzitású csapadékesemények) kezelése (csapadékvizek átmeneti tározása és helyben történő hasznosítása) az épített környezet, új infrastruktúrák megtervezése, kialakítása során.

A klímavédelemben kulcsszerepe van a racionális területgazdálkodásnak és a zöldfelületi fejlesztéseknek. A növények árnyékoló hatása és párologtatása kondicionáló hatással bír, továbbá a növényzet szén-dioxid nyelőként is hasznosul. A zöldfelületeket olyan sűrűségben és intenzitásban szükséges kialakítani és fenntartani, hogy azok képesek legyenek mérsékelni az urbánus beépítés kedvezőtlen klimatikus hatásait, egybefüggő hőszigeteket. Az új fejlesztéssel, beépítéssel érintett településrészek szerkezeti kialakítása során biztosítani kell az adott terület átszellőzését, megőrizve a meglévő szélcsatornákat. Az épületszerkezetek, épületbelső túlmelegedése ellen is védekezni szükséges műszaki megoldásokkal (árnyékolt terek, épületszigetelés, félig nyitott terek, alacsony hőelnyelő képességű világos színű burkolatok stb.) alkalmazásával.

8. Fenntartható erőforrás-gazdálkodás



A számottevő fejlesztési potenciál jelentős közműigény-növekmények megjelenését vetíti előre. A terület fejlesztése során szem előtt kell tartani a magas épületenergetikai minőséget, a megújuló energiaforrások minél nagyobb arányú hasznosítását és az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás eszközeinek használatát.

A Változással érintett területek kapcsán alapvető elvárás, hogy azok átalakítása klímatudatos legyen, az elérhető legkorszerűbb technológiák kerüljenek alkalmazásra. A tervezés előkészítése során szükséges a környezeti hatásvizsgálati eljárás részeként a klíma szempontból kockázatos épületek, tevékenységek azonosítása, a tervezés során a megfelelő módosítások beépítése – pl. anyaghasználat módosítás, építési technológia megváltoztatása. A megújuló energiaforrások városi használatának lehetőségei az egyes területek típusaitól nagymértékben függenek – elsősorban a hasznosításukhoz szükséges műtárgyak elhelyezhetősége, városképre gyakorolt hatása miatt. A hasznosítás mértékét úgy kell meghatározni, hogy illeszkedjen a fővárosi energiahatékonysági célkitűzések eléréséhez, a fővárosi fenntarthatósági vállalások eléréséhez.

Elő kell segíteni a Pozitív Energiamérlegű Városrészek (Positive Energy Districts – PED) létrejöttét. Prioritás továbbá a hatékony erőforrás felhasználás megvalósítása a körforgásos gazdaság elveinek alkalmazásával, a lakosok életminőségének javítása, az energiaszegénység és a megfizethetőség kérdésköreinek kezelése, valamint az épületek jobb teljesítményének, energiahatékonyságának és hőkomfortjának biztosítása.

A klímaváltozás egyik hatásának tekinthető, hogy az utóbbi időszakban egyre nagyobb problémát okoznak a rövid ideig tartó, de nagy intenzitású csapadékesemények, amelyek elöntésekhez és villámárvizek kialakulásához vezetnek. Az adaptív csapadékvíz-gazdálkodás magában foglalja a csapadékvíz lefolyásának szabályozását, a biztonságos felszíni csapadékvíz elvezetés kialakítását, valamint a keletkező csapadékvizek visszatartását és azok másodlagos hasznosítását, akár szürkevízként is.

Az épületállomány, az utak és közterületek egy részét villámárvíz, illetve elöntés veszélyezteti, amely akár jelentős anyagi károkhoz is vezethet. A jövőben a villámárvizek, elöntések okozta károk nagymértékben növekedhetnek az időjárási szélsőségek gyakoribbá válása és a csapadékvíz-elvezetési infrastruktúra állapota, kapacitáshiánya, valamint a burkolt felületek növekvő, illetve a zöldfelületek alacsony mértéke miatt.

A vízelvezető rendszer méretezése műszaki, és egyben gazdasági kérdés is – a csatornák, árkok és egyéb művek kapacitása fizikailag sem növelhető a végtelenségig, de nem is gazdaságos. Ezért elsősorban a csapadékvizekkel történő hatékony gazdálkodás megvalósulása szükséges: az összegyűjtött vizek locsolásra, a burkolt felületek tisztítására történő felhasználása nemcsak a vízelvezető-rendszer terhelését csökkenti, hanem az ivóvízfelhasználást is. A nagy intenzitású csapadékesemények okozta károk csökkentése a csapadékvíz visszatartásával (ideiglenes tározással), késleltetett elvezetésével, hasznosulásának (talajba szivárogtatás) elősegítésével, helyben történő hasznosításával, illetve ezek kombinált megoldásával lehetséges.

A fentiek mellett a csapadékvizek hasznosítása az ivóvíz felhasználás mérséklésének is az egyik módja. Ugyanis a csapadék- és szürkevízek tudatos felhasználása jelentősen csökkentheti az ivóvíz minőségű vízfelhasználást. A csapadékvíz-visszatartással és -hasznosítással a csatornahálózat, valamint a befogadó vízfolyások és szennyvíztisztító telepek terhelése és így az üzemeltetési költségek is csökkenthetők.

A talaj, valamint a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében fontos kiemelni, hogy a csapadékvizek másodlagos felhasználása előtt szükséges a keletkező csapadékvizek megfelelő előtisztítása. Ez jelentheti

tetőfelületek esetében lombfogó rácsok beépítését a nagyobb szennyeződések visszatartása érdekében. Gépjárműforgalommal érintett burkolt felületek esetében azonban a csapadékvizek további tisztítása szükséges, például olaj- és zsírfogó beépítésével. A csapadékvizek útfelület menti szikkasztási lehetőségét befolyásolja a forgalmi terhelés függvényében változó szennyezettség, valamint az, hogy a felület, amire vezetjük alkalmas-e a csapadékvíz kezelésére (pl. SFR technológia).

Biztosítani kell a közművek racionális elhelyezését, figyelembe kell venni a meglévő és tervezett zöld infrastruktúrát és a közlekedési hálózatot.

Mérsékelni kell a földgáz alapú energia felhasználását, a földgázüzemű helyi kazánok alkalmazását, új fejlesztésű területeken a földgázhálózatok kiépítését. Előnyben részesítendő – még hálózatfejlesztési igény esetén is – a fővárosi távfűtőhálózat igénybevétele, a távhőrendszerre kiadott hő megújuló részarányának növelése mellett. Amennyiben a zöld távhőhálózat a hőigényt támasztó fejlesztési terület közelében elérhető, és a távhőellátás gazdaságosan igénybe vehető, a hőigényeket távhőhálózatról kell biztosítani.

9. Elérhető humán infrastruktúra



A Változással érintett területek esetében cél, hogy optimális (azaz a fejezetben taglalt követelményeket teljesítve, de a gazdaságossági szempontokat is érvényesítő) kialakításban és eloszlásban álljanak rendelkezésre az alapvető közintézmények a kiegyensúlyozott településszerkezethez és ellátáshoz. Egy új lakóterületi fejlesztés esetén nem elegendő a közintézmények rövid úton való gyalogos elérhetősége, az igényekkel arányosan biztosítani szükséges a férőhely kapacitást és törekedni kell a magas minőségű ellátási színvonalra egyaránt.

Vizsgálni szükséges az új fejlesztés környezetében működő lakosságot szolgáló alapvető feladatellátási helyeket, azok gyalogos-kerékpáros elérhetőségét a tervezett lakófejlesztéstől, az igénybe vehető szabad kapacitásukat, szolgáltatási és ellátási színvonalukat, valamint – amennyiben szükséges – bővítési lehetőségüket. Új intézmény létesítési szükség esetén fontos tényező a területigény és nagyságrend tervezhetősége.

Törekedni kell arra, hogy az intézményhálózat sűrűsége, kapacitása minden városrészben, mindenkor kövesse a lakosság várható demográfiai változását és az ebből következő szükségleteket. Ezért a helyi építési szabályzatokban az elhelyezhető lakások számát az alapfokú humán infrastruktúrával arányosan kell meghatározni és ezt a kerületi építési szabályzatok alátámasztó munkarészában igazolni kell! Amennyiben a létesíthető lakásszám meghaladja a jelen fejezet 2. Városi használat, funkciómix alfejezetben rögzítettek szerint gyalogosan elérhető intézmények szabad kapacitását, akkor a szabályozás meghatározása során:

- gyalogosan elérhető intézmény esetén biztosítani kell a szükséges kapacitásnak megfelelő bővítési lehetőség építészeti kereteit,
- új közterületek kiszabályozásával vagy közforgalmú magánutak vagy egyéb közhasználatra átadandó területek meghatározásával lehetővé kell tenni a meglévő, szabad kapacitással rendelkező intézmények gyalogos elérhetőségét,
- új intézményi telephely számára kötelező helybiztosítást kell rögzíteni a 2. Városi használat, funkciómix alfejezetben rögzítettek szerinti gyalogos elérhetőségen belül.

Amennyiben a fenti lehetőségek nem állnak rendelkezésre, vagy nem biztosíthatók, a lakórendeltetés elhelyezésének korlátozását, vagy tiltását kell alkalmazni.

A létesítményeket akadálymentesen elérhető, közösségi közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyszíneken kell kialakítani. A gondoskodásra és egészségjavításra a közhasználatú nyitott tereken is biztosítani kell a lehetőséget. A fővárosi statisztikai adatok alapján ezek közül elsődlegesen a gyermekek és az időskorúak nappali ellátását biztosító intézményekben van kapacitás hiány, ezért a két funkció számára alkalmas helybiztosításra a fejlesztési program nagyságrendjéhez illeszkedve kiemelt figyelmet kell fordítani. Lakóterületi fejlesztések esetén alapkritériumként legalább az időskorúak és a fiatalabb gyermekek napközbeni ellátását szolgáló intézmények akadálymentes gyalogos elérhetőségének biztosítása.

Az intézmények tervezése során fontos szempont a biztonságos kialakításában a gyerekek szocializációját támogató térhasználat kialakítása. Az iskolák mindemellett minden korcsoport számára biztosítsanak közösségi helyszíneket is. Környezetük fontos találkozási pontként szolgál a környék családjai számára. Az intézmények környezetét is a gyermekek igényeinek megfelelően kell kialakítani, az épület körüli közhasználatú terek úgynevezett „gyerekbárát” szempontok szerinti megtervezésével, a biztonságos közlekedés feltételeinek szem előtt tartásával.

A tervezett lakásösszetétel alapján a várható népesség kor megoszlás szerinti aránya a következőképpen számolandó, változatos lakásösszetétel (1-4 vagy több szoba) létesítésekor:

Becsült lakosság lakásonként (A)	Tervezett lakásszám (B)	Becsült lakosság
KSH által nyilvántartott állandó népesség / KSH által nyilvántartott lakások száma az adott területben*	A fejlesztési terület összes tervezett lakásszáma	Becsült lakosság lakásonként x Tervezett lakásszám [(A) x (B)]

* a KSH adat

Állandó népességből a 0-2 évesek becsült száma (fő)	Állandó népességből a 3-5 évesek becsült száma (fő)	Állandó népességből a 6-14 évesek becsült száma (fő)
Becsült lakónépesség x		
Állandó népességből a 0-2 évesek aránya a területben (%)* / 100	Állandó népességből a 3-5 évesek aránya a területben (%)* / 100	Állandó népességből a 6-14 évesek aránya a területben (%)* / 100

* KSH adat

Az intézményekkel való ellátottság biztosítása érdekében a lakosságszámhoz/lakásszámhoz képest a biztosítandó férőhelyszám, illetve szolgáltatástípus tekintetében az alábbi normatívák betartása szükséges:

Humán infrastruktúra alapintézményei		Becsült betelepülő lakosságszám	Biztosítandó egység
	óvoda	100 fő 3-5 éves gyerek	100 férőhely
	általános iskola	100 fő 6-14 éves gyerek	100 férőhely
	bölcsőde	100 fő bölcsődés korú gyerek	30 férőhely
	időskorú ellátást biztosító nappali intézmény	1000 fő	6 férőhely
	általános körzeti orvos	2000 fő	1 munkahely
	gyermekorvosi rendelő, anya- és gyermekvédelmi tanácsadó	1000 fő 0-14 éves	1 gyermekorvosi körzet

Vegyes, településközpont (Vt), Vegyes, intézményi (Vi) és Nagyvárosias lakóterület (Ln) esetében, ha a tervezett lakásszám 90 %-a 1 vagy legfeljebb 2 szobás, akkor a lakónépességből a 0-14 évesek ajánlás szerint számított értékének 50%-ára tervezendők az intézmények férőhelyszámai.

A helyi építési szabályzatban az alapintézmények számára történő helybiztosítások meghatározása mellett, a megvalósítás időbeliségéről vagy a lakásszámhoz igazított ütemezéséről is javasolt rendelkezni. A lakossági alapellátás intézményeinek a lakófunkció létrehozásával egyidejűleg kell kiépülnie.

A helyi építési szabályzatban a bölcsőde, óvoda és általános iskola rendeltetés esetében az MSZ 24203 és az MSZ 24210 szabványokban rögzítetteknek megfelelően kell a rendelkezéseket, építési határértékeket rögzíteni.

10. Társadalmi fenntarthatóság



A környezetalakítás a különböző helyi csoportok szükségleteinek figyelembevételével kell, hogy történjen. Ennek alapfeltétele, hogy a város minden lakója számára egyenértékűen biztosított legyen a tervezésben való részvétel lehetősége. A befogadó és ösztönző környezet kialakítása érdekében minden társadalmi réteg és korcsoport igényét figyelembe kell venni, hogy a közterületeken mindenki biztonságban érezhesse magát.

Az akadálymentes környezetnek minden ember számára az egyenlő esélyű hozzáférés és használat kritériumát kell teljesítenie. Az akadálymentesség "komplexitásának" ki kell terjednie, illetve tekintettel kell lennie egyrészt valamennyi fogyatékosági csoportra, emberek életkorára, kulturális és egyéb adottságaik szerinti különbözőségeikre, másrészt az adott épített környezetben található valamennyi funkcióra, szolgáltatásra (fizikai és infokommunikációs akadálymentesítés egyaránt elengedhetetlen). A biztonságosság növeléséhez a tereket olyan módon kell kialakítani, hogy azok a bűnmegelőzést szolgálják (növényzet telepítése, gondozása – beláthatóság, átláthatóság).

A változatos és megfizethető lakások biztosítása alapvető. A lakhatási lehetőségekben szorgalmazni kell azokat a feltételeket, amelyek lehetővé teszik a különböző jövedelmi szintű és eltérő élethelyzetben lévő lakosság otthonteremtését, mely a lakástulajdon mellett azokat a lakhatási formákat is jelenti, ahol a lakó nem, vagy nem kizárólagosan tulajdonos: piaci és szociális (megfizethető) bérlakásokat, kollektív tulajdonú lakhatást. A minél kiegyensúlyozottabb esélyek megteremtése érdekében a kerületi településtervekben fontos meghatározni például mennyi legyen az akadálymentes lakások, vagy a speciális méretű, kialakítású lakások aránya egy fejlesztésben. A fenntarthatóság szempontjából társadalmi összetételében vegyes lakókörnyezetek, városrészek létrehozása kiemelkedően fontos. Ezzel összefüggésben feltétlenül szükséges a befogadó övezetek (inclusionary zoning) jellegű közpolitikai eszközök és megközelítések térnyerése, nemzetközi jó gyakorlatokat követve. A differenciált igényeket megfelelő lakhatási kínálattal kell kielégíteni, ahol megjelenik az alacsony költséggel fenntartható saját lakás mellett a jó minőségű, szabályozók által garantált bérleti konstrukciójú – megfizethető piaci és támogatott – bérlakás is, ami a társadalmi mobilitást segítheti elő, és mindezt különböző támogatási konstrukciók egészíthetik ki, amennyiben megjelenik a piaci szegmens mellett a szociális szempontok igénye is. A fent megfogalmazott célok elérése érdekében legalább az állami és önkormányzati tulajdonban lévő területeket is érintő, lakásokat is tartalmazó fejlesztések esetében gondoskodni kell a megfelelő bérlakás arány kialakításáról.

A gyermekbarát városi terek fő gondolata az, hogy a városi terek kialakítása ösztönözze a gyermekek kreativitását és tegye lehetővé a szabad, spontán játékot. A gyermekbarát terek tervezése során a gyermekek perspektívájára kell összpontosítani, ideértve (de nem kizárólag) a méreteket, a színeket, a textúrákat, az interaktivitást és a kreativitást. A gyerekek fejlődése szempontjából legfontosabb területek esetében törekedni kell a gyalogos elérhetőségre, az akadálymentesítésre és a biztonságérzet erősítésére, a gépjármű forgalom csillapítására. A kényelmesen megtehető távolság korcsoporttól és közterület kialakításától függően változik. A nagyobb távolságban lévő helyszínek között a biztonságos kerékpárút hálózat kialakítására kell törekedni.

Az emberi léptékű városi terek kialakítására kell törekedni, ahol kerülendő a zsúfoltság és a kellemetlen érzékszervi benyomás (például túlzó zaj, huzat, porszenyezés). A városi tereket 20-25 perces időeltöltésre alkalmasan kell kialakítani: a környezeti adottságokra reagáló, minden időszakban használható ülőzónák, játék terek, kedvező esztétikai minőségek kialakítása szükséges. A pozitív érzékszervi benyomások érdekében a jó design mellett a megfelelő látási távolságokat, valamint szín és fényarányokat is szükséges biztosítani. A csatlakozó épületek földszintjeinek és bejárati zónáinak kialakításával kerül kapcsolatba az épületen belüli és kívüli élet, itt figyelmet kell fordítani az apró részletekre, a felnőttek és a gyerekek szemmagasságára egyaránt.

A városfejlesztési célok érvényesítése érdekében a kerületi építési szabályzatokban szükséges meghatározni az átlagos lakásméretet, a lakásmix főbb paramétereit, illetve a lakásszám maximumát az alábbiak figyelembevételével a helyi sajátosságoknak és adottságoknak megfelelően:

- A nemzetközileg hatékonyan kiszolgálhatónak és még élhetőnek ítélt lakássűrűségi optimum a különböző általános használat szerinti területeken eltérő lehet, azonban jellemzően – a terület pozícióját is figyelembe véve – a gazdaságos közműellátás alsó határa 50 lakás/hektár.
- **Vegyes, településközpont terület (Vt) és a Nagyvárosias lakóterület (Ln)** esetében a lakófunkció többlakásos lakóházakban kap helyet, és a területre jellemző lakosságösszetétel miatt jellemzően a kisebb lakásméretet igénye jelenik meg: az optimális lakássűrűség 150-200 lakás/ha, ahol a hektár adat a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Városi célokra fenntartott, illetve sérülékeny csoportok számára kialakított, akadálymentesített lakások aránya legalább 5%. Egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga ne legyen kisebb, mint 50 négyzetméter, valamint a lakások legfeljebb 20%-a lehessen csak 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb.
- **Kisvárosias lakóterület (Lk)** esetében az optimális lakássűrűség az alacsonyabb épülettömegeket és a nagyobb zöldfelületi igényt is figyelembe véve 80-100 lakás/ha lehet, ahol a hektár adat a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt). Városi célokra fenntartott, illetve sérülékeny csoportok számára kialakított, akadálymentesített lakások aránya legalább 5%. Egy épületen belüli lakások nettó alapterületének átlaga ne legyen kisebb, mint 50 négyzetméter, valamint a lakások legfeljebb 20%-a lehessen csak 35 négyzetméter nettó alapterületnél kisebb.
- **Kertvárosias lakóterület (Lke)** esetében pedig a családi házas területek nagyobb lakásai miatt az optimális lakássűrűség a 35-60 lakás/ha lehet, ahol a hektár a teljes területre számított érték (a közlekedési területekkel, zöldterületekkel és alapintézményi területekkel együtt).

Akadálymentes környezet feltételeinek megteremtése

- Biztosítani szükséges a közszolgáltatásokhoz való egyenlő esélyű hozzáférést, így a közlekedési rendszereknek, továbbá a tömegközlekedési eszközöknek, utasforgalmi létesítményeknek – beleértve a jelző- és tájékoztató berendezéseket is – alkalmasnak kell lenniük mindenki, így a fogyatékos személyek általi biztonságos igénybevételre is.
- Az „Egyetemes tervezés” elvének alkalmazása: egyenlő használat, flexibilitás, egyszerű használat, könnyen érzékelhető információ, tévedés minimalizálása, minimális erőfeszítés, megfelelő hely és méret
- A közhasználatú épület valamennyi közösségi funkciója, illetve az ott nyújtott valamennyi közszolgáltatás mindenki számára elérhető kell, hogy legyen. Az épülethasználat logikai láncának sorrendjében biztosítani kell az épület akadálymentes megközelítését, a parkolást, a bejáraton, illetve a szélfogón történő átjutást, a szintkülönbségek áthidalását, a közlekedők és az egyes helyiségek használatát, valamint ugyanazon az épületszinten akadálymentes mosdó-WC helyiség kialakítását. Az épületen belüli helyiségeknél elsősorban a közösségi funkciójú helyiségekre szükséges koncentrálni, hogy az épület által kínált valamennyi szolgáltatás, illetve munkalehetőség akadálymentes hozzáférhetősége biztosítva legyen mindenki számára.
- Az épületek akadálymentes megközelítése érdekében fontos, hogy a bejáratok mindenki számára könnyen elérhetőek legyenek, így amennyiben a járdaszinthez képest szintkülönbséggel rendelkeznek, úgy rámpa, illetve szükség esetén lift, emelőlap segítse a bejutást.
- A közlekedési felületek tervezése során törekedni kell az akadálytalan burkolatváltásokra, a kiemelt szegélyek mellőzésére, a különböző közlekedési módok sávjainak jól elkülönülő (színben és textúrában) megjelenítésére. A burkolatok kialakításakor törekedni kell a síkosságmentes, csúszásmentes burkolatok használatára. A járdák felületének egyenletessége és csúszásmentessége mellett fontos azok megfelelő irányú lejtéséről is gondoskodni.

4.1.2. A település működéséhez szükséges meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakításának, elrendezésének és településszerkezeti szerepének meghatározása

Budapest zöldinfrastruktúrája alapvető fontosságú a városi ökoszisztéma fenntartásában, klímaváltozással kapcsolatos alkalmazkodásban és a városi lakosság életminőségének növelésében, ezért a főváros zöldfelületi rendszerének fejlesztését, a zöldhálózatok kialakítását több eszköz együttes alkalmazásával biztosítja a terv. A zöldfelületek területbiztosítása (a meglévő zöldfelületek megőrzése, illetve új zöldfelületi fejlesztések, erdőtelepítések helybiztosítása) a kiemelt feladata az FTFT-nek. A szerkezetalkotó zöldinfrastruktúra elemek a zöldfelületi használatnak megfelelő általános használat szerinti területbe (erdőterület, zöldterület stb.) kerültek besorolásra.

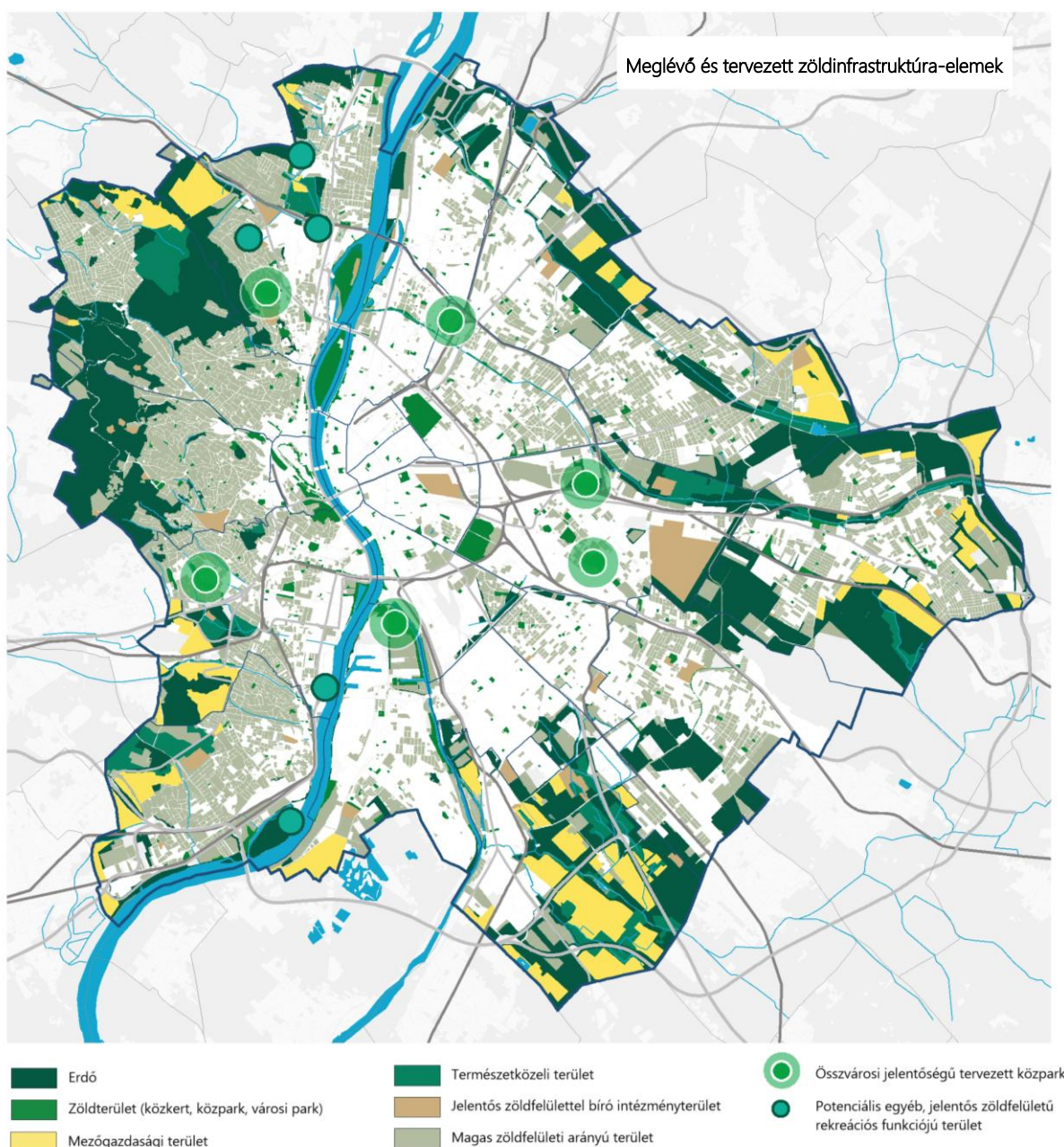
A fejlesztési terv tartalmaz általános használatként nem jelölt, irányadó zöldinfrastruktúra elemeket is (*szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában, meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén*), amelyek megvalósulását a helyi építési szabályzatokban kell területileg biztosítani. A városszövetet megfelelően tagoló zöldfelületi rendszer megvalósítása érdekében az FTFT a szerkezeti jelentőségű útvonalak mentén a fasorok számára szükséges élettér biztosítását és védelmét írja elő (településképvédelmi jelentőségű fasor).

A meglévő és tervezett zöldinfrastruktúra-elemek térbeli kialakítása és elrendezése olyan elveket követ, amelyek a város ökológiai hálózatát erősítik, összekapcsolják a zöldterületeket és zöldfelületeket (erdő, természetközeli területek) és biztosítják a városi lakosok számára a könnyű hozzáférést a zöldfelületekhez.

- A meglévő, településszerkezeti jelentőségű városi parkok, közparkok, közkertek, erdőterületek és az egyéb közhasználatú zöldfelületek (pl. temetők) a szerkezetalkotó zöldfelületi rendszer legfontosabb alapelemei. A tervezett zöldinfrastruktúra elemek fejlesztése is erre épül: a Budai-hegyvidék zöldgyűrűjének pesti párjaként a külső-pesti területeken jelentős erdőtelepítést biztosít a terv, továbbá a Margitsziget – Városliget – Népliget alkotta parkgyűrűt is kiegészíti az Észak-Csepelre tervezett parkkal.
- A zöldfelülethiányos belső zónában még a kisebb zöldfelületeknek is jelentős szerepe van, ezért kijelölésre kerültek a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek is a belső zónában.
- A megfelelő átszellőzési viszonyok, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, a hőszigetelés mérséklése érdekében a Fejlesztési tervlap biztosítja a külső kerületeket tagoló, a városba ékszerűen, zöldfolyosó formájában benyúló zöldfelületeket, a rekreációs célú szabadtereket, a zóldsávok, zöldterületek és erdők, valamint a vízfolyások és mezőgazdasági területek rendszerét. Ezt a sugaras-gyűrűs zöldfelületi hálózatot a városhatár és az átmeneti zóna között meg kell őrizni és lehetőség szerint tovább kell fejleszteni.
- A közigazgatási határ mentén megmaradt, mezőgazdasági, illetve erdőterületekből álló külső zöld gyűrű védelmét biztosítja az FTFT. A külső városrészek zöldfelületi rendszerének szerkezetalkotó elemei a városszéli mezőgazdasági területek. Ezen területek akár nagyüzemi, akár kiskertes jellegűek, hozzájárulnak a főváros ökológiai egyensúlyának megőrzéséhez. Éppen ezért további területek beépítésre szánt területté nyilvánítása csak különösen indokolt esetben (kedvező városszerkezeti pozíció, gyenge minőségű termőföld stb.) javasolt. Amennyiben a mezőgazdasági használat idővel megszűnik, a területeket célszerű erdőként, esetleg természetközeli területként hasznosítani. Ennélfogva a városszéli területeken jelentős kiterjedésű erdőterület került kijelölésre, amely területek a város klímavédelmi törekvései miatt egyre jobban felértékelődnek a jövőben.
- Budapest zöldfelületi rendszerének kiemelt eleme a Duna menti zöldfolyosó is, ami a város átszellőzése és ökológiai kapcsolatainak biztosítása szempontjából meghatározó. A Duna menti

zöldterületek, a közterek, illetve az erdőterületek minőségi és mennyiség fejlesztésén túl kiemelten fontos az azokat összekötő kapcsolati elemek fejlesztése és ezáltal egy jelentősebb vonzerővel, magasabb rekreációs potenciállal rendelkező zöldfelületi hálózat kialakítása. Általános célkitűzés a Duna-part gyalogos bejárhatóságának biztosítása.

- ▶ A zöldfelületi rendszerben meghatározó szerepet töltenek be a patak völgyek is, ezeket fel kell használni a sugár irányú zöld ékek létrehozására, illetve megtartására. A kisvízfolyások mentén zöldterületként, természetközeli területként, erdőterületként vagy mezőgazdasági területként jelöli a Fejlesztési tervlap a meghatározó, meglévő vagy tervezett zöldinfrastruktúra elemeket. Ezenkívül a *szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat* jelöléssel az egyéb, helyi építési szabályzatokban biztosítandó zöldinfrastruktúra elemeket is szerepelteti a terv.
- ▶ A meglévő zöldfelületek védelme érdekében jelentősebb új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, továbbá a településterv számos, építési joggal még nem érintett fejlesztési területet sorol át beépítésre nem szánt területbe.



4.2. Közlekedés

A Fejlesztési tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapja az alábbiakat tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján:

- Kötelező elemként meghatározza a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett legfontosabb közlekedési infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét.
- Tájékoztató elemként meghatározza a jóváhagyandó nyomvonalas hálózatok (gyorsvasúti, vasúti, közúti) egyes részeit (megállók, csomópontok).
- Nem kötelező jelleggel időbeni ütemezést jelenít meg a Jóváhagyandó és a Tájékoztató elemekre vonatkozóan.

A Jóváhagyandó és a tájékoztató elemekre vonatkozó időbeni ütemezés – amely elsősorban a feltételezhető pénzügyi források függvénye és nem feltétlenül a szakmai szükségszerűségé – három időszakot jelenít meg:

- A középtáv (amely magában foglalja a rövidtávot is) a 2034 évig tartó időszakban megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza.
- A hosszú táv a 2035-2050 évek közötti időszakban megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza.
- A távlat a 2050 év után megvalósítani tervezett elemeket tartalmazza, amelyek számára a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapja nem jelöl általános használat szerinti közlekedési területet, csak szimbolikus jelölést alkalmaz (közelítő nyomvonal). A Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapon távlati közúti fejlesztés és távlati vasúti fejlesztés „közelítő” nyomvonalaként szimbolikus megjelenített közlekedési elemeket a kerületi településrendezési tervben csak tájékoztató elemként kell feltüntetni. Ezen elemek kizárólag az FTFT előzetes módosítása esetén jelenhetnek meg kötelező érvénnyel a kerületi településrendezési tervben.

4.2.1. Kötelező elemek

A Fejlesztési tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra című tervlapján megjelenített kötelező elemek megváltoztatása az FTFT módosítását igényli, kivéve ahol a BFRSZ az FTFT és a kerületi településrendezési tervek összhangjáról szóló Egyéb rendelkezések fejezete ettől eltérő lehetőséget biztosít, a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlap figyelembevételével.

GYORSFORGALMI ÚT, GYORSFORGALMI ÚT FELSZÍN ALATT

A gyorsforgalmú úthálózatba tartozó autópályákat és autótutakat az Országos területrendezési terv határozza meg. Ezek a főváros nemzetközi, országos és a térségi közúti kapcsolatrendszerének legfontosabb alkotói. A régebbi építésű gyorsforgalmi hálózati elemek általában sugárirányúak – M3, M5 – a főváros közigazgatási területére, az újabb építésűek – M2, M4, M6 – az M0 gyűrűhöz kapcsolódnak.

I. RENDŰ FŐÚT, I. RENDŰ FŐÚT FELSZÍN ALATT

Budapest településszerkezetét jelentős mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűs-sugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló, országos és a térségi kapcsolatrendszerrel bíró I. rendű főúthálózatot az Országos területrendezési terv is nevesíti.

A hálózatot a legfontosabb városi körutak, a meglévő Hungária-gyűrű és a tervezett Körvasút menti körút mellett a legfontosabb sugárirányú elemek, többek között Pesten a Váci út, az Üllői út, a Kerepesi út, Budán a Szentendrei út, a Budaörsi út alkotják.

(Megjegyzés: Az I. rendű főúthálózatot a Közlekedésbiztonsági stratégia mellékleteként elfogadott, középtávra szóló ún. Közúthálózati terv a környezet figyelembevételével differenciáltan, a fejlesztésük tekintetében ún. Autópálya bevezető szakaszokra és Térségi jelentőségű elemekre bontja.)

II. RENDŰ FŐÚT, II. RENDŰ FŐÚT FELSZÍN ALATT

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl teljes mértékben az FTFT határoz meg, összhangban az általános területhasználattal.

A hálózatot alkotó városi körutak, többek között a meglévő Kiskörút és Nagykörút, valamint a tervezett Külső keleti körút alkotja számos sugárirányú elemmel együtt.

(Megjegyzés: Az FTFT II. rendű főúthálózatát a Közlekedésbiztonsági stratégia mellékleteként elfogadott, középtávra szóló Közúthálózati terv a környezet figyelembevételével differenciálja, a fejlesztésük tekintetében ún. Városi főút, Városközponti főút, Emblematikus főút elemekre bontja.)

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

(Megjegyzés: Az FTFT településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút hálózatát a Közlekedésbiztonsági stratégia mellékleteként elfogadott, középtávra szóló Közúthálózati terv a környezet figyelembevételével differenciálja, a fejlesztésük tekintetében ún. Bekötőút, Kerületi gyűjtőút, Kerületközponti utca elemekre bontja.)

GYORSVASÚT FELSZÍNEN, FELSZÍN ALATT

A metró és HÉV vonalak felszín alatti szakaszai a település szerkezetét közvetlen módon nem alakítják, azonban az intenzíven beépített városrészek közlekedésében kiemelkedő fontosságúak a magas szolgáltatási színvonalukkal és nagy utasszállító képességükkel. A felszíni szakasz szükség esetén magasvezetésben is kialakítható, a környezetével összhangban.

A vonalak az átmeneti és elővárosi zóna területén, az építési költségek csökkentésére törekedve sok esetben a felszínen helyezkednek el, a vasútvonalakhoz hasonló elválasztó hatást eredményezve. A területhasználat befolyásolásán keresztül igen erős hatást fejtenek ki a város fejlesztésére, működésére.

A meglévő gyorsvasúti hálózat minden egyes elemének valamilyen szintű fejlesztése megjelenik az FTFT-ben a közösségi közlekedés domináns szerepének erősítése érdekében. A magas pénzügyi forrásigény ellenére az M2 metróvonal Őrs vezér téri szakaszának átalakítása, az M3 és M4 metróvonalak meghosszabbítása, a H5-H6-H7 HÉV vonalak összekötése, a H8-H-9 HÉV vonalak teljes átépítése tervezett. Teljesen új elem létrehozása a terv távlatában nem tervezett a főváros méretéből és a meglévő hálózati lefedettségéből következően.

VASÚT FELSZÍNEN, FELSZÍN ALATT

A vasúthálózatot az Országos területrendezési terv határozza meg. A vasúti közlekedés a főváros nemzetközi, országos és térségi kapcsolatrendszerének fontos alkotója. Ugyanakkor Budapest településszerkezetének jelentős befolyásoló tényezője a kiterjedt vasúthálózat, mivel nagymértékű elválasztó hatást fejt ki. A felszíni szakasz szükség esetén magasvezetésben is kialakítható a környezetével összhangban.

A felszín alatti szakaszok, vasúti alagutak biztosítják a domborzati akadályok leküzdését, az egyes vasútvonal csoportok közötti átjárhatóságot, továbbá más közlekedési ágazatok területének biztonságos keresztezhetőségét.

Közép- és hosszú távon a meglévő budapesti vasúthálózat elemeinek – többek között a hegyeshalmi, a váci-vereasegyházi, a lajosmizsei – fejlesztése tervezett. A vasúthálózat új elemmel – Nyugati és Déli pályaudvarokat összekötő Duna alagút építésével – történő kiegészítésére, annak pénzügyi forrásigénye folytán, várhatóan csak távlatban kerül sor.

KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNE ÉS FELSZÍN ALATT

A villamos vonalak városfejlesztő hatása a metróhoz képest alacsony. A közepes utasszállító képesség, és a jellemzően közúti közlekedéshez illeszkedő (rövidebb szakaszai kivételével a főutak és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része) műszaki rendszer miatt a kialakítása alig befolyásolja a településszerkezetet. A villamos vonalak egyedi is lehetnek, mint a felszín alatt épült Millenniumi Földalatti Vasút (MillFAV) és a hegyvidéken üzemelő Fogaskerekű vasút.

A közepes pénzügyi forrásigény és a könnyen szakaszolható kiépítés kedvező lehetőségeket nyújt villamoshálózat kiterjesztése. Középtávon tervezett többek között a Lehel tér – Deák téri és a Lehel utcai – Nagy Lajos király úti villamosvonalak összekötése, villamosvonalak meghosszabbítása, az Ady Endre utcai és a Műgyetem rakparti nyomvonalon. Hosszú távon tervezett többek között a Bécsi úti villamasközlekedés meghosszabbítása és a villamos közlekedés megteremtése a Csepel-Albertfalva Duna-hídon. A fejlesztési elképzelések mindkét egyedi vonal, a MillFAV és a Fogaskerekű vasút és meghosszabbítását is tartalmazzák.

TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA

A kerékpáros infrastruktúra tervlapon jelölt településszerkezeti jelentőségű elemei foglalják magukba az országos és térségi kapcsolatok Budapesten való átvezetését, a szomszédos településekkel biztosított kapcsolatokat, továbbá a fővároson belüli, teljes lefedettséget eredményező legfontosabb nyomvonalakat.

A közlekedési paradigmaváltás részeként, a főváros teljes lefedettségét biztosító, önálló kerékpáros infrastruktúra mihamarabbi létrehozása szükséges a közlekedési módok kedvező irányú tudatos befolyásolása, vagyis a kerékpározás részarányának 10%-körüli értékre történő növelése érdekében.

(Megjegyzés: Az FTFT hálózatát a Közlekedésbiztonsági stratégia mellékleteként elfogadott, középtávra szóló Kerékpárforgalmi főhálózati terv ún. Kiemelt fővárosi hálózatra és Fővárosi főhálózatra bontja.)

SPECIÁLIS KÖTÖTTPÁLYÁS LÉTESÍTMÉNYEK

A város közlekedési rendszerének részét képezik ugyan, de elsősorban turisztikai szerepet töltenek be a természeti adottságokhoz igazodó speciális kötöttpályás eszközök például a gyermekvasút, a sikló és a libegő.

DUNA-HÍD KÖZÚTI, VASÚTI VAGY GYALOGOS-KERÉKPÁROS KIALAKÍTÁSSAL

Budapest településszerkezetének egyik legdominánsabb eleme a Duna, ennek következtében a folyam közlekedési elválasztó hatását feloldó, a közúthálózat és a vasúthálózat részét képező hidak a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb elemei közé tartoznak.

A jellemzően a főhálózat részét képező közúti hidak feladata elsősorban a közösségi közlekedés, a személygépjármű közlekedés, kerékpáros és a gyalogos közlekedés együttes lebonyolítása.

A Duna főmedrét keresztező meglévő – Megyeri, Árpád, Margit, Széchenyi, Erzsébet, Szabadság, Petőfi, Rákóczi, Deák Ferenc – meglévő közúti hidak mellett Észak-Budapesten tervezett az Újpest-Aquincum híd, Dél-Budapesten a Csepel-Albertfalva és az ún. Galvani híd, mely utóbbi az előkészítettsége folytán akár középtávon is megvalósítható lenne.

Minden esetben a főhálózaton kívül eső hidak a Duna szigeteinek alapvetően rekreációs elérését szolgálják, elsősorban gyalogos-kerékpáros szerepet betöltve.

KÖZÚTI ALAGÚT

Budapest településszerkezetét legátfogóbban a sugaras-gyűrűs főúthálózati rendszer határozza meg. A főútvonalak egyes környezetérzékeny területeken – a költség igényektől függetlenül – csak alagútban vezethetők át.

Közúti alagút tervezett a Körvasút menti körút nyomvonalán, a Wekerletelep mellett, és az Óhegy alatt és a Külső keleti körút nyomvonalán, Pestszentlőrinc városrész alatt.

KÜLÖNSZINTŰ KÖZÚTI - VASÚTI KERESZTEZÉS

Budapest településszerkezetének fontos befolyásoló tényezője a kiterjedt, és üzemi adottságai miatt számottevő elválasztó hatást eredményező, országos vasúthálózat és HÉV hálózat. A fenntartható fejlődés részeként a jövőben a vasúti forgalom nagyarányú növekedésével kell számolni. A szintén növekvő közúti forgalom mellett, a biztonságos közlekedés a vasútvonalak és a nagy forgalmú közutak, elsősorban a főútvonalak keresztezésének külön szintben történő kialakításával (felüljáró vagy aluljáró) biztosítható.

Az egyes felüljárók vagy aluljárók megvalósítására leghamarabb a budapesti vasúthálózat fejlesztésének részeként kerül sor, középtávon a hegyeshalmi, a váci-veresegyházi és a lajosmizsei vasútvonalak fejlesztése kapcsán jelennek meg várhatóan új műtárgyak.

P+R RENDSZERŰ PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNY ÉS B+R RENDSZERŰ KERÉKPÁRTÁROLÓ A MINIMÁLISAN BIZTOSÍTANDÓ KAPACITÁSSAL

A főváros országos szerepkörével összefüggő forgalom és Budapest városhatár közeli lakossága számára, az átmeneti és elővárosi zónában a megfelelő eszközváltási lehetőséggel – elsősorban színvonalas továbbutazást jelentő, kötöttpályás közösségi közlekedési eszközzel – rendelkező pontokon jelentősebb befogadóképességű P+R és B+R hálózatot kell kialakítani. Az eszközváltás preferálásában jelentős szerepet játszik a gyaloglási távolság, ezért az eszközváltási pontok esetében a BFRSZ-ben kell meghatározni azt a területet, amelyen belül legalább a minimálisan meghatározott személygépjármű-parkolási és kerékpár-tárolási létesítmények kedvező feltételekkel kialakíthatóak. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-kal bővítendő létesítmények is.

Az egyes P+R parkolók megvalósítására leghamarabb a budapesti vasúthálózat fejlesztésének részeként kerülhet sor, középtávon a hegyeshalmi, a váci-veresegyházi, kelebiai és a lajosmizsei vasútvonalak, továbbá a Rákosrendező akcióterület fejlesztése kapcsán tervezett MillFAV meghosszabbítás révén.

KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI JÁRMŰTELEP ÉS EGYÉB KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI JÁRMŰTELEP

Budapest közösségi közlekedési infrastruktúra hálózatainak sűrűsége nemzetközi összehasonlításban is kedvező. A közösségi közlekedés járműállományának tárolását, felkészítését, karbantartását a város méretének megfelelően, számos járműtelepből álló hálózat biztosítja.

A város településszerkezetének, utazási igényeinek és a járműállomány műszaki adottságainak változásával összhangban a kedvezőtlené váló járműtelepek területén – Bosnyák tér, Orczy tér – funkcióváltásra kerül sor, ugyanakkor a jövő igényei számára – Bécsi út, Csömöri út, Salgótarjáni utca – új járműtelepek területbiztosítása szükséges.

VASÚTI SZEMÉLYPÁLYAUDVAR ÉS VASÚTI TEHERPÁLYAUDVAR

A vasúti pályaudvarok jelentik az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb közösségi közlekedési átszálló pontjait. A vasúti pályaudvarok részben a városközpont meghatározó csomópontjaiban helyezkednek el – Nyugati, Keleti, Déli –, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális központok – Kelenföldi – fontos közlekedési elemei.

A fővárosi teherpályaudvarok jelenleg kiemelkedően fontos szerepet töltenek be a nemzetközi és az országos vasúti áruszállításban. Az országos területrendezési tervben szereplő V0 vasúti gyűrű megépítésével jelentőségük, a Ferencvárosi rendező pályaudvar esetében nagymértékben csökken, a BILK esetében megmarad a fővárosi logisztikai hálózathoz kapcsolódva.

TÁVOLSÁGI, HELYKÖZI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR

A távolsági és helyközi autóbusz-pályaudvarok az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer fontos átszálló pontjai. Az autóbusz-pályaudvarok részben a városközpont fontosabb átszálló csomópontjaiban helyezkednek el, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális mellékközpontokban.

Autóbusz pályaudvarnak a meglévő Népliget, Stadionok, Újpest-városkapu és a tervezett Órmező számítanak a jövőben.

HELYI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR

A főváros közlekedésében – és részben a szomszédos települések életében is – jelentős szerepe van az autóbusz közlekedésnek, amelynek mintegy 200 viszonylata számos végállomásra szerveződik. Jellemzően az átmeneti és az elővárosi zóna területén a településszerkezeti jelentőségű – a központrendszer részét képező és jelölt – helyszínek több esetben nagyszámú autóbusz viszonylat végállomásaként, autóbusz-pályaudvarként (legalább öt helyi járat végállomása) funkcionálnak.

NEMZETKÖZI KERESKEDELMI REPÜLŐTÉR, TÉRSÉGI REPÜLŐTÉR

A részben Budapest közigazgatási területén elhelyezkedő Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér szinte kizárólagosan bonyolítja Magyarország menetrendszerű légi utasforgalmát, amely mellett az áru fuvarozás is dinamikusabban növekszik. A létesítmény működése Budapest és Pest megye – mint az Európai Unió egyik metropolisztérsége – számára kiemelten fontos közlekedési kapcsolatot jelent.

Budapest közigazgatási területének nyugati határánál helyezkedik el a Budaörsi repülőtér, amelynek használata a belföldi sport- és turisztikai repülésekre korlátozódik.

ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ KIKÖTŐ (TEHERKIKÖTŐ)

A teherkikötők a fővárosi logisztikai hálózat speciális elemei. Az általános közúti és vasúti infrastruktúrához közvetlenül kapcsolódik a vízi közlekedés, ami így trimodális átrakási lehetőséget eredményez Csepelen.

4.2.2. Tájékoztató elemek

GYORSVASÚTI MEGÁLLÓ

A gyorsvasúti vonalak működésének kulcsát a le- és felszállást biztosító megállóhelyek jelentik, amelyek jelentős mértékben befolyásolják az általános területhasználatot és közvetlen környezetük beépítésének intenzitását. A gyorsvasúti megállók közepes forgalom esetén az Alátámasztó munkarész Funkcionális szerkezetet bemutató terven is megjelenő mellékközpontot, nagy forgalom esetén és megfelelő településszerkezeti adottságok mellett városi intermodális mellékközpontot képezhetnek.

VASÚTÁLLOMÁS, VASÚTI MEGÁLLÓHELY

Az országos vasúti hálózat fővárosi közösségi közlekedési rendszerbe történő sikeres integrálásának egyik infrastrukturális kulcsát a megfelelő átszállókapcsolatokkal rendelkező vasútállomások és vasúti megállóhelyek jelentik.

FONTOSABB KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT

A gyorsforgalmi úthálózat csomópontjai, valamint az I. rendű főúthálózat meghatározó jelentőségű azon csomópontjai, amelyekben közúti felüljáró vagy aluljáró szolgálja, egy vagy több forgalmi irány akadálytalan átvezetését.

JELENTŐSEBB LOGISZTIKAI KÖZPONT

A gazdaság és a közlekedés egyik fontos kapcsolódási területét jelenítik meg a logisztikai központok, területek. A jelentős (100 ha nagyságot közelítő, elsődlegesen raktározási funkciójú területek) logisztikai központok – Magyarország európai kapcsolatrendszerét megtestesítő TEN-T hálózat területi elhelyezkedésének, és Budapest országos térszerkezeti helyzetének megfelelően – a főváros déli térségében, annak megfelelő közlekedési infrastruktúrával rendelkező pontjain kerültek kialakításra, kerülnek fejlesztésre.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban lettek meghatározva és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen  Alátámasztó munkarészben, a 2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései című fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján kerültek rögzítésre.

4.3. Beépítési magasság

Az FTFT Fejlesztési tervlap 3. Beépítési magasság című, M=1:35 000 méretarányú tervlapja az alábbiakat tartalmazza a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján:

- Kötelező elemként jelöli a Méptv. által meghatározott területek vonatkozásában a beépítési magasságot.
- Tájékoztató elemként meghatározza a fejlesztési akcióterületeket, melyek a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján kerültek rögzítésre kötelező elemként.

4.3.1. Kötelező elemek

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Budapest magassági szempontból –a terepmorfológiát úgy, mint az épített környezet adottságait tekintve – rendkívül sokszínű, ami karakterének markáns meghatározó jellegzetessége. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Ehhez képest az TÉKA-ban nincsenek meghatározott magassági értékek, sem a településközponti vegyes területekre, sem az intézményi vegyes területekre, ezért indokolt az FTFT-ben magassági szabályozást igénylő területek, és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások meghatározása a Méptv-ben kapott felhatalmazás alapján. A terv a beépítési magassággal kapcsolatosan az alábbi területeket és eseteket különbözteti meg:

- Épített örökség magassági szabályozásának területei
 - egyedi magassági szabályozást igénylő területek;
 - kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória);
 - karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória);
 - karakterőrző területeken megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.
- Egyes, jelentős változással érintett, magassági szabályozást igénylő területek
 - a jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zártosú, 12,5 méter párkánymagasságot meghaladó beépítés magassági szabályozása a helyi építési szabályzatban kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).
- Magasház számára nem igénybe vehető területek
- Magasház számára igénybe vehető területek
 - magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet;
 - magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet;
 - magasház elhelyezésére kijelölt terület – ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 90 méter lehet.

AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG, A TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

Egyedi magassági szabályozást igénylő terület a város összképe szempontjából különösen érzékeny budai Várhegy kiemelten védendő területe. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltáruló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. Az FTFT-vel összhangban készült BFRSZ sem

alkalmas nevezett területek megfelelő mélységű magassági szabályainak megállapítására, ezért ezen területeken a magassági értékeket és szabályokat az egyedi jellemzők figyelembevételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – a helyi építési szabályzatokban (KÉSZ, DÉSZ és VÉSZ) kell meghatározni.

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területei között a történeti városrészek zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása a cél. Ez közterületi szélességi arány függvénye, amely az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességétől függ, vagyis minél szélesebb egy közterület, annál nagyobb a mellette húzódó beépítés lehetséges párkánymagasságának értéke.

Az FTFT e területeken kétféle kategóriát különböztet meg, a közterületi szélességi arány által befolyásolt párkánymagasság alakítása szempontjából. A magasságot befolyásoló tények azonosak, de részleteiben eltérnek a területekre vonatkozó rendelkezések egymástól. Közös jellemzőjük, hogy a BFRSZ-ben meghatározásra kerül a közterületi szélességi arány, és az annak alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság.

A két kategória különbségét alapvetően a közterületi szélességi arány és a megengedett legnagyobb párkánymagasság képezi.

- **Kiemelten védendő karakterű terület** (I. párkánymagassági kategória) – a város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területek a közterületi szélességi arány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) kerül meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott téarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. A *kiemelten védett területen* a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

- **Karakterőrző terület** (II. párkánymagassági kategória) – ahol a magasság szempontjából nem teljesen kialakult területek is találhatók. Ez alapvetően a történeti városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmaghoz hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület. A szabályok itt kevésbé szigorúak, ugyanakkor a közterületi szélességi arány tekintetében kedvezőbb, 1,5-1,6 közötti érték került meghatározásra. A megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter lehet, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert.

A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.

A világörökség területén a Dunára néző épületsorok esetében a közterületi szélességi arány nem értelmezhető, az épületek kialakult párkánymagassága – a különleges engedmények kivételével – itt nem növelhető.

A *kiemelten védendő karakterű területen* az alacsony szintszámú épületek még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. E „tanúházak” eredeti arányainak védelme érdekében a településrendezési tervekben és az örökségvédelem egyéb eszközeiben javasolt rendelkezéseket megállapítani.

EGYES JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Az FTFT a **változással érintett területek** köréből külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az **egyes jelentős változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken** is – ha zárt sorú beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő TÉKA szerinti, tehát az előkert lehetőségét is figyelembe vevő „utcai légtérarány”nak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.

A cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre, a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélessége a mértékadó, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolság, azaz figyelembevételre kerül a közterület szélességén túl az előkertek mérete is.

A terület egyes részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

A MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

A magasépítmények elhelyezésére vonatkozó Budapest Főváros Önkormányzatának hatályos településrendezési eszközei a város teljes közigazgatási területére készült, 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve és az /2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel elfogadott FRSZ rendelkezései eddig is a város zonális felosztását vették figyelembe, amely pontosan leképezi a város eltérő karakterű részeinek tagolódását. Jelen FTFT a korábbi szabályozást megalapozó elveket követve jelöli ki azokat a helyeket, ahol a magasépítmények közül magasház telepítése megengedett. A magasház fogalma nincs a Méptv.-ben, sem a TÉKA-ban meghatározva, így az FTFT és vele azonosan a BFRSZ magasházként az olyan épületet értelmezi, amelynek a legfelső építményszint padlószintje a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjától számított 30,0 métert meghaladja, valamint a legmagasabb pontja legfeljebb 90,0 méter.

A terv magasházak kategóriái számára a legfeljebb 45 méter, legfeljebb 65 méter, illetve legfeljebb 90 méter legmagasabb ponttal rendelkező *magasház* elhelyezésére lehetőséget biztosító területeket határoz meg és jelöl ki a nagyvárosias lakóterületre, a településközponti vegyes területre és az intézményi vegyes területre vonatkozóan.

Nem létesíthető magasépítmény (magasépület és magas műtárgy) a történeti városrészeket magába foglaló belső zóna területén, továbbá nem javasolt a budai oldali hegyvidéki zóna területén, a Duna szigetein, kivéve Csepel-sziget északi részét. (részletesen  Stratégia munkarészben, a 2.1. Hosszú távú (területi, tematikus és ágazati) fejlesztési célok 10. Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése 10.1. A történeti városi táj védelme című fejezetben).

A FTFT a magasházak elhelyezésére elsődlegesen alkalmas területeket az átmeneti zónában jelöl ki. A fejlesztési célok ismeretében jelöli meg azok a helyszíneket, ahol a magasépítmények a város összképét nem befolyásolják kedvezőtlenül. A városszerkezeti és városképi elemzések összevetésével alkalmazott telepítési elvek:

- Magasházak elhelyezésére alkalmas területek az átmeneti zónában, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó területeken kerültek kijelölésre, mivel ez a zóna a történeti városrészekről látványban távolabb esik, így azok összképét magasságuk nem zavarja.

- A kijelölt és az átmeneti zónára eső fejlesztési akcióterületekbe tartozó területek fejlesztésébe jól integrálhatók a magasházak, amelyek presztízsberuházásokként a fejlesztések mozgatórugójává válhatnak.
- Meglévő vagy tervezett kötőtpályás tömegközlekedési eszköz szükséges ahhoz, hogy jelentősebb és emblematikusabb fejlesztés az ilyen térségekben lehetővé váljon.

Az FTFT a 90 méter legmagasabb ponttal rendelkező magasház létesítése számára igénybe vehető területet olyan helyen jelöl, ahol a nagy magasságú épület a belvárosból nem, vagy csak nagyon kis mértékben látható. Ennek megfelelően került kijelölésre a Csepel-sziget északi része, amely megfelel ennek a szempontnak és ott van lehetőség a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magasponthoz – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az ekkora magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére.

A Méptv. (76. § (7) bekezdés) szerint, Magyarország épített környezetének rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen toronyház (90 méter legmagasabb pontnál nagyobb) nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

A terv *magas műtárgy* elhelyezésének lehetőségét a magasépületek számára kijelölt területeken nem javasolja.

A magasházak számára igénybe vehető területeken kívüli nagyvárosias lakóterületeken, a településközponti vegyes területeken és az intézményi vegyes területeken magasház nem létesíthető.

4.3.2. Tájékoztató elemek

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen [☞](#) Alátámasztó munkarészben, a 3.2. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján kerültek rögzítésre.

4.4. Az épített környezet külső és belső korlátai

Az FTFT fejlesztési tervlapja meghatározza többek között az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján.

A TTSZ 2. § (7) szerint az épített, a táji- és természeti környezet külső és belső korlátainak, jellegének bemutatása során a településre vonatkozó védelmi és korlátozási elemek összevontan, sematikusán, vagy a fejlesztési javaslat értelmezéséhez feltétlenül szükséges, hangsúlyosabb elemek feltüntetésével is ábrázolhatók.

Az épített környezet védelmének bemutatása érdekében a Fejlesztési tervlap 4. Örökségvédelem című tervlapján megkülönböztetésre kerültek – külön adatszolgáltatás alapján – nemzetközi és országos művi értékvédelem, helyi értékvédelem és a fejlesztési akcióterületek.

NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

A Fejlesztési tervlap 4. Örökségvédelem című tervlapja tájékoztató elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett művi elemeket a jogszabályokban azok nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK

1972. november 16-án született meg az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete (UNESCO) Világörökség Egyezménye. Az Országgyűlés ezzel összhangban, az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta a 2011. évi LXXVII. törvényt a világörökségről.

A törvény meghatározta a

- világörökségi helyszín,
- világörökségi helyszín védőövezete,
- világörökségi várományos helyszín,
- világörökségi várományos helyszín javasolt védőövezete,

védtet területi kategóriákat, melyek a Fejlesztési tervlap 4. Örökségvédelem című tervlapján is ábrázolva vannak.

A világörökségi védelem, az országos szint felett meghatározott nemzetközi védettség szintje, amely nem jelenti a terület hermetikus elzárását az általános városalakító folyamatok és a városüzemeltetés által kikövetelt változtatásokkal szemben. A területek felvételének alapja minden világörökségi helyszín esetében a helyszín kiemelkedő egyetemes értéke. A világörökségi helyszíneken is lehetségesek az épített környezetet érintő beavatkozások, ezek mértékét és tartalmát nemzetközi szinten is folyamatosan figyelemmel kísérik.

VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN

A Duna-partok látképe és a Budai Várnegyed (1987)

A világörökségi helyszín részét képezi a budai oldalon a teljes Duna-part Margit híd budai hídfő és Műszaki Egyetem közötti – XIX. századi épületeit is magába foglaló – szakasza, a budai Várnegyed és a Gellért-hegy.

A pesti oldalon védettséget élvez a teljes Duna-part a Margit híd pesti hídfőtől egészen a Petőfi hídig terjedő területe, területileg beleértve a jelentősebb tereket (Kossuth tér, Széchenyi István tér, Március 15-e tér), jellegzetes tömbsorokat, és amelynek részét képezi többek között a Parlament, a Magyar Tudományos Akadémia és a Gresham-palota épülete is.

Az Andrássy út kiemelkedő egyetemes értékének visszamenőleges meghatározása (2002)

Világörökségi helyszín még az Andrássy út menti kétoldali tömbösor, annak teljes vonalának épületei (köztük az Operával), a Millenniumi Földalatti Vasút és a Hősök tere, mely 2002-ben került a világörökségi helyszínek közé.

VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN VÉDŐÖVEZETE

A világörökségi helyszín védőövezete: a világörökségi helyszín környezete, amely az UNESCO Világörökség Bizottságának határozata alapján a világörökségi helyszín kiemelkedő egyetemes értékeinek sértetlenségét, illetve hitelességének védelmét biztosítja, és amelyet a kulturális örökség, illetve a természet védelméről szóló jogszabályok alapján nyilvánítottak védetté vagy jelölték ki, és ekként kulturális örökségi védelmet élvező terület, védett természeti terület, illetve a védett természeti terület védőövezete (2011. évi LXXVII. törvény).

A budapesti világörökségi helyszín körül kijelölt védőövezet legnagyobb részben a pesti oldal V. kerület területeit, a VI. kerületi belső és az Andrássy út két oldalán húzódó területeit, valamint a XIV. kerületben elhelyezkedő Hősök terét foglalja magába.

VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet melléklete tartalmazza az alábbiak szerint (a jegyzék a helyszínrészek befoglaló jellemző EOVS és WGS84 koordinátáit tartalmazza).

A római birodalom határai – a dunai limes magyarországi szakasza

Az egykori római birodalom határát biztosító limes Magyarországi szakasza a Duna mentén húzódott. A szakasz 2009. óta szerepel a világörökség várományos helyszínek között. A római limes magyar szakasza Ripa Pannonica néven szerepel a nemzetközi világörökség várományos helyszínek listáján. Az európai limes mentén általában folyók jelentették a határt, így a Duna és a Rajna teljes hosszában védelmi szereppel rendelkezett. A Duna mentén majd 500 km hosszan húzódik a limes Magyarországi szakasza (Ripa Pannonica (Pannónia Partja)). 2021 óta a limes bajorországi, osztrák és szlovák Duna menti szakasza a világörökség része. Ezzel kibővült a „Frontiers of the Roman Empire” világörökségi klaszter, ami ma Skóciától Szlovákiáig tart.

4-34. táblázat: A budapesti helyszínek

Kerület	Megnevezés
V	Budapest 5
I.	Budapest 1
III.	Budapest 3
XXII.	Budapest 22

Lechner Ödön művei

4-35. táblázat: Lechner Ödön világörökség várományos épületei közül négy található Budapesten

Kerület	Megnevezés	Hrsz.	Építés ideje
IX.	Iparművészeti Múzeum	36862	1891 - 1896
X.	Szent László plébániatemplom	39127	1894 - 1899
XIV.	Földtani Intézet	32827	1896 - 1899
V.	Postatakarékpénztár	24744	1899 - 1901

Lechner ezen épületei mind a mai napig, több mint egy évszázad elteltével is, folyamatosan a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő célt – rendeltetést – szolgálják és mindegyiküket lényegében változatlan formában használják. A városi helyszíneken található épületek a természeti környezettel és az épített környezetükkel egyaránt megőrizték integritásukat.

Budai termálkarszt barlangrendszerei

A budai termálkarszt-rendszer legjelentősebb barlangjai Budapest belterületén, a Rózsadomb és a Budai Várhegy felszíne alatt húzódnak. A felvételre javasolt barlangok fokozott természetvédelmi oltalom alatt állnak. A járatrendszerek összesen mintegy 53 km hosszúságban feltártak. A Budai termálkarszt barlangjait a mélyből feltörő karsztos hévizek, valamint a térség utóbbi 30 millió évében végbement felszínfejlődésének sajátosságai hozták létre.

4-36. táblázat: Világörökségi várományos helyszínek

Kerület	Megnevezés
II.-III.	Budai termálkarszt barlangrendszerei - Pál-völgyi barlangrendszer
II.	Ferenc-hegyi-barlang
II.	Molnár János-barlang
II.	József-hegyi-barlang
II.	Szemlő-hegyi-barlang
I.	Budai Vár-barlang

VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍN VÉDŐÖVEZETÉNEK HATÁRA

Világörökség Jegyzékbe felterjesztett helyszínek javasolt védőövezeteinek a kulturális örökség védelméért felelős miniszter rendeletében kihirdetett jegyzéke szerinti lehatárolás.

4-37. táblázat: Világörökségi várományos helyszínek védőövezetei

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Kategória
I.-II.-III.-	A budai termálkarszt barlangrendszerei	természeti
I.-II.-III.-V.-	A római birodalom határai - A dunai limes magyarországi szakasza	kulturális
V.-VIII.-IX.-X.-XIV.	Lechner Ödön művei	kulturális

(megjegyzés: Lechner Tudásközpont adatszolgáltatás alapján)

MŰEMLÉKI ÉRTÉK

A Méptv. hatálybalépése előtt műemlékként, műemlékvédelem sajátos tárgyaként bármely kategóriában védett és közhitelesen nyilvántartott kulturális örökségi elem a törvény erejénél fogva nemzeti emlékké minősül és a műemlékek központi közhiteles nyilvántartásának részét képezi. Műemléki értékek körébe fognak tartozni az önkormányzatok által helyi emlékké nyilvánított elemek is, azaz a hatályos településképi rendeletek védett értékei (helyi emlékek minősülő műemlékek).

A Méptv. (16. §) szerint: „műemléki érték minden olyan történeti építmény, történeti kert, történeti temetkezési hely vagy műemléki terület, valamint ezek rendeltetésszerűen összetartozó együttese, rendszere, maradványa – alkotórészeivel, tartozékaival és beépített berendezési tárgyaival együtt, vagy egyes nevesített értéke vonatkozásában –, amely hazánk múltja és a magyar nemzet vagy más közösség identitástudata szempontjából kiemelkedő művészeti, történelmi, műszaki, néprajzi vagy más tudományos jelentőséggel bír.”

MŰEMLÉK (NEMZETI EMLÉKNEK MINŐSÜLŐ)

A legtöbb műemléki védettség alatt álló elem – így a nemzeti emlékek és a helyi emlékek többsége is – a város központjában, valamint az egykori történeti peremvárosok központi részein helyezkedik el. A budai oldalon az I., II., III., XII. és XXII. kerületekben, a pesti oldalon az V., VI., VII. és VIII. kerületekben található a legtöbb műemlék.

(A helyi emlékek az FTFT kidolgozásakor még nem kerültek a műemléki nyilvántartásba, ezért azokat a jelen fejezet a Helyi védelem címszó alatt tárgyalja. A helyi emlékekről a műemléki nyilvántartási hatóság nyilvános adatbázist fog vezetni a Méptv. 149. § (5) bekezdése alapján.)

MŰEMLEKI SAJÁTOS HELYSZÍNEK

A Méptv. 117. § meghatározásában a műemléki sajátos helyszínek:

- Történeti kertek,
- Történeti temetkezési helyek,
- Műemléki területek.

Történeti kertek (Méptv. 118. §)

4-38. táblázat: A történeti vagy művészeti értékkel bíró történeti kertek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
II.	Hűvösvölgyi út 183. (11378/1 és 11378/2 hrsz.)	Hauszmann Sándor által tervezett villa történeti kertje
III.	Remetehegy	Schmidt-kastély történeti kertje
VI.	Andrássy út 103. (29636 hrsz.)	Knorr-villa (majd Hopp-villa) történeti kertje
VIII.	Orczy út 1. (3630 hrsz.)	Orczy-kert – a későbbi Ludovika kertje
VIII.	Illés utca 25. (36177/2 hrsz.)	Füvészkert – Egyetemi Botanikus Kert
X.	Népliget (38440/38, 38440/39, 38442/3, 38442/7, 38442/10 és 38442/11)	Népliget (vízmű; víztorony)
XII.	Tündérkert utca 2. (8475/32 hrsz.), Tündérkert utca 4. (8475/33 hrsz.)	Modern villa történeti kertje
XII.	Költő utca 9597/5 9598/2, 9598/4 és 9599 hrsz.)	Jókai- kert a Sváb-hegyen (egykori Jókai- és Steindl-villák történeti kertjei)
XII.	Béla király út 20. (9555 hrsz.)	Frivaldszky–Mauthner–Pálffy-villa történeti kertje
XII.	Budakeszi út 36/A (10867/7–13 hrsz.)	Rózsa-villa 1850 körül kiépített tájképi kertje
-	Margitsziget (23800/1, 23800/2, 23800/3, 23800/4, 23800/5, 23800/6, 23800/7, 23800/8 és 23801 hrsz.)	Margitsziget – történeti kert
III.	Kiscelli park	Kiscelli park

Történeti temetkezési helyek (Méptv. 119. §)

4-39. táblázat: A Méptv. 120.§-ban foglaltak alapján történeti temetkezési helyek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
I.	Szalag u. 19.*	temető
VIII.	Salgótarjáni úti izraelita temető	sírkövek, síremlékek, Izraelita temető tradicionális sírkövek, illetve a századfordulóra jellemző eklektikus és szecessziós sírművészet művészi igényességű síremlékeinek műemléki védelme, különös tekintettel Lajta Béla által tervezett síremlékekre, kapuépítményre és szertartási épületre, valamint a Vidor Emil, Maróti Géza, Körössy Albert, Fellner Sándor, Alpár Ignác, Donáth Gyula, Gardos Aladár és Gerster Kálmán tervei alapján készült síremlékek.
VIII.	Fiumei úti sírkert** (Kerepesi temető)	műemléki környezet, síremlékek, kripták, mauzóleumok, sírkövek
X.	Kozma utcai izraelita temető	Schmidl-síremlék, Gries sírbolt
XI.	Kőérberki dűlő	Középkori templom és temető, műemléki környezet

*ágostonos kolostor temetője (jelenleg egy irodaépület található a helyén)

**A Fiumei úti sírkertben számos műemlék sírbolt volt, de a 42/2013. BM rendelet a teljes temetőterületet műemlékké nyilvánította.

4-40. táblázat: Temetkezési emlékhelyek Budapesten

Kerület	Megnevezés	Leírás
II.	Gül Baba türbéje	Évszázadok alatt történt, többszöri átépítés és „visszaépítés” nyomán alakult ki a türbe környezetének mai arculata, mely iszlám zarándokhely a Rózsadombon.
XXII.	Törley mauzóleum	Budafokon a Törley mauzóleum épületében sírhely már nincs, az 1956-os forradalmat követően feldúlták és jóval később ismeretlen helyen eltemették a maradványokat. (forrás: muemlekem.hu)

Műemléki területek (Méptv. 120 §)

Történeti táj (TT)

Történeti táj (TT) az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött, kulturális szempontból jelentős terület. Budapestet történeti táji lehatárolás nem érinti.

Műemléki jelentőségű terület (MJT)

Budapesten miniszteri rendelettel (7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet) nyilvánították *műemléki jelentőségű területté* a Budapest főváros területén világörökségi védelem alatt álló ingatlanokat.

A bővítésének célja a budai Vár, a budapesti Duna-partok panorámája, az Andrássy út, a Millenniumi Földalatti Vasút és ezek történeti környezetének Világörökségi Listára felvett, várostörténetileg-városképileg szervesen összetartozó együttese számára a területi műemléki védelem egységes biztosítása.

Műemléki környezet (MK)

A műemlék jogszabályban meghatározott védőövezete műemléki környezetnek minősül. A műemlék védettségének megszüntetése esetén a jogszabályban meghatározott műemléki környezet a Méptv. erejénél fogva megszűnik.

EMLÉKHELYEK

Magyar Országgyűlés 2012-ben hozta létre és vezette be a *nemzeti és a történelmi emlékhelyek* fogalmát.

4-41. táblázat: A Méptv. 1. melléklete szerint kiemelt nemzeti emlékhely

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
V.	Az Országház és környéke	Budapest V. kerület
		Kossuth Lajos tér 1–3. szám alatti, 24894 helyrajzi számon nyilvántartott Országház
		Kossuth Lajos tér (24893 helyrajzi szám)
		Kossuth Lajos tér 11. szám alatti, 24891 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
		Kossuth Lajos tér 12. szám alatti, 24898 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
		id. Antall József rakpart (24897/4 helyrajzi szám)
		Vértanúk tere (24834/1 helyrajzi szám)
		Alkotmány utca (24892/1 helyrajzi szám)

4-42. táblázat: A Méptv. 2. melléklete szerint nemzeti emlékhelyek listája:

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
I.	Várnegyed	A várfalon belüli közterületek közül a Szentháromság tér, a Dísz tér és a Szent György tér
		a Budai Vár (Királyi Palota) épülete 1014 Budapest, Szent György tér 2.
		a Várkert Bazár épülete, 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 2–6.
		a Sándor-palota épülete 1014 Budapest, Szent György tér 1.
		a Mátyás-templom épülete cím: 1014 Budapest, Szentháromság tér 2.
		a volt József-kaszárnya épülete 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 9.
		a Hadtörténeti Intézet és Múzeum épülete 1014 Budapest, Kapisztrán tér 2–4.
VIII.	Fiumei úti temető	A Fiumei úti temető, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket 1086 Budapest, Fiumei út 16–18. 38821/2 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
VIII.	Magyar Nemzeti Múzeum	A Magyar Nemzeti Múzeum épülete és a Múzeumkert 1088 Budapest, Múzeum krt. 14–16.
X.	Rákoskeresztúri Újköztető, 298., 300. és 301. parcella és a Kisfogház Emlékhely	A parcellák, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket, 1108 Budapest, Kozma u. 8–10. A Kisfogház Emlékhely által felölelt terület 1108 Budapest, Újhegyi út 55.

X.	A rákosmezei Királydomb	Budapest X. kerület, Nagyicce utca, Pilisi utca és Dorogi utca által határolt terület, 42717/1, 42717/2, 42717/3 helyrajzi számokon nyilvántartott ingatlan
XIV.	Hősök tere	A tér közutak által körbefogott területe 1146 Budapest, Hősök tere

4-43. táblázat: A 303/2011. (XII.23.) Korm. rendelet 1. melléklete szerint történelmi emlékhelyek Budapesten

Kerület	Megnevezés
I.	Szilágyi Dezső téri református templom
V.	Batthyány örökmécses
V.	egykori Landerer-nyomda
V.	Insula Lutherana – Evangélikus templom, gimnázium és múzeum
V.	Magyar Tudományos Akadémia
VI.	Andrássy út 60.
VII.	Wesselényi utcai Hősök temploma és Hősök sírkertje
VIII.	Corvin köz
VIII.	Ludovika Akadémia
VIII.	Trefort-kert
IX.	Kálvin téri református templom, kriptá és a Ráday Gyűjtemény
XI.	Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem
XI.	Eötvös József Collegium

VÉDETTÉ NYILVÁNÍTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

Ezek közé tartoznak a miniszteri döntéssel, határozattal, rendelettel meghatározott kiemelten védett, és a fokozottan védett régészeti lelőhelyek. A kiemelten védett régészeti lelőhelyek kivételes tudományos jelentőséggel és nemzetközi vagy országos szempontból kiemelkedő fontossággal bírnak, a fokozottan védett lelőhelyek pedig azok, melyek tudományos jelentősége megállapítható, és egy nagyobb tájegységre nézve kiemelkedő fontossággal bírnak.

Budapest közigazgatási területén 314 olyan egyedileg védett régészeti lelőhely van, amely történelmi és kulturális jelentősége miatt a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 45. pontja, továbbá a 11-17 § szerint meghatározott módon – leginkább miniszteri rendelettel – fokozott vagy kiemelt régészeti védelem kategóriába került. Ezek tételes felsorolását az Örökségvédelmi hatástanulmány 1.3.1. Védett régészeti lelőhelyek fejezete tételesen tartalmazza.

NYILVÁNTARTOTT RÉGÉSZETI LELŐHELYEK

A nyilvántartott régészeti lelőhelyek a közhiteles nyilvántartásba vett, a Kötv. alapján általános védelem alatt álló régészeti lelőhelyek. Budapest Főváros területén jelenleg 1402 régészeti lelőhely ismert. A régészeti lelőhelyek elsősorban belterületen, beépített ingatlanokon találhatók.

RÉGÉSZETI VÉDŐÖVEZET

A Kötv. 7§ 38. pontja szerint, régészeti védőövezet a védetté nyilvánított régészeti lelőhely környezete, amely biztosítja annak fenntarthatóságát, megközelíthetőségét, tájképi védelmét.

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

A Méptv.-ben meghatározottak szerint, helyi emlékké nyilvánítás célja a település szempontjából hagyományt őrző, az ott élt és élő emberek, közösségek munkáját és kultúráját tükröző sajátos megjelenésű, a településképet meghatározó építészeti és táji érték védelme. (Méptv. 96. § (9).

A Fővárosi Önkormányzat, az Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt felhatalmazással, megalkotta a „A településkép védelméről” szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletét, amelyet azóta többször is módosítottak. A rendelet megalkotásának célja, a Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

A cél elérése érdekében a rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait. Ezek különösen a korábbi fogalmak szerint műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A rendelet szabályozza továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremt a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására.

A jegyzékben jelenleg 62 épületegyüttes és további 1570 építmény áll helyi, fővárosi védelem alatt.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen [👉](#) Alátámasztó munkarészben, a 3.2. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján kerültek rögzítésre.

4.5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem

A tartalmazza a településfejlesztési terv tartalmi követelményeit. Az FTFT Fejlesztési tervlapja meghatározza többek között az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében, a külső és belső korlátokat, azok jellegét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján.

A Fejlesztési tervlap 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján a következők szerepelnek:

- a táj- és természetvédelmi elemek,
- a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket),
- a védelemre javasolt területek, objektumok.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt, más jogszabállyal érvényesülő elemek, valamint a tervi elemek.

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI ELEMOK

E kategóriába tartoznak a természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületek vagy értékek.

A természeti értékekre, területekre és tájra vonatkozó alapvető előírásokat és célkitűzéseket a természetvédelmi törvény írja elő. Ennek alapján alapelv, hogy a természeti értékek és területek csak olyan mértékben vehetők igénybe, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen. A törvény rendelkezése szerint (többek között) tilos a védett természeti területek állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni, továbbá olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja.

Natura 2000 terület

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelmén keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megóvását. A Natura 2000 területek lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A 275/2004. (X. 8.) Kormányrendelet rendelkezései értelmében Natura 2000 területen csak olyan területhasználat, illetve infrastrukturális szerkezeti elem jelölhető ki, amely (jelentős közérdek kivételével) nem veszélyezteti, vagy nem sérti a terület fenntartási céljainak elérését.

Ökológiai hálózat övezetei

Az OTRT által megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a puffertérületek.

Az Trtv.-ben rögzítettek szerint az ökológiai hálózat övezetében csak olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

Ökológiai hálózat magterületének övezetébe olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont. A Trtv. rendelkezései szerint a magterület övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körüljárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetébe olyan területek (többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok) tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására. A Trtv.-ben rögzítettek szerint ökológiai folyosó övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezetébe olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklék azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek. A Trtv.-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településrendezési terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

A Fejlesztési tervlap 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján a Natura 2000 területek és az ökológiai hálózat három kategóriája egy jelöléssel kerültek feltüntetésre.

Tájképvédelmi terület övezete

Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A Fejlesztési tervlap 5. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet alapján került lehatárolásra a tájképvédelmi terület övezete.

A 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet 4.§ (2) szerint a „tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében, ... meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait”. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

Országos jelentőségű védett természeti területek és értékek

Ex lege védett területek és értékek

A törvény (természet védelméről szóló 1996. évi LIII. törvény) erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. Az "ex lege" védett természeti értékek határvonalát a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, az érintett helyrajzi számokat a természetvédelemért felelős minisztérium tájékoztatója tartalmazza.

„Ex lege” védett láp

Olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitett, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatók, vagy a talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzegképződési folyamatok jellemzik. Budapest területén a X., XVII. és a XXIII. kerületek területén találhatóak ex lege védett lápok, mint például Kőbányán a Rákosi-rétek.

„Ex lege” védett forrás

A forrás a felszín alatti víz természetes felszínre bukkanása, ha a vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet, akkor is, ha időszakosan elapad. A források nem csupán víztani, felszínalaktani és tájképi értéket képviselnek, de sajátos élőhelyként, illetve a belőlük táplálkozó vízfolyások révén, jelentős szerepet töltenek be a biológiai sokféleség megőrzésében is. Budapest területén a források főként a Budai-hegységben találhatók, mint például a Gellért-hegyi Mátyás-forrás.

„Ex lege” védett barlang

A barlang a földkéreg alkotó kőzetben kialakult olyan természetes üreg, amelynek hossz tengelye meghaladja a két métert, és – jelenlegi vagy természetes kitöltésének eltávolítása utáni – mérete egy ember számára lehetővé teszi a behatolást. Budapesten, a Budai-hegyvidék területén mintegy 200 feltárt barlang található, amelyből 32 fokozottan védett.

A fokozottan védett barlangokat a védett és a fokozottan védett növény- és állatfajokról, a fokozottan védett barlangok köréről, valamint az Európai Közösségben természetvédelmi szempontból jelentős növény- és állatfajok közzétételéről szóló 13/2001. (V. 9.) KöM rendelet állapította meg, hasznosításukat és látogathatóságukat a barlangok látogatásának és kutatásának egyes feltételeiről, valamint a barlangok kiépítéséről és hasznosításáról szóló 17/2021. (II.9.) AM rendelet határozza meg. Fokozottan védett többek között a II. kerületi Ferenc-hegyi-barlang, a Pál-völgyi-barlangrendszer, vagy az I. kerületben a Budai Vár-barlang.

Barlang védőövezete

A barlangok védőövezetét a felszíni területen a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet állapította meg. A barlang védőövezete nem jár automatikusan korlátozással, csupán jogi jellegként kerül feltüntetésre az egyes ingatlanok tulajdoni lapjain. Ezért az adott ingatlannal kapcsolatban indult eljárásban a hatóságnak be kell vonni az eljárásba – szakhatóságként – a területileg illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi felügyelőséget. Amennyiben szükséges, a felügyelőség állapít meg korlátozásokat.

Országos jelentőségű, külön jogszabállyal védett természeti területek

A fővárosban a természetvédelemért felelős miniszter által, rendeletben védetté nyilvánított természeti területek a tájvédelmi körzet és a természetvédelmi területek. A kétféle kategóriát a tervlap egy közös lehatárolással jelöli.

Tájvédelmi körzet

Tájvédelmi körzet – a természetvédelemről szóló törvény szerint – az ország jellegzetes természeti, tájképi adottságokban gazdag nagyobb, általában összefüggő területe, tájrészlete, ahol az ember és természet kölcsönhatása esztétikai, kulturális és természeti szempontból jól megkülönböztethető jelleget alakított ki, és elsődleges rendeltetése a tájképi és a természeti értékek megőrzése.

Budapest II., III. és XII. kerületeit érinti a Budai Tájvédelmi Körzet, amelynek lehatárolását a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet tartalmazza. A rendelet alapján a védettség indoka és célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténeti értékek megóvása.

Természetvédelmi terület

Természetvédelmi terület az ország jellegzetes és különleges természeti értékekben gazdag, kisebb, összefüggő területe, amelynek elsődleges rendeltetése egy vagy több természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszerének a védelme. Idetartoznak a Budai Sas-hegy, a Gellért-hegy, XXII. kerületben a Tétényi-fennsík és a Háros-szigeti ártéri erdő, a XII. kerületben a Jókai kert és a VIII. kerületben az ELTE Botanikus Kert (Füvészkert), a XXI. kerületi Tamariska-domb természetvédelmi terület, valamint a barlangok nagyobb kiterjedésű felszíni területei (II. ker. Pál-völgyi- és Szemlő-hegyi-barlang), a Fővárosi Állat- és Növénykert, továbbá a Pusztaszeri

úti földtani alapszelvény és a Róka-hegyi bánya földtani alapszelvény természeti emlékek területe. Az országos védelmüket miniszteri rendeletek¹ biztosítják.

Fokozottan védett faj védelme érdekében korlátozással érintett terület

A lehatárolással érintett területen található fokozottan védett fajnak minősülő magyar tarsza egyedei, valamint élőhelye. Ezek védelme érdekében a Pest Vármegyei Kormányhivatal PE/KTHF/38883-3/2024 ügyiratszámú határozatában korlátozást rendelt el a lehatárolt területre, amely szerint a fokozottan védett faj egyedeit és élőhelyét veszélyeztető és károsító tevékenység nem végezhető.

Helyi jelentőségű védett természeti területek, emlékek

A Fővárosi Közgyűlés által rendeletben kijelölt – országos védelem alatt nem álló – védendő területek és értékek (természeti emlékek) tartoznak e védelmi kategóriába. Helyi jelentőségű védett természeti terület Budapesten összesen 35 (pl. III. kerületi Mocsáros természetvédelmi terület), természeti emlék összesen 9 db található (pl. I. ker. Bécsi kapu téri védett szőlőtőke). Az egyes területek és emlékek védetté nyilvánításának célját és a vonatkozó kezelési terveket a Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet tartalmazza.

Átlagosnál jobb minőségű termőföld

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település (kerület) azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld. A tervlapon az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésre álló törzskönyvi adatai szerint kerültek ábrázolásra a külterületi átlagosnál jobb minőségű termőföldek.

A Tftv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tftv. szerint a településfejlesztési és településrendezési terv készítése vagy módosítása során (a volt zártkerti ingatlanok kivételével) az ingatlanügyi hatóságnak kifogást kell emelni, ha az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területek kerülnek kijelölésre (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a terület felhasználására hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület

Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak. Az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő erdővel érintett, általános használat szerinti beépítésre szánt terület telkein az erdőállomány fennmaradását a helyi építési szabályzatban kell érvényesíteni, szöveges vagy rajzi szabályozási elemekkel, például, ha nem erdő általános használat szerinti besorolású a terület, akkor a telek be nem építhető részeként jelölve.

¹ 1/1997. (I. 8.) KTM rendelet a Gellérthegy Természetvédelmi Terület létesítéséről, 40/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budai Sas-hegy természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 41/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budapesti botanikus kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 55/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Jókai-kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 66/2007. (X. 18.) KvVM r. a Pálvölgyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 74/2007. (X. 18.) KvVM r. a Szemlőhegyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 15/2009. (IX. 17.) KvVM rendelet a Háros-szigeti ártéri erdő természetvédelmi terület bővítéséről és természetvédelmi kezelési tervéről, 129/2011. (XII. 21.) VM rendelet a Tétényi-fennsík természetvédelmi terület létesítéséről, 89/2012. (VIII. 28.) VM rendelet a Tamariska-domb természetvédelmi terület létesítéséről, 55/2015. (IX. 18.) FM rendelet földtani alapszelvények és földtani képződmények védetté nyilvánításáról és természetvédelmi kezelési tervéről

TERVI ELEMEEK

Védelemre érdemes természeti terület

Helyi védelemre javasolt természeti területként olyan természeti oltalom alatt nem álló, de természetvédelmi szempontból értékes területek kerültek lehatárolásra, amelyek védelmét helyi (fővárosi) rendeletben javasolt biztosítani. Ezek a területeken elsősorban a meglévő természetes állapot megőrzése a cél. Ezek a területek a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján beépítésre nem szánt általános használat szerinti területként kerültek besorolásra (Tk, E, Má, Vf).

Településképvédelmi jelentőségű fasor

Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembevétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.

Revitalizációt igénylő vízfolyás

Budapest kisvízfolyásainak jellemzően szűk, egyenes, esetenként burkolt mederkialakítása kedvezőtlen a patakok vízháztartási, ökológiai adottságaira nézve. A legfőbb vízfolyások (Szilas-, Rákos-, és Aranyhegyi-patak) revitalizációja magában foglalja a rekreációs hasznosítást, a vízminőség-védelmet és a természetközeli vízparti élőhelyek létesítését, a patak ökológiai működésének helyreállítását, az öfenntartás irányába ható ökoszisztémák kialakítását. Ennek eredményeképp a patakok mentén, a fővárosi szinten jelentős zöld ékek, rekreációs zöldfolyosók kialakítása is megvalósítható.

A Ráckevei (Soroksári) – Duna-ág gyakorlatilag állóvíz, vízminősége általában egy kategóriával rosszabb osztályba sorolható, mint a Dunáé, ezért revitalizációja (mederkotrás, vízutánpótlásának élénkítése) szükséges, amely egyúttal a vízi rekreációs lehetőségeket is javítja.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen  Alátámasztó munkarészben, a 2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján kerültek rögzítésre.

4.6. Környezet- és katasztrófavédelem

Az FTFT Fejlesztési tervlapja meghatározza többek között az épített, a táj- és természeti környezet tekintetében a külső és belső korlátokat, azok jellegét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján.

A Fejlesztési tervlap 6. Környezet- és katasztrófavédelem című tervlapján a következők szerepelnek:

- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek,
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint az FTFT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).

MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMOK



Vízminőség-védelmi terület övezete

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések „településrendezési eszközeinek” készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó – magasabb jogszabályokat kiegészítő – egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.



Karsztos terület

A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenységű területeket. A szennyezés-feldolgozási képesség e területeken alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kőtörmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. Karsztos területek Budapest budai oldalán, valamint Pesten a X. és XIV. kerületek területén helyezkednek el.

A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett támogatható.



Földtani veszélyforrás terület övezete

A Trtv.-ben meghatározott övezetbe a geomorfológiai adottságaik és földtani felépítésük folytán a lejtős tömegmozgások és egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságok által érintett területek tartoznak. A Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatóságának (SZTFH) adatszolgáltatása alapján az övezet Budapest teljes közigazgatási területére kiterjed, ugyanakkor a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet rendelkezése szerint a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a „településrendezési eszközökben” kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

Az övezet budapesti lehatárolása az alábbi négy területtípusból adódik össze:

- csúszásveszélyes terület,
- alábányászott terület
- alápincézett terület
- feltöltött terület.

A tervben – a Budapesti Bányakapitánysággal történt egyeztetésnek megfelelően – az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra a **csúszás-veszélyes területek**, az érintett kerületek építési szabályzatainak (III. kerületi, XXII. kerületi, XXIII. kerületi KÉSZ) lehatárolásaival kiegészítve.

Az érintett (I., II., III., XII., XXII. és XXIII.) kerületi területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázatára. Ezeken a területeken egyedi elbírálás alapján – szakhatósági közreműködéssel – szükség lehet a közművezetékek védőcsövezésére. Csúszásveszélyes területen a terv készítésekor hatályos az építésügyi hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről szóló 281/2024. (IX. 30.) Korm. rendelet szerinti geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési engedélyezéskor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.

Az **alábányászott és az alápincézett területek** az egykori Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat (ma SZTFH), valamint az érintett X. és XXII. kerületek önkormányzatainak adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra. Alábányászott terület többek között a XXII. kerületben található Balatoni út – Szabadkai utca – Csiperke utca – Kápolna utca – Bajcsy-Zsilinszky utca – Kapu utca – Erzsébet királyné út – Hűség utca – Háros utca által határolt terület.

Alábányászott és alápincézett (pinceveszéllyel sújtott) területen épületet, terepszint alatti építményt, pincét létesíteni, bővíteni, felújítani, illetőleg megszüntetni csak részletes talajmechanikai és geotechnikai jelentés és üregkutatói szakvélemény alapján szabad.

E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – állékonyági és építésföldtani alkalmasság vizsgálat szükséges, amelyhez az adott területrészt üregfeltárás, -feltérképezés céljából meg kell kutatni. A megkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére és az esetleges vízszennyezettségre is, mivel ezek nagyban befolyásolhatják az üreg-, illetve a területhasznosítást.

A geotechnikai jelentés alapján szükségessé válhat a feltárt üregek tömedékelése, a felszíni, illetve felszínközeli réteg számára statikai biztonságot nyújtó módon. Megfelelő statikai viszonyok kialakításával lehetséges a kétszintes területhasználat is, a **Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás** című tervlapján jelölt, érintett területeken. A közművesítés megvalósítása különös gondosságot igényel. A gombatermesztésre használt pincék fölött (XXII. kerület) – az üzemelés ideje alatt, illetve a szennyezésmentesítés elvégzéséig – lakó-, intézményi és rekreációs funkció elhelyezése az erős szaghatás miatt nem javasolt.

Földtani veszélyforrás terület övezet részeként lehatárolásra kerültek az egykori hulladéklerakó-, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal **feltöltött volt bányaterületek**, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Feltöltött területek találhatók Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben (pl. III. ker. óbudai volt agyagbányák). Bármely, e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniagáz-vizsgálat végzése is szükséges.

A lehatárolás az egykori bányák, anyagnyerő gödrök és a helyükön létesített, szakszerűen ki nem épített, részlegesen vagy egyáltalán nem rekultivált **kommunális és inerthulladék-lerakók** területeit is magában foglalja. Ilyen területek találhatók Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben, pl. XXII.

ker. Dunapart 2. sz. hulladéklerakó. Ezeken a területeken talaj- és levegővédelmi szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további – elsősorban zöldfelületi – hasznosításának. Elérendő cél a lerakókkal szomszédos funkciók mentén jelentkező konfliktusok megszüntetése.



Repülőtéri zajgátló védőövezetek (Nemzeti Közlekedési Hatóság adatszolgáltatása alapján)

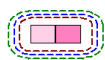
A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőövezeteinek meghatározásával kapcsolatos, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ által lefolytatott másodfokú közigazgatási eljárást lezárult (ikt.szám: EH/MD/NS/A/171/1/2016.) 2016. január 27-én. A zajgátló védőövezetekre a repülőtér környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól szóló 176/1997. (X. 11.) Korm. rendelet rendelkezik.

A zajgátló védőövezet a repülőtér környezetének az a része, amelyen a repülőtér üzemeltetéséből számított mértékadó zajterhelés meghaladja a közlekedésből származó környezeti zajnak külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeit. Budapestet B, C és D jelű zajgátló védőövezetek érintik, amelyek az alábbi számított mértékadó zajterhelések alapján kerültek lehatárolásra:

4-44. táblázat: Repülőtéri zajgátló védőövezetek mértékadó zajterhelése

Övezet jele	Számított mértékadó zajterhelés [Leq,M, dB (A)]	
	nappal (06–22h)	éjszaka (22–06h)
B	75 $\pm$ Leq,M>70	65 $\pm$ Leq,M>60
C	70 $\pm$ Leq,M>65	60 $\pm$ Leq,M>55
D	65 $\pm$ Leq,M>60	55 $\pm$ Leq,M>50

A kormányrendelet rendelkezésének megfelelően a zajgátló védőövezetekben új lakó-, vegyes és üdülőterület általános használatok nem kerültek kijelölésre. A kormányrendelet további, új beépítésekre vonatkozó rendelkezéseinek érvényt szerezni a kerületi építési szabályzatokban lehet. Így például egészségügyi, nevelési-oktatási intézmény, szociális otthon, pihenő, alkotó célú intézmény céljára szolgáló intézményépület zajgátló védőövezetben nem létesíthető. (Az utóbbi korlátozás érinti a Bajcsy-Zsilinszky Kórház területét is.)



Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe az ingatlanhatárok figyelembevételével, továbbá az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi övezetek határai (zónái). A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.



Küszöbérték alatti veszélyes üzem (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó-küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe, ahol a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a vonatkozó jogszabály alapján meghatározható alsó küszöbértéket nem éri el. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

**Budapesti Kutatóreaktor**

A HUN-REN Energiatudományi Kutatóközpont által üzemeltetett Budapesti Kutatóreaktor (1121 Budapest, Konkoly-Thege Miklós út 29-33.) nukleáris biztonságának, fizikai védelmének és radioaktív anyag nyilvántartásának hatósági felügyeletét az Országos Atomenergia Hivatal (OAH) látja el az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény értelmében. Szintén az OAH hatáskörébe tartozik a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora. A reaktorok 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai szabályozzák.

**Ásványi nyersanyag lelőhely**

A Trtv.-ben meghatározott ásványi nyersanyagvagyon övezetébe a megállapított bányatelekkel lefedett, valamint bányatelekkel le nem fedett, az állam kizárólagos tulajdonát képező, az állami ásványi nyersanyag és geotermikus energiavagyon nyilvántartás szerint nyilvántartott ásványi nyersanyagvagyon területei találhatók. E területeken, a „településrendezési eszközökben” csak olyan általános használat, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el. A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet rendelkezése szerint az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a „településrendezési eszközökben” kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A tervlap a megkutatott szilárd ásványi nyersanyag területek (lelőhelyek) elhelyezkedését mutatja az SZTFH bányafelügyeleti igazgatósága, az Országos Bányakapitányság által vezetett Állami Ásványvagyon Nyilvántartás adatai alapján.

4-45. táblázat: Ásványi nyersanyag lelőhelyek Budapest területén

Kerület	Ásványi nyersanyag előfordulás neve	Nyersanyag neve
II.	Tökhegy-I. 59330 hrsz.	falazó homokkő
II.	Tökhegy-II. 59174/17 hrsz.	falazó homokkő
III.	Solymári II. agyag	cserépagyag
III.	Csillaghegyi Téglagyár	blokktegla agyag
III.	Szentendrei Dunaág	folyami betonkavics
III., IV., XIII	Duna 1651-1657 fkm főág	folyami betonkavics
IV.	Duna 1659-1661 fkm főág	folyami betonkavics
X.	Kőbányai Téglagyár	blokktegla agyag
XV.	Rákospalota 88865/4 hrsz.	közlekedésépítési kavics
XVI.	Budapest XVI. ker. 1., Csobaj u. 21.	közlekedésépítési kavics
XVII.	Rákoshegy Gyolcsrét	tömör téglagyag
XVII.	Rákosliget Micsurin 138525/10 hrsz.	közlekedésépítési kavics
XVII.	Orgovány 156744 hrsz.	közlekedésépítési kavics, közlekedésépítési homok
XVII.	Rákoscsaba 138659 és 138660 hrsz.	vakoló homok
XXI., XXII:	Duna 1635-1637 fkm főág	folyami betonkavics
XXII.	Duna 1629-1632 fkm főág	folyami betonkavics
XXIII.	Budapest XXIII. kerület I. kavics	közlekedésépítési kavics



Bányatelek

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény határozza meg a bányatelek fogalmát, amely a föld felszínének és mélyének ásványi nyersanyag feltárása és kitermelése, továbbá szénhidrogén felszín alatti tárolása és földtani szerkezet hasznosítása céljára elhatárolt része.

A tervlap a hatályos bányatelkek elhelyezkedését mutatja a 2023.12.01-jei állapot szerint, az SZTFH bányafelügyeleti igazgatósága, az Országos Bányakapitányság által vezetett Bányászati Területek Nyilvántartásában található adatok alapján. Budapest közigazgatási területét a „Solymár II. – agyag” védnevű bányatelek érinti.

A bányaművelés felhagyásával elengedhetetlen e területeken a szakszerű rekultiváció végrehajtása, az feltétele a területek további hasznosításának.



Rendszeresen belvízjárta terület övezete

A Trtv.-ben megállapított rendszeresen belvízjárta terület övezetébe a síkvidéki vagy enyhe lejtésviszonyokkal rendelkező területek azon mélyebb részei tartoznak, ahol a helyi csapadék egy része átmeneti vízfelesleg formájában, nagyobb mennyiségben és gyakorisággal összegyűlik.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján rendszeresen belvízjárta terület övezetében új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a működési területével érintett vízügyi igazgatási szerv a „településrendezési eszközök” egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

Ezen területek esetében épületek, vagy föld alatti műtárgyak elhelyezése során kiemelt figyelmet kell fordítani a megfelelő talajvíz elleni szigetelésre. A belvíz okozta károk enyhítése, a kockázatok elkerülése érdekében gondoskodni kell a csapadékvíz megfelelő elvezetéséről, vagy szabályozott keretek közötti helyben tartásáról.

KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERVI ELEMEL



Potenciálisan talajszennyezett terület (Pest Vármegyei Kormányhivatal adatszolgáltatásának figyelembevételével)

Lehatárolásra kerültek – Pest Vármegyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2024. áprilisi adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthető és az ismert talaj- és talajvíz-szennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel (tényfeltárással, beavatkozással és kármentesítési monitoringgal) érintett ingatlanokon kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, a korábban hulladéklerakóként szolgáló területek, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége.

Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: a XXII. kerületben a volt Chinoin (ma Agro-Chemie) gyártelep és a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett; a XXI. kerületben a Csepel Művek területe; a XVIII. kerületben a Cséry-telep és depóniája; az Ócsai úti volt iparterület; a X. kerületi ipari zóna; valamint az I., IX., X., XI. és XIV. kerületek vasúti területei.

Amennyiben lezárt és folyamatban lévő kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illetékes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé.

A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza.

Övezeti/építési övezeti besorolás tervezett változtatásánál vizsgálni kell, hogy a terület érintett-e egykori és folyamatban lévő kármentesítéssel. E területeken a kármentesítési eljárás során a „kármentesítési célállapot határérték” az eljáráskor aktuális területhasználat alapján kerül megállapításra, ezért övezeti besorolás tervezett változtatását megelőzően az adott terület szennyezettségi állapotát és az abból adódó kockázatokat aktualizálni kell. Az eredmények ismeretében dönthető el az övezeti besorolás módosítása és az azokkal kapcsolatos előírások. Az egyes övezetekben/építési övezetekben tervezett tevékenységeket az esetlegesen szükséges kármentesítésekkel összhangban kell végezni.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen  Alátámasztó munkarészben, a 2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján kerültek rögzítésre.

4.7. Védelmi korlátozási területek

Az FTFT Fejlesztési tervlapja meghatározza többek között a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett műszaki infrastruktúra-elemek térbeli kialakítását, elrendezését és településszerkezeti szerepét a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 3. melléklete alapján.

A Fejlesztési tervlap 7. Védelmi, korlátozási területek című M=1:35 000 méretarányú tervlapja meghatározza:

- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett közlekedési infrastruktúra-elemek,
- a település működéséhez szükséges meglévő és tervezett közműinfrastruktúra-elemek térbeli kialakításából adódó kötöttségeket.

4.7.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek



REPÜLŐTÉR VÉDELMI ZÓNÁJA

A légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 44. § (1) bekezdése a lehatárolt területen belül felhatalmazást ad épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozására, ha azok a légiközlekedés biztonságát veszélyeztetik.

Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér és a Budaörsi repülőtér esetében az üzemeltető által meghatározott adatszolgáltatás került figyelembevételre.



VASÚTVONALAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Kormányrendelet 55. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét.

Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el.



GYORSFORGALMI UTAK ÉS FŐÚTVONALAK KÜLTERÜLETI SZAKASZAINAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A közúti közlekedésről szóló 1988 évi I. törvény 42/A. § (1) bekezdése a közút forgalma miatt meghatározza a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét.

Külterületen (lakott területen kívüli forgalomszabályozással rendelkező szakaszon) a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

**KÖZÚTI FORGALOMTÓL VÉDETT ÖVEZETEK ÖSSZEFÜGGŐ TERÜLETEI**

Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendelet a főváros tizenegy területén korlátozza a gépjármű forgalmat a természeti-, vagy az épített környezet értékeire való tekintettel. Az egyes helyszínekre számos, egzakt módon területileg nem ábrázolható kivétel is vonatkozik. Ezért a rendelet 3. melléklete mindig a rendeletben nevesített összefüggő területet tünteti fel, amelyet a rendeletben szereplő kivételek csökkentenek.

**220 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 220 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők. Az alaphálózat Budapest térségében 400, illetve 220 kV-os feszültség szinten üzemel. A Göd–Albertirsa között létesült 400 kV-os távvezeték a XVII. kerület mellett az agglomerációs övezetben épült ki. A rendszer táppontjai Göd, Gyöngyös, Albertirsa, Százhalombatta. A táppontokból kiinduló 220 kV-os hálózat már a főváros külső területein is megjelenik, amely Zugló, Soroksár (Ócsa) és Albertfalva táppontokat látja el villamos energiával. A 220 kV-os rendszer fő betáplálási irányai: Százhalombatta–Ócsa (Soroksár), Százhalombatta–Ócsa (Zugló), Százhalombatta–Albertfalva és Gyöngyös–Zugló.

A 220 kV-os távvezetékek biztosítják egyrészt Zugló alállomás, másrészt Albertfalva alállomás betáplálását. Előbbi két alállomás a magyar villamosenergia-átviteli hálózat része, azok a MAVIR Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

**120 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR ZRT. ÉS ELMŰ HÁLÓZATI KFT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők.

A budapesti 120 kV/KöF alállomásokat, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

**NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉKEK ÉS LÉTESÍTMÉNYEINEK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MVM FŐGÁZ FÖLDGÁZHÁLÓZATI KFT. ÉS FGSZ ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A földgáz szállító és elosztóvezetékek, az egyéb gáz- és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására jogszabályok szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, mely a bányafelügyelet határozata alapján kerül bejegyzésre az ingatlanra. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmények a gázátadó és nyomásszabályzó állomások, fáklyázók területei.

**220 KV-OS ÁTVITELI HÁLÓZATI TÁVVEZETÉK (2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY ALAPJÁN E-TÉR TÁRADATSZOLGÁLTATÁS)**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4/8. melléklete alapján elrendelt tervezett átviteli hálózati nyomvonal.

**NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ SZÁLLÍTÓVEZETÉK (2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY ALAPJÁN E-TÉR TÁRADATSZOLGÁLTATÁS)**

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 4/9. melléklete alapján elrendelt tervezett nagynyomású földgáz szállítóvezeték nyomvonala.



TERMÉKVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MOL NYRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)

A szénhidrogén szállítóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, mely a bányafelügyelet határozata alapján kerül bejegyzésre az ingatlanra.

A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmény a szakaszoló állomás, gázátadó, fáklya.



KŐOLAJVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MOL NYRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)

A kőolajvezetékek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, mely a bányafelügyelet határozata alapján kerül bejegyzésre az ingatlanra. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.



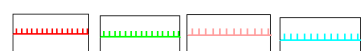
ORSZÁGOS MIKROHULLÁMÚ KÖZPONT VÉDŐTÁVOLSÁGA (ANTENNA HUNGÁRIA ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)

A Széchenyi-hegyen elhelyezkedő 192 méter magas mikrohullámú központ 500 méteres védőtávolsággal rendelkezik.



ZAJVÉDELMI HATÁSTERÜLET (FGSZ ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)

Zajterhelés szempontjából a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet 5. §-a alapján a Hárshegy, Solymárvölgy, Rákospalota, Kőbánya gázátadó állomások zajvédelmi hatásterülete zajkibocsátási méréssel és számítással igazoltan meghatározott, a Gyál, Csepel 1-2, Budatétény, Budaörs, Ikarusz gázátadó állomások esetében a vélelmezett zajvédelmi hatásterület min. 100 méter a zajforrást magába foglaló telekingatlan határától.



VÍZBÁZIS BELSŐ / KÜLSŐ / HIDROGEOLÓGIAI A / HIDROGEOLÓGIAI B VÉDŐÖVEZETE

A főváros területén lévő üzemelő és tartalék víztermelő kutak, valamint egyéb vízbázisok engedélyben meghatározott védőövezetei. Az övezetek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozásairól a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet rendelkezik.



NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

A nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. Az övezeten belül található területek hasznosítása, illetve építési tevékenység csak a 83/2014. (III. 14.) Korm. rendeletben megfogalmazottak betartása mellett lehetséges.

4.7.2. Tervi elemek



GYORSVASÚTI VONAL TÉRSZÍN ALATTI SZAKASZÁNAK VÉDELMI ZÓNÁJA

A Fővárosi Tanács Városrendezési és Építészeti Főosztályának 1974 évi határozata – Építési korlátozás a metró védelmi zónája által érintett ingatlanokra – meghatározza a metróvonalak kapcsán azt a térszíni zónát, melyben a földalatti építmények biztonsága érdekében építési korlátozás előírása szükséges.

A metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira áthatódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3%-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvélemény bizonyítja az építkezés engedélyezhetőségét.

A metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, amely a metró műtárgyát – bármely irányból – legfeljebb 1 m-re közelíti meg.



GYORSVASÚTI VONAL FELSZÍNI SZAKASZÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt a pályával szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartása indokolt.



TÁVHŐ KOOPERÁCIÓS GERINCVEZETÉK

A főváros területén elhelyezkedő független távhőközvetek összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala.

FEJLESZTÉSI AKCIÓTERÜLETEK

Az akcióterületek olyan fókuszterületek, amelyek időtávjai közép- és hosszú távban kerültek meghatározásra és komplexen szolgálják a Budapest stratégia célrendszerének megvalósítását (részletesen [👉 Alátámasztó munkarészben](#), a 2.3. Az akcióterületek és a fejlesztési célok összefüggései fejezetben). Kötelező elemként a Fejlesztési tervlap 1. Területfelhasználás című tervlapján kerültek rögzítésre.

4.7.3. Tájékoztató elemek



HAJÓZÁSBIZTONSÁGI SZEMPONTBÓL A TERÜLETEKHEZ KAPCSOLÓDÓ PARTSZAKASZOKON A KIKÖTŐI PARTHASZNÁLAT TILTOTT

A vízközlekedés rendjéről szóló 57/2011 (XI. 22.) NFM rendelet 1. sz. mellékletét képező Hajózási szabályzat 7. fejezetében meghatározott esetekben a veszteglés nem megengedett. Ezek közül az állandónak tekinthető hidak, nagyfeszültségű villamosvezetékek, mellékvíziutak, kikötő be- kijáratok, zsilipek környezete tájékoztató elemként jelenik meg, amellyel összhangban az épített környezettel összefüggő kikötői célú parthasználat tiltása indokolt a Duna-partokat érintő helyi építési szabályzatokban.



ELSŐRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL

Fővédelmi művé nyilvánított árvízvédelmi védvonal, továbbá a folyó nyílt árterében fekvő terület árvízmentesítését szolgáló körtöltés. Az elsődleges árvízi védekezés nyomvonala, mely kiépítettségét tekintve lehet magaspart, töltés vagy partfal.



MÁSODRENDŰ ÁRVÍZVÉDELMI VÉDVONAL

Mindazon árvízvédelmi művek összessége, melyek kialakításuk, helyzetük vagy jelentős magassághiányuk miatt nem sorolhatóak az elsőrendű árvízvédelmi fővédvonalak közé. Mentésített területen létesített, jogszabályokkal másodrendűvé nyilvánított, lokalizációs szerepet ellátó árvízvédelmi mű. Ide tartoznak a másodrendű árvízvédelmi művé nyilvánított árvízvédelmi védvonalak, az árvízvédelmi lokalizációs vonal, a szükségtározó töltései, illetve az elsőrendű fővédelmi mű mögött fekvő körtöltés.



10 - 20 m



20 - 30 m



30 m felett

MIKROHULLÁMÚ ÖSSZEKÖTTETÉSEK (ANTENNA HUNGÁRIA ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)

Nagyfrekvenciás pont-pont összeköttetések, antennáik számára fontos az optikai rálátás biztosítása, így az érintett területek esetében építési magassági korlátozás veendő figyelembe. A 7. Védelmek, korlátozások című tervlapon a korlátozások mértékére három kategória került meghatározásra: 10–20 m közötti, 20–30 m közötti és 30 m feletti. Az Országos Mikrohullámú Központ (OMK) esetében figyelembe veendő irányok: OMK–Gödöllő és OMK–Tatabánya.

4-46. táblázat: Magassági korlátozások (Antenna Hungária Zrt.)

S.sz.	Végpont A	EOVX	EOVY	Irányszög (fok)	Végpont B	EOVX	EOVY	Sáv szélesség (m)
1	OMK	644857	238660	62	Gödöllő	672621	253509	± 40
2	OMK	644857	238660	274	Tatabánya	604277	241675	± 35

OMK - Gödöllő =± 40 m (80 m)

Magassági építéskorlátozási alapadatok

Távolság OMK-tól (km)	Építmény legmagasabb pontja (m)
0-0,50	20
0,50-0,75	40
0,75-0,85	60
0,85-1,10	85
1,10-1,30	95
1,30-1,50	130
1,50-2,00	150
2,00-19,00	150
19,00-19,50	150
19,50-20,00	140
20,00-20,50	110
20,50-21,70	90
21,70-22,30	100
22,30-23,00	110
23,00-23,20	100
23,20-23,40	90
23,40-23,60	60
23,60-24,30	50
24,30-24,80	55
24,80-25,50	60
25,50-25,90	70
25,90-26,40	80
26,40-27,40	90
27,40-27,60	80
27,60-28,10	70
28,10-29,50	75
29,50-30,70	70
30,70-31,10	65
31,10-31,20	40
31,20-31,48	15

méternél magasabb építmény létesítéséhez **tervezői egyeztetés szükséges!**

OMK - Tatabánya =± 35 m (70 m)

Magassági építéskorlátozási alapadatok

Távolság OMK-tól (km)	Építmény legmagasabb pontja (m)
0-0,25	25
0,25-0,50	35
0,50-1,00	50
1,00-1,12	60
1,12-1,26	80
1,26-1,40	10
1,40-1,64	120
1,64-2,70	130
2,70-37,75	130
37,75-37,86	130
37,86-38,00	100
38,00-38,12	7
38,12-38,24	50
38,24-38,36	35
38,36-38,50	25
38,50-38,60	20
38,60-38,74	15

méternél magasabb építmény létesítéséhez **tervezői egyeztetés szükséges!**

4.7.4. Honvédelmi és katonai célú területek, valamint azok védőtávolságai és korlátai



HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET

A honvédelmi és katonai célú területek határa (mint a település szerkezetét meghatározó, védelemmel és korlátozással érintett területek határát) a Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása alapján került kijelölésre.

A településrendezési tervben (TÉKA 55. § (2) bekezdése szerint) kijelölt és lehatárolt honvédelmi és katonai célú terület övezetébe sorolt terület kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ ÉPÍTMÉNY MŰKÖDÉSI ÉS VÉDŐTERÜLETE

A jogintézmények kiszámíthatóságát biztosítva a TÉKA 55. § (2) bekezdését figyelembe véve – a településtervben szükséges a honvédelmi érdeket (nemzeti érdeket) szolgáló területek korlátozásmentes működését szolgáló védőterületek kijelölése. A településrendezési terv készítése vagy módosítása során a honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterületét a honvédelemért felelős miniszter adatszolgáltatása alapján kell kijelölni.

Fentiek alapján a Fejlesztési tervlap 7. Védelmi-korlátozási területek című tervlapján a honvédelmi és katonai célú objektumok korlátozásmentes működéséhez és a környező nem katonai területeken folytatott tevékenységek és területhasználatok biztosítása érdekében a Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása alapján feltüntetésre kerültek az 500, 1.000, 1.5000 és 2.000 méteres védőterületek.



Honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterületei 100, 500, 1000, 1500 és 2000 méteres védőterület területhasználat biztosítása érdekében (Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása)



Honvédelmi és katonai célú építmény működési és védőterülete, ahol a 3 méter legmagasabb ponttól magasabb építmény esetén honvédelmi érdek vizsgálendő (Honvédelmi Minisztérium 2024.04.03.-i adatszolgáltatása)

A védőterületen, illetve vizsgálandó magasságon belüli építési engedélyhez kötött építési tevékenységet folytatni akkor lehet, ha igazolható, hogy a tervezett építmény építése, használata a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági építmények működését, rendeltetésszerű használatát nem akadályozza, nem korlátozza.

5. Monitoring

5.1. Adatok, indikátorok

A monitoring a releváns, könnyen ellenőrizhető adatok folyamatos figyelése, értékelése, amellyel követhető a Stratégia végrehajtásának eredményessége. A monitoring-visszajelzések alapján változtathatók, javíthatók a fejlesztésekre vonatkozó döntések. Jelenleg mind a smart city témakörhöz kapcsolódóan, mind az Európai Unió 2021-2027-es forrásfelhasználásának és azok hatásainak nyomon követésére, számos adatkészlet formálódik.

A monitoring rendszerbe bevászárt adatoknál fontos szempont volt, hogy azok hozzáférhetőek, megbízhatóak és kis költség mellett elérhetőek legyenek. Ezért az egyéb stratégiai és monitoring folyamatokhoz (Budapest Környezeti Állapotértékelése és a 2023-ban elfogadott Budapesti Mobilitási Terv és annak monitoring és értékelési rendszere) kapcsolódó, rendszeresen vizsgált adatok adják a monitoring rendszer vázát, amelyhez kialakult adatbekérési eljárások (belső hatáskörben, a fővárosi cégek, intézmények és hivatal körében), mérések (pl. OMSZ által szolgáltatott adatok, mint külső adat, vagy az Egységes Forgalmi Modellhez készített belső adatfelvétel a modal split kiszámításához) és felmérések (pl. zajszint és városi hősziget jelenség mérése és értékelése) tartoznak. Amennyiben a felsoroltak értékelése egyértelmű eredményhez nem vezet, úgy további adatokat, indikátorokat kell meghatározni, bevezetni és vizsgálni.

A felhasznált adatok további legfontosabb forrásai

- A nyilvánosan elérhető statisztikai adatok közül a városjelentés döntően a Központi Statisztikai Hivatal (KSH), a Területi Információs Rendszer (TeIR), valamint az Eurostat adataira támaszkodik. A vizsgálati évre vonatkozó jelentés elkészítésének ütemezését elsősorban ezeknek az adatoknak az elérhetősége határozza meg. A KSH adatköreinek többsége a tárgyévét követő év második felében kerül publikálásra, az Eurostat és egyes gazdasági adatok (pl. GDP) a tárgyévét megelőző évre, az elemzés készítésének évében csak előzetes adatként érhetők el. Itt kell megjegyezni, hogy egyes adatkörök a KSH-n keresztül egyedi adatkérés keretében kerülnek összeállításra, továbbá a központi módszertani és publikálásra vonatkozó változások miatt egyes adatkörök felülvizsgálatára, módosítására is sor kerülhet. Ezek a változások a következő évek városjelentéseiben is meg fognak jelenni, külön kiemelve, ha a korábbi évekkkel való összehasonlíthatóságot is befolyásolja az új módszertan. A mellékletben a komplex mutatók helyett az egyes összetevők nyers idősorai vagy fajlagos – például népességszámra vetített – adatai találhatók a háttér adatok között, mely módszer támogatja az elemzést, és az ok-okozati összefüggések megértését. Az Eurostat adatai Budapest helyzetének értékelését nemzetközi vonatkozásban segíti. Budapest eredményei elsősorban Bécs és Prága adataival kerülnek összevetésre.
- Szintén a nemzetközi összehasonlítást támogatják a különböző nemzetközi szakmai szervezetek és elemző központok által ingyenesen hozzáférhető indexek, rangsorok, komplex mutatók. Komplex mutatókat és rendszeres felmérés alapján készülő értékeléseket az Európai Unió is közread, a nemzetközi összehasonlítás ebben az esetben is megtörténik a legutóbbi elérhető adatok alapján. Vannak olyan tématerületek, ahol csak országos (DESI, azaz a digitális gazdaság és társadalom index) vagy regionális (pl. Regionális Versenyképességi Index) mutatók állnak rendelkezésre.
- A fővárosi adatok forrását a Fővárosi Önkormányzat Közgyűlésének előterjesztései és határozatai, a fővárosi érdekeltségű vállalatok és intézmények jóváhagyott éves beszámolóit, a honlapokon elérhető információk, illetve éves adatbekérés során gyűjtött adatok adják.
- A környezeti állapotértékeléshez és fenntartható mobilitási tervhez kapcsolódó primer adatfelvételeken túl háromévenként egy lakosság összetételére nézve reprezentatív, 1000 fős mintán készülő közvélemény-kutatás készül forrás rendelkezésre állása



Nyilvánosan elérhető statisztikai adatok



Nemzetközi indexek, összehasonlító adatok



Fővárosi működési adatok



Közvélemény-kutatás

esetében. Ennek keretében értékeli a városjelentés a lakosság fővárosi szolgáltatásokkal való elégedettségét, a városi életminőség megítélését, valamint egy-egy, más forrásból nehezen követhető területhez is felvesz az értékeléshez adatokat (saját egészségi állapot megítélése, költözési szándék, külföldiek befogadása, ügyintézési szokások és elégedettség).

- Egyéb külső kutatások, értékelések, a hazai gazdasági, társadalmi és területi elemzési munkák és publikusan megjelenő adatok is hozzájárulnak ahhoz, hogy teljesebb képet kaphassunk a fővárosi folyamatokról. Ezek egy része beépült a monitoring rendszerbe (pl. a Közgazdaság- és Regionális Tudományi Kutatóközpont „Közügyintézési indikátorrendszere” című éves kiadványában megjelenő adatok), míg más részük, alkalmi megjelenésük kapcsán a tárgyévi szöveges értékelést egészíti ki.



Kutatások, szakmai publikációk

A városjelentés esetében is a folyamatos fejlesztés a cél, jobb minőségű, a célok elérését jobban mérő adatokkal, a hiányzó indikátorok pótlásával és a városjelentéshez kapcsolódó adatállomány online elérhetőségének biztosításával.

A következő évek feladata a monitoring rendszer beépítése a Fővárosi Önkormányzat adatkormányzási rendszerébe, amely a belső egységes, standardok mentén történő adatszolgáltatást, az adatok tárolását, megjelenítését és az adatfelhasználási jogosultsági hozzáféréseket is integrálja majd. A fejlesztés irányai: vizualizálás (térképek, diagramok), a kereshető, szűrhető és összehasonlíthatóságot támogató funkciók és az egyszerű kimutatáskészítés lehetőségének biztosítása.

Szintén feladat a Budapest területén egyéb érdekeltek által megvalósított fejlesztések, projektek adatbázisának kialakítása (ingatlanfejlesztések, kormányzati fejlesztések stb.) és felhasználása az értékelés során, valamint tervezés-támogató adatbázisként.

>> Fotó: Főpolgármesteri Hivatal



5.2. Értékelés, jelentés

A Stratégiában kitűzött célok megvalósulását, a beavatkozások eredményességét, közvetlen és közvetett hatásait csak hosszabb távon lehet reálisan értékelni. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet rendelkezése szerint a településtervet az önkormányzat legalább hétévente felülvizsgálja és dönt ezek alapján a felülvizsgálatról. Ez középtávú félidőjén esedékes értékelés egy nagyobb léptékű áttekintést is jelent a célok teljesüléséről, a belső és külső fejlesztési környezetben bekövetkezett változásokkal együtt vizsgálva azt.

A Fővárosi Önkormányzat a Stratégiával összefüggésben – az Otthon Budapesten integrált településfejlesztési stratégia kapcsán megkezdett gyakorlat szerint – ettől nagyobb gyakoriságú nyomon követési eljárást kíván bevezetni, éves szinten összegezve a változásokat.

ÉVES VÁROSJELENTÉS

Átfogó jellegénél fogva, a városjelentés nem helyettesíti az egyes szakterületek esetében szükséges részletesebb adatelemzést és értékelést, hosszabb távon viszont cél, hogy az egyes területek stratégiai tervezésénél használt új kulcsindikátorok beépüljenek a monitoring rendszerbe. Nem helyettesíti azokat az elemzéseket sem, amelyeknél időben sokkal gyakoribb – sokszor folyamatos – nyomon követésre és specifikusabb adatokra van szükség az adatalapú döntések meghozatalához.

A településterv a hosszú- és középtávú célok esetében indikátorokat és célértékeket tartalmaz (elsősorban hatás- és eredményindikátorok), csakhogy, mint a Cselekvési Program esetében (intézkedésekhez tartozó kulcsindikátorok a Fővárosi Önkormányzat beavatkozásaival érintett területeken). A Városjelentés mindhárom szinten értékeli az indikátorokhoz tartozó értékek változását, és részletesen foglalkozik a középtávú célok megvalósításával. Azaz nemcsak a kulcsindikátorokhoz tartozó adatokat értékeli, hanem ennek hátterét is vizsgálja, illetve általános képet ad az adatok alapján a mindenkori fővárosi helyzetről (magyarázó és részindikátorok felhasználásával). Az értékelésben megjelenik a fejlesztési környezetben történő változások bemutatása is (jogszabályok változása; finanszírozási lehetőségek; egyéb a fejlesztések elhalasztását vagy tartalmának csökkentését előidéző okok), melyek segíthetik, vagy hátráltathatják is az előrehaladást. A középtávú célok tekintetében, példa-jelleggel, a városjelentés kitér az egyéb szereplők által megvalósított beavatkozásokra, kezdeményezésekre is. Az egyes intézkedésekhez kapcsolódva a Városjelentés melléklete részletesen bemutatja az összes indikátort, azok rövid leírását, forrását, a bázis- és céladatok mellett a legutolsó három év elérhető adataival, valamint részletesen is tartalmazza intézkedésenként Fővárosi Önkormányzat hatáskörében (intézményeivel és tulajdonával érintett gazdasági társaságaival együtt) megvalósított beavatkozásokat, számszerűsíthető kimeneti adatokkal.

Éves városjelentés:

A nyilvános felületeken keresztül elérhető, Budapest gazdaságát, társadalmát és környezeti állapotát leíró statisztikai mutatók, nemzetközi indexek és nemzetközi nagyvárosi adatok feldolgozása, összehasonlító értékelése éves városjelentések keretében. Ezek a jelentések felhasználhatók az országos szak- és területi politikákban történő érdekérvényesítésnél és a városkommunikációban.

5.3. Szervezeti háttér, folyamat, kommunikáció

Tekintettel a Fővárosi Önkormányzat előtt álló gazdálkodási, projektfinanszírozási kihívásokra egy rendszeres belső egyeztető fórum felállítására van szükség, amely egyben a monitoring funkciókat is támogatja: értékeli a Stratégia előrehaladását, a résztvevők ismertetik a szervezeti egységhez kapcsolódó tervezett, folyamatban lévő és megvalósított projekteket, a Stratégia végrehajtását befolyásoló külső változó körülményeket (szakpolitikai, jogszabályi, finanszírozási változások). A részvételi, partnerségi szemléletet a monitoring folyamatban is érvényesíteni kell. Az elkészült monitoring jelentéseket a Társadalmi Együttműködési Osztály közreműködésével a civil rendelet keretében felállított munkacsoportok, továbbá az egyéb egyeztetési platformok (pl. Fővárosi Érdekegyeztető Tanács) véleményezik, egészítik ki. A különböző platformokon lehetőség van a változások, trendek, jövőbeli kihívások közös értékelésére.

Az éves városjelentések elkészítését a Főpolgármesteri Hivatalon belül a Várostervezési Főosztály koordinálja szakmai oldalról, az elkészítésében a Főpolgármesteri Hivatal főosztályai, az intézmények, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonával érintett társaságok együttműködnek az adatszolgáltatásban.

Biztosítani kell a monitoring rendszer (adatok, módszertan, értékelő jelentések, folyamat) átláthatóságát. A közlés módja azonban az érintettség és a célcsoportok sajátosságai alapján változó, itt a közérthető szövegezés és a vizualizáció eszközeinek használata javasolt.



Adatok megosztása, nyílt adatkörök bővítése



Térinformatika, adatvizualizáció

A STRATÉGIA KORRIGÁLÁSA, AKTUALIZÁLÁSA A MONITORING ÉS A VÁLTOZÓ HELYZET ELEMZÉSE ALAPJÁN



Belső egyeztetési fórumok

Egyeztetés fő témái:

- Stratégia előrehaladásának értékelése
- tervezett, folyamatban lévő, megvalósított projektek
- külső körülmények (szakpolitika, jogszabályi, finanszírozási lényeges változások)

Külső egyeztetési fórumok

Egyeztetés fő témái:

- Stratégia előrehaladásának véleményezése
- tématerületet érintető szakpolitikai, jogszabályi, finanszírozási változások
- vélemények, javaslatok befogadása
- civil munkacsoportok eredményei a stratégia szempontjából (kezdeményezések, javaslatok stb.)