

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA




BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET A HAJÓGYÁRI-SZIGETRE
ÁTÍVELŐ ÚJ GYALOGOSHÍD LÉTESÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

Véleményezési dokumentáció
2025. szeptember hó

MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Erő Zoltán
Budapest főépítésze



TERVEZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

TELEPÜLÉSTERVEZÉS:

Balla Mariann
okl. építésmérnök, urbanista
TT/É 01-4620



Hugauf Marcell
okl. településmérnök



INFRASTRUKTÚRA:

Pető Zoltán
okl. építőmérnök,
közlekedéstervező
Tkö 01-2321



Becsák Péter
okl. építőmérnök
Tkö 01-10856



Szabó Krisztián
okl. építőmérnök
TV-01-16166



Orosz István
okl. villamosmérnök,
mérnök-közigazgató
TE, TH 01-67717



TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

Tatai Zsombor
okl. tájépítésmérnök
TK 11-0386

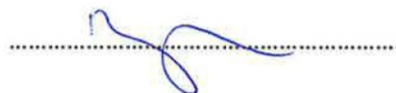


Balogh Ábris
okl. tájépítésmérnök



TÉRINFORMATIKA:

Pizág Csaba
építőmérnök, térinformatikai
szakmérnök



ÜGYVEZETŐ:

Albrecht Ute



2025. szeptember

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	3
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	5
1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	5
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	5
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	7
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	20
1.4. Épített környezet vizsgálata	21
1.5. Közlekedés vizsgálata	36
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	37
1.7. Közművizsgálat	39
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	42
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	42
3.1. A településszerkezeti változások bemutatása	42
3.2. Fővárosi rendezési szabályzat változásának bemutatása	49
3.3. Zöldfelületi javaslatok és környezeti hatások	52
3.4. Közlekedési javaslatok	54
3.5. Közművesítési javaslatok	55
3.6. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	57
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	58
4. TSZT	61
4.1. Változások– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK	61
4.2. Területi mérleg	62
4.3. Területrendezési tervvel való összhang	67
4.4. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye	70
5. FRSZ	82
IRATANYAG	87

BEVEZETÉS

Jelen Alátámasztó dokumentum alapját a Fővárosi Közgyűlés a 322/2025. (III. 26.) számú. határozatával elfogadott Budapest III. kerület Hajógyári szigetre átívelő új gyalogos híd telepítési tanulmányterve képezte.

A nevezett tanulmánytervet az Urban-Lis Stúdió Kft. készítette, kivonatolva a következőkben kerül bemutatásra, a teljes dokumentációja pedig a véleményezési anyag mellékletét képezi. (III. kötet) A TSZT / FRSZ módosításba beépülő, az alapját képező az önkormányzat által elfogadott telepítési tanulmánytervet településtervezési jogosultsággal rendelkező településtervezők és szakági tervezők készítették.

„A tanulmányterv a Budapest III. kerületében található Waterfront City ingatlanfejlesztés és az Óbudai-sziget (Hajógyári-sziget) közötti gyalogos híd létesítéséhez kapcsolódóan feltárta és elemezte a megvalósítást befolyásoló tényezőket, különösen az egyes hatályos településrendezési tervek módosítási igényét, továbbá javaslatot tett azok módosítására.

A telepítési tanulmányterv a Biggeroge Property Zrt. megbízásából a SpeciálTerv Kft. gondozásában 2023 októberében készített Waterfront City ingatlanfejlesztés és Óbudai-sziget (Hajógyári-sziget) közötti közvetlen, direkt kapcsolatot biztosító gyalogos híd létesítése, a kerethíd változat előzetes vizsgálata és közelítő statikai számítással alátámasztott költségbecslésének elkészítése c. tanulmányterv tartalmának felhasználásával készült. A tervezett gyalogoshíd indulási és érkezési helyszíneinek bemutatása a Hajnal Építész Iroda Kft. tervei alapján történt.” (Forrás: Melléklet szerinti Telepítési tanulmányterv – III. kötet)

A jelen alátámasztó munkarész alapvetően azt mutatja be, hogy a telepítési tanulmányterv szerinti módosítási igény alapján milyen módosítások kerültek figyelembevételre.

Az Óbudai-sziget fejlesztésének egyik legfontosabb alapelve az értékalapú, karakterőrző fejlesztés. A sziget szolgáltatásainak, rekreációs kínálatának fejlesztése csak az itt található egyedülálló természeti és épített örökség védelmének biztosítása mellett javasolt. Az Óbudai-sziget városszerkezeti kapcsolatát jelenleg a sziget középső részénél elhelyezkedő, keskeny járdákkal és egyetlen közúti sávja következtében váltakozó irányú gépjárműforgalommal rendelkező, ún. K-híd biztosítja. A sziget déli részénél lévő H-híd ugyanis portaszolgálattal védett, korlátozottan igénybe vehető a közforgalom számára.

A Duna és az Óbudai-sziget gyalogos és kerékpáros megközelítése jelenleg problémás, a Waterfront City lakófejlesztés területéről és a mögötte elhelyezkedő lakótelepi területekről a sziget csak nagy kerülőút által érhető el, a légvonalban 500-500 méterre elhelyezkedő északi K-hídról vagy a délen található H-hídról. A tervezett gyalogos és kerékpáros híd a szomszédos Óbudai lakótelep és az újonnan épülő lakóterületek súlypontjában kerül kialakításra, így több ezer óbudai lakosnak biztosít közvetlen kapcsolatot a sziget rekreációs és zöldterületeihez, illetve a Duna-parthoz.

Ahhoz, hogy a sziget valódi városi parkként működhessen, az akadálytalan, közforgalmú megközelítés biztosítása fontos szempont. A sziget elérhetőségét biztosító kapcsolatok minőségét, számát növelni kell a gyalogos és a kerékpáros kapcsolatok terén, a hajózás és a közúti megközelítés esetében pedig javítani célszerű.

A tervezett híd a városi park kapcsolatait jelentősen javítaná, amennyiben mind a budai oldalon, mind a sziget területén közhasználatú területről indul.

A híd megvalósulása érdekében szükséges a megfelelő jogi környezet megteremtése. A tervezett híd kialakításához a hatályos TSZT és az FRSZ, valamint a DÉS, a DKÉS és az ÓBÉS módosítása szükséges.

Jogszabályi háttér

A Fővárosi Közgyűlés a 324/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozatával megindította a III. kerületi a Hajógyári szigetre átívelő új gyalogoshíd megépítéséhez szükséges Településszerkezeti Terv (TSZT), Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), III. kerületi Duna -parti Építési Szabályzat (DÉSZ) eseti módosítására vonatkozó terveztetését a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alappal a Fővárosi Közgyűlés határozata alapján megkötött megállapodás szerint.

Az hatályon kívül helyezett OTÉK-hoz hasonlóan az azt felváltó 280/2024. (IX.30.) kormányrendelet, a TÉKA tisztázza, hogy a módosítások az OTÉK-ra alapozottan kell, hogy történjenek a korábban OTÉK alapján elfogadott építési szabályzatok esetében.

A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **419/2021. (VII.15.) kormányrendelet** tartalmi előírásait még nem kell ezekben az esetekben alkalmazni, **a módosítás még a 314/2021. (XI.8.) kormányrendelet tartalmi követelményei alapján történik.** A 419/2021. (VII.15.) kormányrendelet jelen terv tekintetében kizárólag az eljárásra vonatkozik, melyet az E-TÉR digitális felületén kerül lefolytatásra.

A TSZT / FRSZ módosítását meghatározzák az országos és a főváros jogszabályi keretek. Ezek közül az országos településrendezést érintő **Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkező részét, térképi részeit a módosítások nem érintik.**

A korábban hatályos 1997 évi. LXXVIII. törvény (Étv.) hatályát veszttette, helyébe a magyar építészettről szóló 2023. évi C. törvény lépett, a településrendezés vonatkozásában 2024. október 1-jei hatállyal. A törvény hatálybalépésével együtt az OTÉK helyébe a TÉKA (280/2024. (IX.30.) kormányrendelet lépett, jelen módosítás során csak a 2025. június 30-át követően a helyi építési szabályzat hatálybalépésének időpontjától függetlenül alkalmazandó *(TÉKA 136. § (2) e) pont szerinti)* előírásait figyelembe venni, de a módosítás még az OTÉK alapján történik.

A TSZT és FRSZ módosítás tervezési területe a tervezett híd által érintett területfelhasználási egységeket befoglalóan került meghatározásra. Magába foglalja továbbá a *Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) 12. § (3) bekezdésében* foglaltakból származó zöldterület-pótlási kötelezettség teljesítésére kijelölt területet a tervezett híd környezetével.

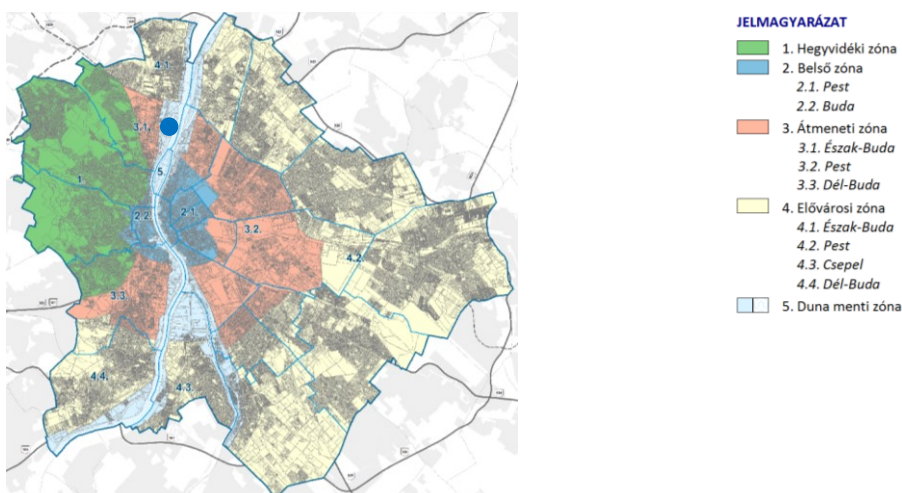
A TSZT/FRSZ és a DÉSZ módosításának készítése és egyeztetési eljárása párhuzamosan történik, de a TSZT/FRSZ módosításáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a DÉSZ módosításának elfogadását.

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

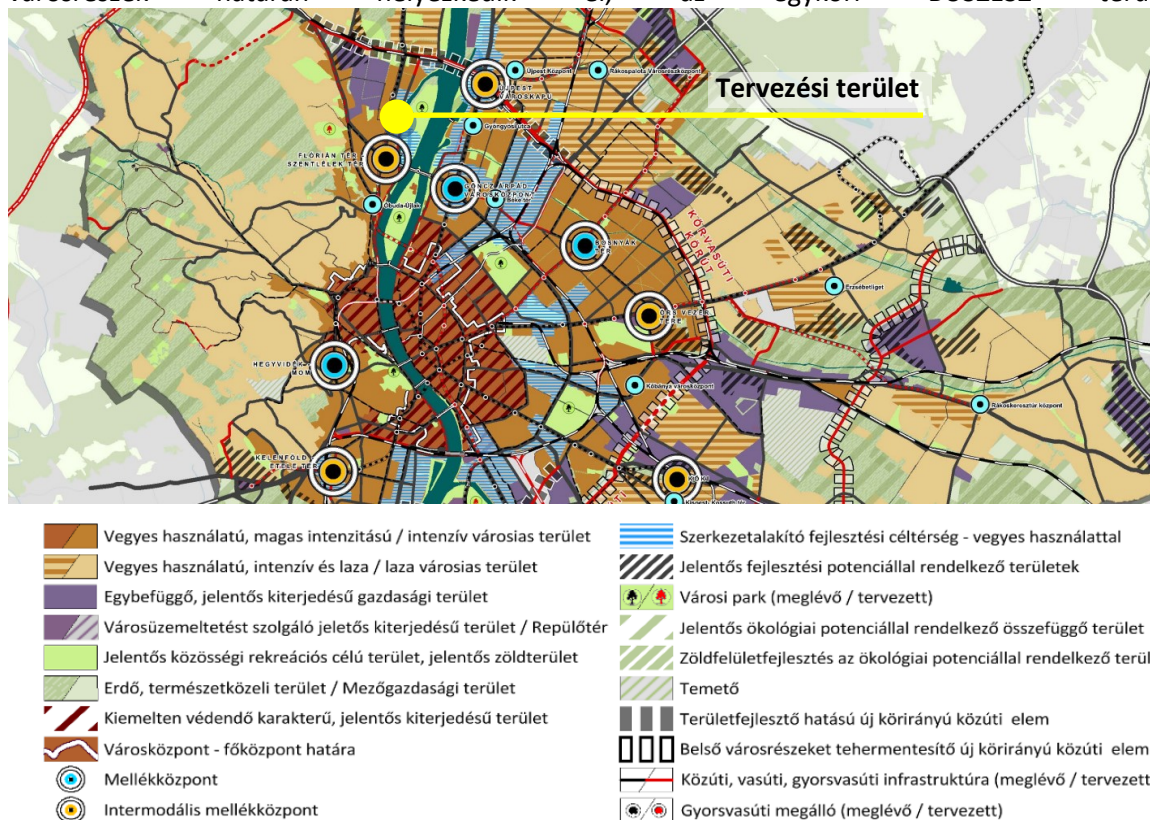
1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A módosítással érintett terület a Duna menti zóna területén helyezkedik el.



Budapest zónarendszere (Forrás: TSZT)

A tervezési terület az Flórián tér – Szentlélek tér mellékközponttól északra, Óbuda és Aquincum városrészek határán helyezkedik el, az egykori BUSZESZ területén.



(Forrás: Budapest TSZT)

HATÁLYOS FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOK

„Mind a fővárosi, mind a kerületi fejlesztési tervek, koncepciók, illetve stratégiák számolnak a térségben történő barnamezős területek fejlesztésével, felhívják a figyelmet a gyalogos kapcsolatok szükséges fejlesztésére, a szigetek, köztük az Óbudai-sziget megközelíthetőségének javítására. Számos dokumentum konkrétan nevesíti és számol a Waterfront City és az Óbudai-sziget között létesítendő kapcsolattal.”



Olyan potenciális gyalogos-kerékpáros kapcsolat, amely valamilyen tervi előzménnyel rendelkezik

Óbudai-sziget stratégiai tervében jelzett, a Waterfront City és az Óbudai-sziget közti híd

(Forrás: Óbudai-sziget Stratégiai Terv)

„Kiemelendő a Radó Dezső Terv (RDT), mely külön akcióterületként nevesíti az Óbudai-sziget rekreációs célú és karakterőrző fejlesztését, ezen belül az olyan értékalapú fejlesztések megvalósítását melyek a természeti értékek védelme mellett biztosítják a lakossági igényeknek megfelelő rekreációs funkciókat.

Az RDT mentén készült el 2022-ben az Óbudai-sziget Stratégiai Terve, mely nevesítetten is számol a „Waterfront City fejlesztéshez kapcsolódó gyalogos híd” létesítésével, a vonatkozó településrendezési tervek módosításával.

A kerületi ITS a Waterfront City beruházás területének egészét az ún. „Budai Promenáda – Belső-Óbuda – Újlak” akcióterületében rögzíti, a tervezett fejlesztési projektek között szerepel a Waterfront City és az Óbudai-sziget között „gyalogoshíd létesítése”. A kerületi városrendezési program átfogó tervlapján az Óbudai-sziget irányába több hídkapcsolat kialakítása is megjelenik. A program már 2018-ban is számolt az Óbudai-sziget és a Waterfront City között tervezett híddal.”

(Forrás: Melléklet szerinti Telepítési tanulmányterv – III. Kötet)



Tervezett gyalogos hálózat fő elemei

1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

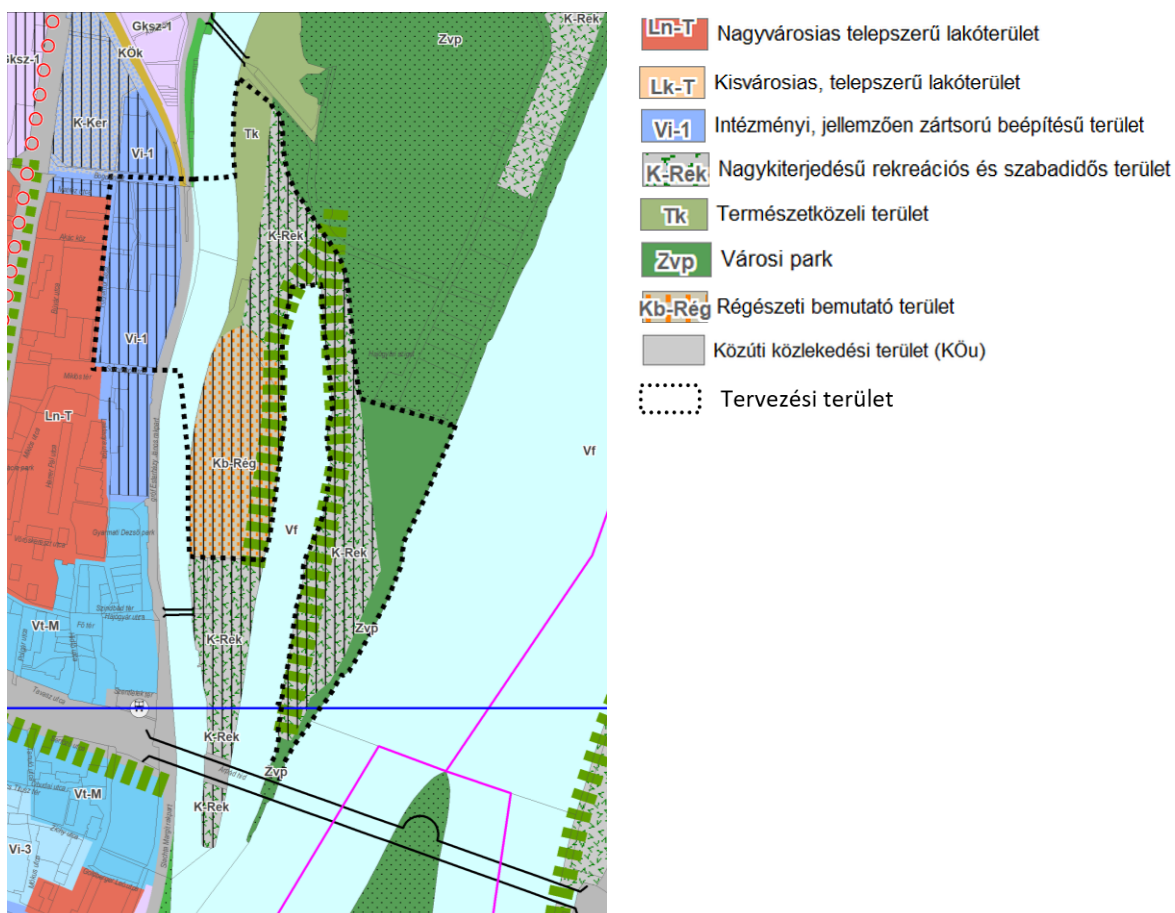
1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervének és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának a területre vonatkozó megállapításait ismertetjük.

A két településrendezési eszköz együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

A településszerkezeti terv (továbbiakban: TSZT) a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a módosítással érintett területfelhasználási egységek Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1), Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek), Közúti közlekedési (KÖu) besorolású területek, Városi park (Zvp), Természetközeli terület (Tk) és Régészeti bemutató terület (Kb-Rég). A terület legnagyobb részét az egykori BUSZESZ területét adó Vi-1 teszi ki.

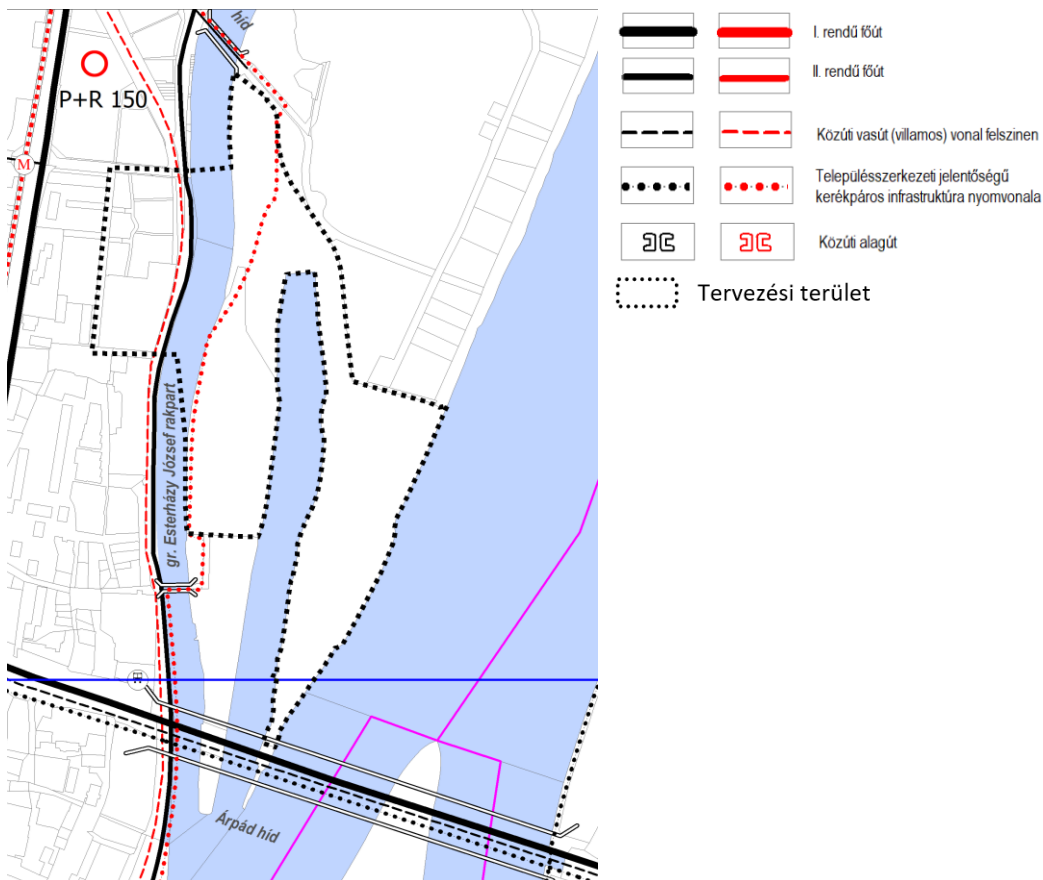


Területfelhasználási tervlap kivonat, Forrás: Hatályos TSZT

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervezési területet észak-déli irányban több közlekedési elem is keresztezi. A II. rendű főút besorolású gróf Eszterházy János rakpart, a tervezett Budapest-Szentendre HÉV vonal helyén – annak Csepeli és Ráckevei HÉV vonalakkal a pesti belváros alatti összekötése és a Szentendrei út alá történő áthelyezése után – kialakítandó **Duna-parti villamos**, továbbá a Duna környezetében tervezett **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra**, az Eurovelo 6 kerékpáros útvonal is érinti a területet.

A tervezési terület határától északra, illetve délre helyezkedik el az Óbudai-sziget meglévő két közlekedési kapcsolata, a K-híd, illetve a H-híd, amelyek a gróf Eszterházy János rakparton keresztül biztosítanak gépjármű, kerékpáros és gyalogos forgalmi kapcsolatot a sziget számára.



Hatályos TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000

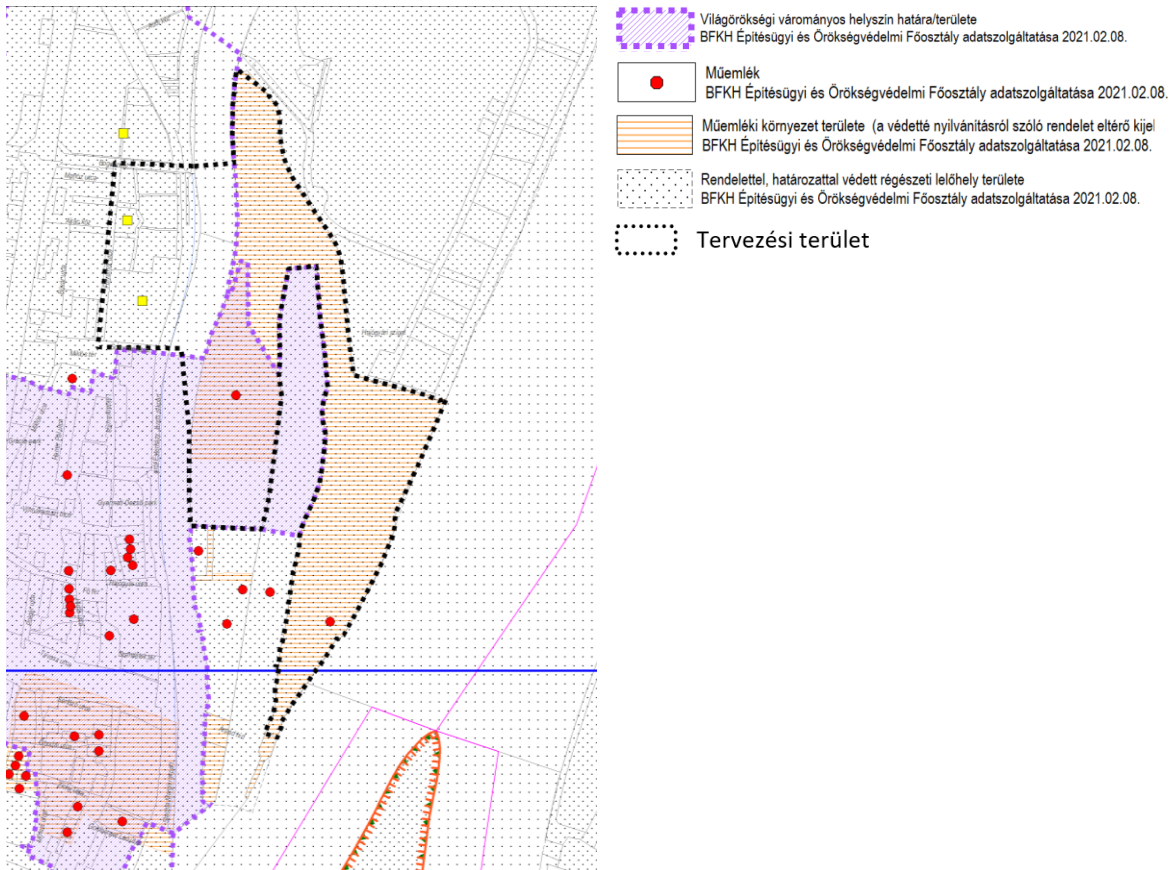
A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A vizsgált terület egésze védett régészeti lelőhely, valamint az Óbudai-sziget kivételével világörökségi várományos terület is. Továbbá a tervezési területen belül, két telken is találhatók műemlékek műemléki környezet területe, ezek:

Hrsz.	Megnevezés	Azonosító	Védés éve
Műemlékek			
18386/4	Aquincumi helytartói palota romjai	401	1958, 1960
18386/4	Ipari épületek együttese	11459	2005

18386/4	hajóvillamossági és mázoló műhely	15767	2005
18386/4	központi öltöző	15768	2005
18386/4	kompresszorház	15769	2005
23796/18	Egykori villamos központ (vasöntőde)	403	1991, 2001
Műemléki környezet			
18386/4	Aquincumi helytartói palota romjainak műemléki környezete	400	-
18386/4	Régi gépműhely ex-lege műemléki környezete	25256	-
18386/4	Központi irodaépület ex-lege műemléki környezete	25258	-
18386/4	Nyugati kazánház (Eredetileg villamos központ) ex-lege műemléki környezete	25253	-
23796/18	Ipari épületek együttesének műemléki környezete	13173	2005
23796/18	Egykori villamos központ (vasöntőde) ex-lege műemléki környezete	25255	2001
Kiemelten védett régészeti lelőhely			
18386/4	Helytartói palota és környezete	55846	1956, 1991, 1993
18386/4	Hajógyári sziget és öböl	32387	1991, 1993, 2004
18386/4	Flórián tér és környéke, Aquincum 2-3. századi legióstábora	45926	1971
23796/18	Hajógyári sziget és öböl	32387	2010
Régészeti lelőhely			
18386/4	Óbuda és Békásmegyer	72911	2010
23796/18	Óbuda és Békásmegyer	72911	2010

(forrás: oeny.hu)



Hatályos TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervezési területen belül magassági korlátozás csak az Óbudai-szigetet érinti. A sziget beépítésre szánt területén az elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 18 méter lehet.



Hatályos TSZT 3. b) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelem, örökségvédelmi elemek tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervezési terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket érint. **A tájképvédelmi terület övezetébe** tartozik a Duna vízfolyás és az Óbudai-sziget teljes területe.

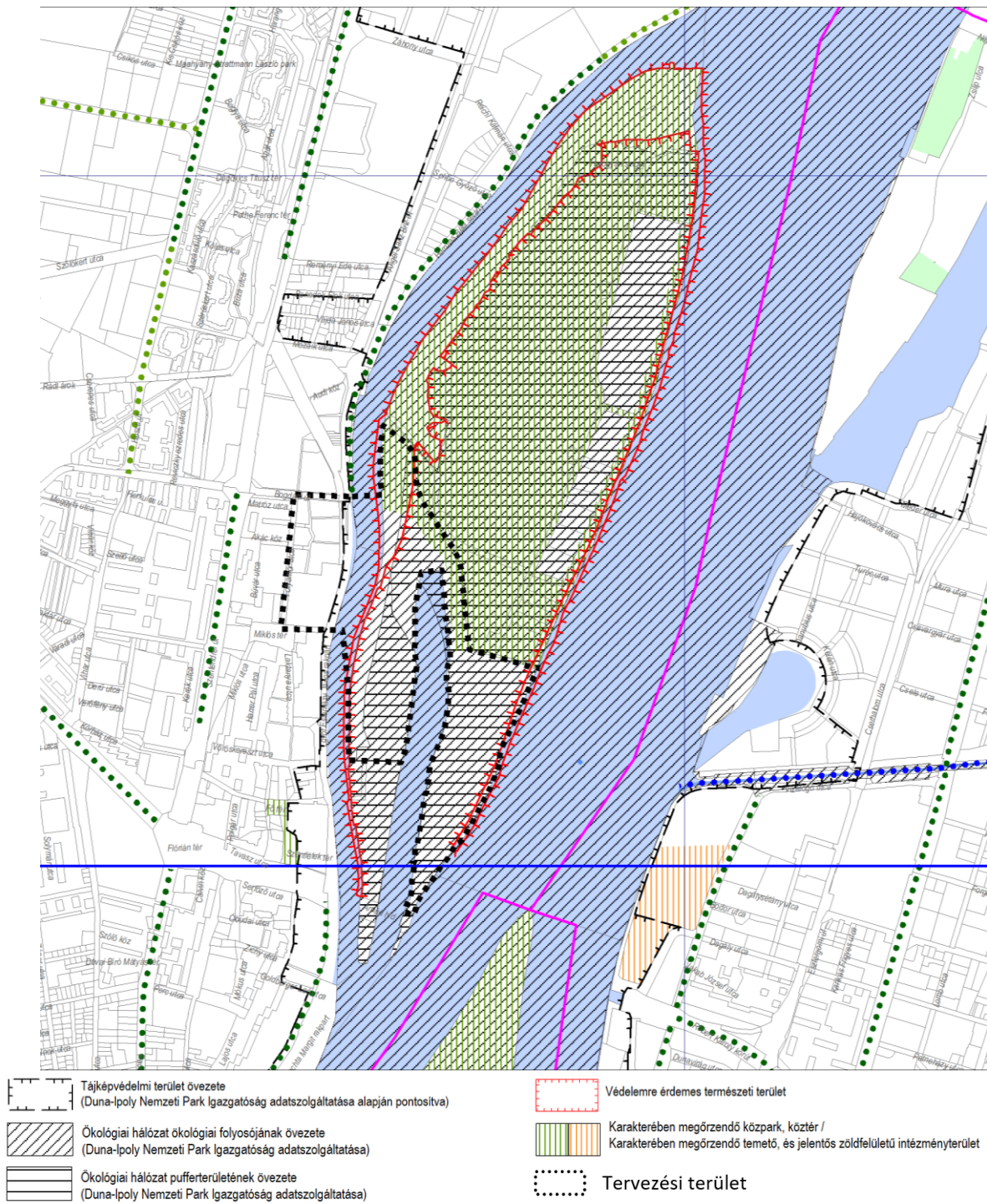
A Duna, valamint az Óbudai-sziget az **Országos Ökológiai Hálózat** eleme. A hálózat a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságának adatszolgáltatása alapján került lehatárolásra.

A tervezési területtel érintett területek közül a vízfolyás és a part menti galériaerdők az ökológiai folyosó részét képezik, az ökológiai folyosó védelmét szolgálja a puffer terület, amely a sziget belső területeit érinti.

A hatályos TSZT az Óbudai-sziget ártéri erdei területét védelemre érdemes természeti területként jelöli.¹

A hatályos TSZT Az Óbudai-sziget egy részét **karakterében megőrzendő közparkként** jelöli.

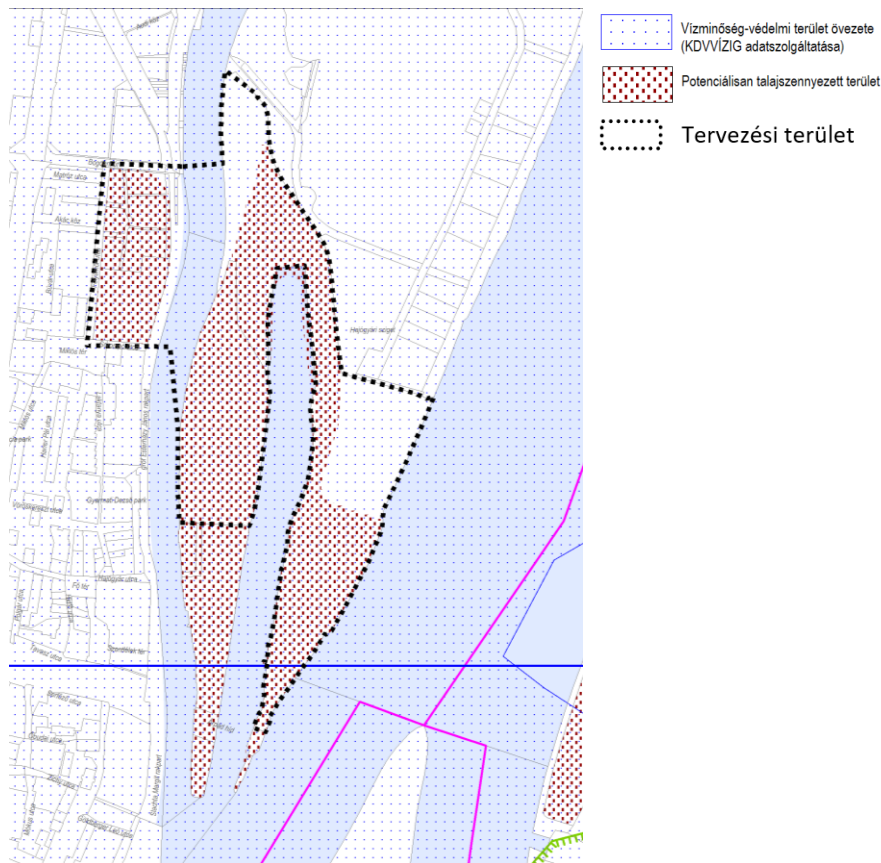
¹ Az Óbudai-sziget egyes részei a Budapesti helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet 2021. decemberi módosításával helyi jelentőségű védettség alá kerültek.



Hatályos TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000

A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A teljes vizsgált terület **vízminőség-védelmi terület** övezetébe sorolt, emellett az Óbudai-sziget érintett területeit **potenciálisan talajszennyezett** területként jelölt.



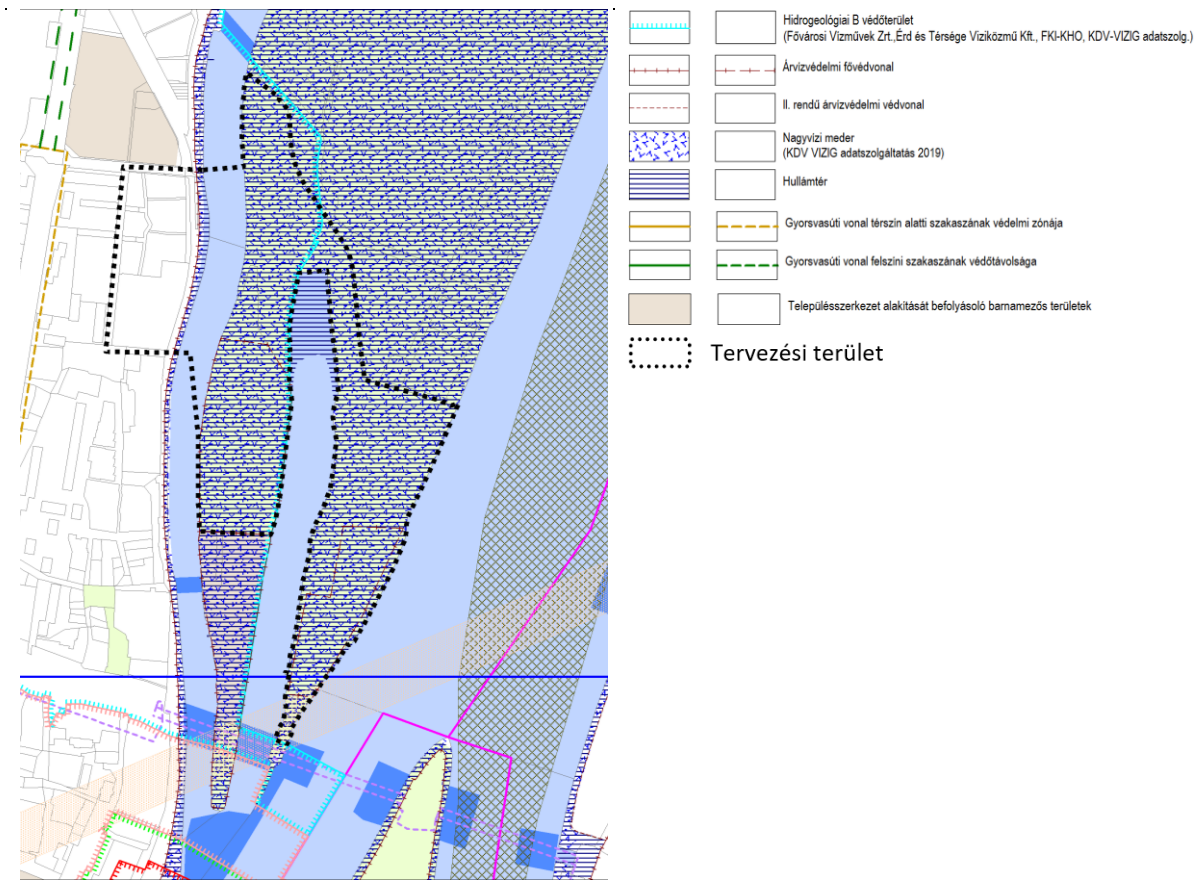
Hatályos TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapjának részlete (TSZT)
M=1:10.000

A TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervezési terület egy részét érinti az Óbudai-szigetre kiterjedő ún. közúti forgalomtól védett övezet, amely 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 3. számú melléklete szerinti kiterjedéssel rendelkezik.

A hidak, hídfők környezetében hajózásbiztonsági szempontból a jelölt területekhez kapcsolódó partszakaszokon a kikötői parthasználat tiltott.

A vizsgálattal érintett területen belül további védelmi és korlátozási elemek találhatók, a terület vízbázis hidrogeológiai B védőövezetben helyezkedik el és érinti a meglévő árvízvédelmi fővédvonalat.



Hatályos TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapjának részlete (TSZT) M=1:10.000

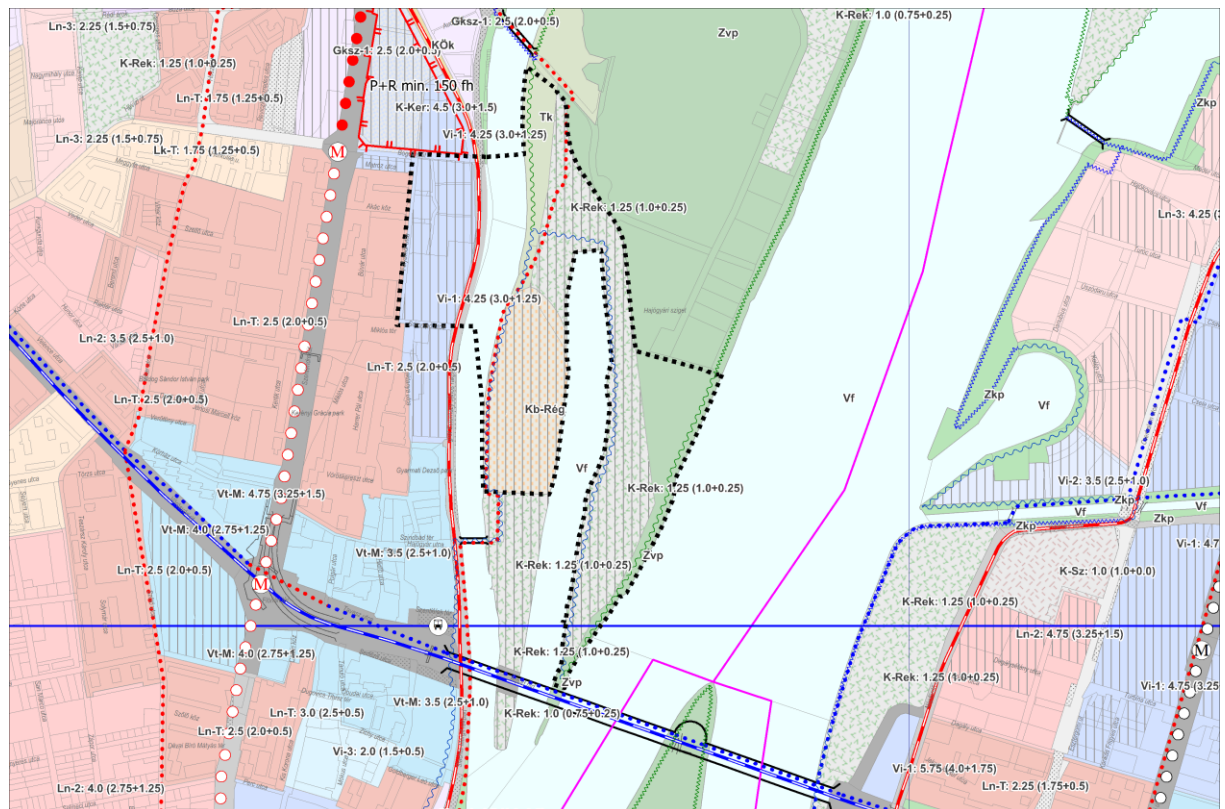
A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Az Étv. szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három településrendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

A vizsgált területen található beépítésre szánt területek sűrűségi értékeire a tervezett híd műtárgy nem gyakorol hatást.

A gróf Eszterházy János rakpart területe KÖu-3, a Budapest-Szentendre HÉV vonal területe KÖk területfelhasználási egységbe sorolt, amelyen a Duna-parti villamos kerül kialakításra. A településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra a meglévő H hídon kerül átvezetésre, a hídtól északra az Óbudai-szigeten, attól délre a rakparton kerül kiépítésre.

A hatályos FRSZ a vizsgált területen belül szerkezeti jelentőségű városias sétányt jelöl. A sétány a Slachta Margit rkp. - Gr. Esterházy János rakparton útvonalon vezet, majd az Óbudai-szigeten északi irányban folytatódik a meglévő H-hídon keresztül. Az Óbudai-sziget vizsgált területen kívül eső részén a városias sétány a tervezett, a K-hídtól északra pedig a meglévő szerkezeti jelentőségű természetközeli sétányhoz csatlakozik.



- | | |
|---|---|
| Nagyvárosias telesszerű lakóterület (Ln-T) | Folyóvizek medre és partja |
| Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) | Régészeti bemutató terület |
| Bevásárlóközpont területe (K-Ker) | Duna-híd |
| Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek) | Jelentős változással érintett terület |
| X-Y: 0.0 (0.0+0.0) Területfelhasználási egység jele: bs (bsá+bsp) | Közúti vasút (villamos) vonal felszínen |
| I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület | Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala |
| II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület | P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa, a megjelölt elemek közé sorolva a már működő, de még jelentősen bővülő elemeket is |
| Városi park | Tervezési terület |

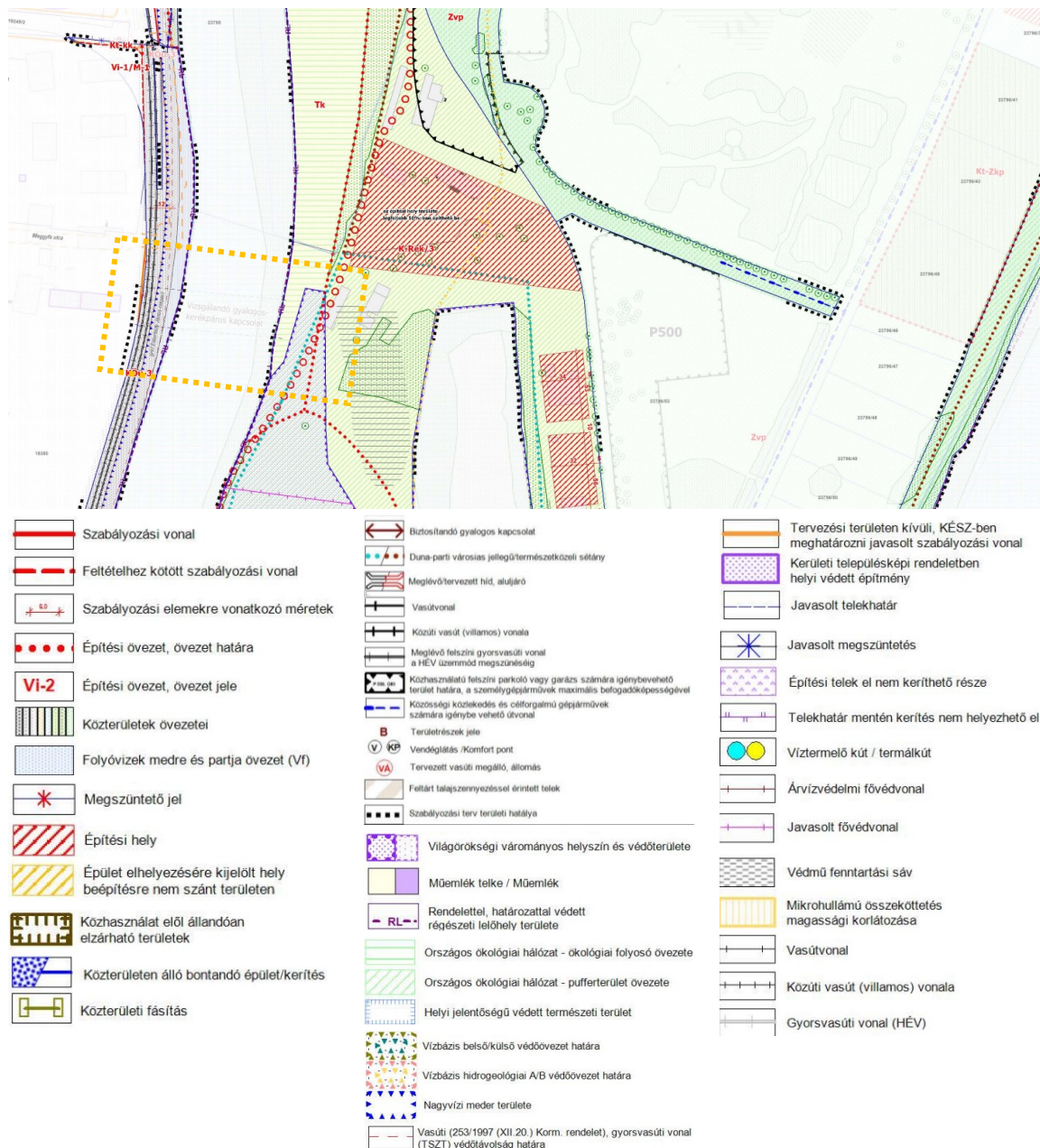
FRSZ 1. mellékletének vonatkozó részlete

1.2.2. HATÁLYOS FŐVÁROSI / KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A tervezett gyalogos híd műtárgya a Duna érintettsége okán három építési szabályzat alá is tartozik. A Waterfront City telkei Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (ÓBÉSZ), míg a Duna medrével határos telkek a Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) hatálya alá tartoznak, a Duna telkére pedig a Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat (DKÉSZ) vonatkozik.

Duna-parti építési szabályzat, szabályozási terv (DÉSZ)

A tervezési területre vonatkozóan a Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 34/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelete a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ V. ütem I. szakasz) van hatályban. A fővárosi helyi védelem alatt álló, megtartott épület tengelyében „vizsgálódó gyalogos-kerékpáros kapcsolat” átvezetésének jelölését már a DKÉSZ tartalmazza, a DÉSZ-en kihalványított takart módon megjelenik.





Hatályos DÉS szabályozási tervlap kivonata

A TSZT alapján, az Óbudai-sziget területén a gyalogos híd tervezett érkezési helyszíne három területfelhasználási egységbe is tartozik, melyet értelemszerűen a DÉS is lekövet az övezetek/építési övezet tekintetében. A tervezett gyalogos híd érkezési pontja három övezetbe esne (Tk, Kb-Rég, K-Rek/3), mely három külön telek kialakítását is jelentené egyben. Mindez jelentős akadályozó tényezőként jelentkezik az Óbudai-sziget érkezési pontjának kialakításánál. A DÉS továbbá indirekt módon kizárja a híd műtárgyának létesítését a Tk övezetben. A DÉS az árvízvédelem tekintetében tájékoztató elemként megjelöli a javasolt fővédvonalat, melyet a vizsgált területtől délre határoz meg, az a Hadrianus palota maradványainak és a volt hajógyári terület védelmét szolgálja.

A módosítással érintett területen található övezetek DÉS-ben foglalt paraméterei a következők:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/3	10000	SZ	15	4,5	18	50	50	0,5	0,25
Tk	2000	-	-	-	-	-	-	-	-
Kb-Rég	-	SZ	20*	3,0	18	40	20	0,2	0,0

* A BP/1002/00048-5/2018. számú OTÉK eltérési engedély alapján.

A hatályos szabályozási terv a hatályos TSZT -vel összhangban került megállapításra.

Kerületi **Duna-parti építési szabályzat, szabályozási terv (DKÉSZ)**

A tervezett híd létesítésével érintett terület egy részére vonatkozóan a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 6/2019(II.8.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzata van hatályban. A DKÉSZ a DÉS-t egészíti ki, melyet a főváros és a kerület közösen dolgozott ki, de külön-külön hagyott jóvá. A vizsgált területtel kapcsolatban megállapítható, hogy míg a Duna-folyam mellékágára a DKÉSZ, a további Étv. szerinti területekre a DÉS rögzít szabályokat a Duna-partján. A tervezett gyalogos és kerékpáros híd helyét megtartandó értékes facsoport, faállomány jelölés, a folyóvizek medre és partja övezet, vízminőség-védelmi terület övezete és rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe jelölés érinti.



<p>Szabályozási vonal</p> <p>Feltételhez kötött szabályozási vonal</p> <p>Szabályozási elemekre vonatkozó méretek</p> <p>Építési övezet, övezet határa</p> <p>VI-2 Építési övezet, övezet jele</p> <p>Közüterületek övezetei</p> <p>Folyóvizek medre és partja övezet (VI)</p> <p>Megszüntető jel</p> <p>Építési hely</p> <p>Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen</p> <p>Közühasználat elől állandóan elzárható területek</p> <p>Közüterületen álló bontandó épület/kerítés</p> <p>Közüterületi fásítás</p> <p>Megtartandó értékes faegyed/fasor</p> <p>Megtartandó értékes facsoport, faállomány</p> <p>Telek zöldfelületként fenntartandó része</p> <p>Megőrzendő karakterű parkterület</p> <p>Sportterület rendeltetésű parkterület</p> <p>Játszóter rendeltetésű parkterület</p> <p>Meglévő/tervezett kerékpárút</p>	<p>Biztosítandó gyalogos kapcsolat</p> <p>Duna-parti városias jellegű/természetközeli sétány</p> <p>Meglévő/tervezett híd, átjáró</p> <p>Vasútvonal</p> <p>Közüti vasút (villamos) vonala</p> <p>Meglévő felszín gyorsvasúti vonal a HÉV üzemi mód megszüntetése</p> <p>Közühasználati felszín parkoló vagy garázs számára igénybevehető terület határa, a személygépjárművek maximális befogadóképességével</p> <p>Közühasználati közlekedési és cserélőgépjárművek számára igénybevehető terület</p> <p>Területrészek jele</p> <p>Vendéglátás /Kömforgó pont</p> <p>Tervezett vasúti megálló, állomás</p> <p>Feltárt talajszennyezéssel érintett telek</p> <p>Szabályozási terv területi hatálya</p> <p>Világörökségi várományos helyszín és védőterülete</p> <p>Műemlék telke / Műemlék / Műemléki környezet</p> <p>Rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely területe</p> <p>Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó övezete</p> <p>Országos ökológiai hálózati - puffertérület övezete</p> <p>Helyi jelentőségű védett természeti terület</p> <p>Vízjáró belső/külső védőövezet határa</p> <p>Vízjáró hidrogeológiai A/B védőövezet határa</p> <p>Nagyvízi meder területe</p> <p>Vasúti (253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet), gyorsvasúti vonal (TSZT) védőtávolság határa</p> <p>Vízminőség-védelmi terület övezete</p> <p>Nagynyomású földgáz gerincelvező vezeték biztonsági övezete</p> <p>Nagyköznyomású földgáz gerincelvező vezeték biztonsági övezete</p> <p>120 kV-os légvezeték villamosenergia fűtővezető hálózati biztonsági övezete</p> <p>Átemelő</p>	<p>Tervezési területen kívüli, KÉSZ-ben meghatározni javasolt szabályozási vonal</p> <p>Kerületi településképi rendeletben helyi védett építmény</p> <p>Javasolt megszüntetés</p> <p>Építési telek el nem kerithető része</p> <p>Telekhatár mentén kerítés nem helyezhető el</p> <p>Víztermelő kút / termálkút</p> <p>Árvízvédelmi fővédvonal</p> <p>Javasolt fővédvonal</p> <p>Védőm fenntartási sáv</p> <p>Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása</p> <p>Vasútvonal</p> <p>Közüti vasút (villamos) vonala</p> <p>Gyorsvasúti vonal (HÉV)</p> <p>Telekhatár</p> <p>Helyrajzi szám</p> <p>Épület</p> <p>Támfal</p> <p>Magassági pont (mBf.)</p> <p>Tervezett gyalogos és kerékpáros híd helye</p>
---	---	---

Hatályos DKÉSZ szabályozási tervlap kivonata

Óbuda-Békásmegyer építési szabályzata (ÓBÉSZ)

A DÉSZ tervezési területe mellett a Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata van hatályban.

A tervezett gyalogos és kerékpáros híd kijelölése az ÓBÉSZ területén a Vi-1/M-1 építési övezetet érinti. A környezetében a szabályozási tervlap javasolt közforgalmú magánutat, javasolt gyalogoshálózat sétányként kialakított, fenntartandó részét jelöli.



Hatályos ÓBÉSZ szabályozási tervlap kivonata

1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

Az Óbudai-sziget kiemelkedő szerepet tölt be Budapest zöldfelületi hálózatában: egyrészt az észak–déli irányban húzódó, Duna menti zöldtengely részét képezi, másrészt illeszkedik a városi parkokat összekötő koncentrikus zöldövezeti rendszerbe is. Értékes természetes táji elemként jelennek meg az Óbudai-sziget ártéri ligeterdői, melyek tájképi-városképi értéket képviselnek. A sziget jelenleg nem látogatható, közforgalom elől elzárt déli részén az elmúlt évtizedek során természetközeli zöldfelületként megjelenő, vízpartközeli, intenzív növényborítottságú területek alakultak ki. Ezek a területek természetes élőhelyként szolgálnak, magas biológiai aktivitásuk révén kedvezően befolyásolják környezetük ökológiai és klimatikus állapotát.

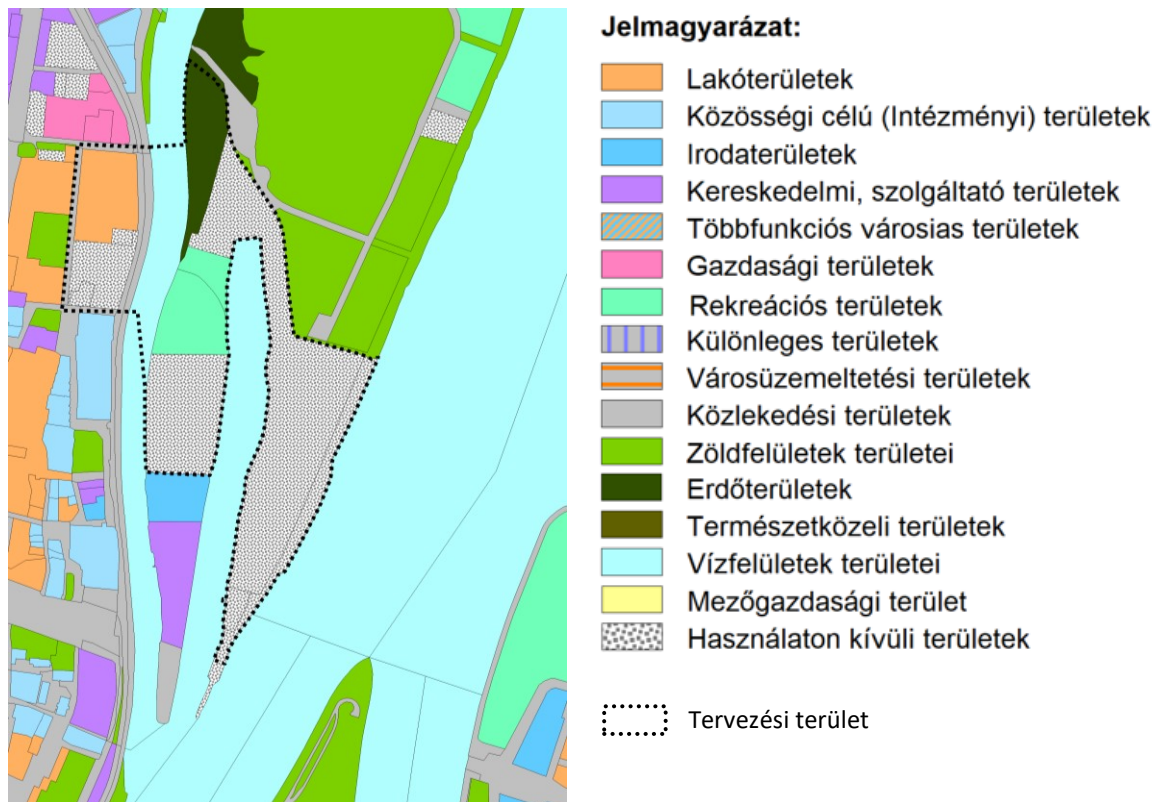
Az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete biztosítja a kapcsolatot a természetközeli területek között. Az országos ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezetébe tartozik a Duna medre és partja. A hálózat pufferterülete az Óbudai-sziget. A tervezési terület emellett a tájképvédelmi terület övezetébe is beletartozik. Natura 2000 terület a tervezési területet nem fedi. Az Óbudai-szigeten a Duna főága és mellékága mentén fennmaradt természetközeli élőhelyek és természetvédelmi szempontból kiemelten értékes területek helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területek. A szigeten összesen csaknem 25,1 ha a védetté nyilvánított terület kiterjedése, melyet galériaerdők és az árvízvédelmi töltésen belüli, természetvédelmi szempontból értékes gyepterületek tesznek ki. A tervezett gyalogos híd érkezési pontja ugyanakkor e védelmi lehatároláson kívül esik.

A tervezett híd óbudai oldali kiindulási pontjánál a lakótelepek kiterjedt zöldfelületei a zöldinfrastruktúra hálózat meghatározó zöldfelületi elemei. *(Részleteiben lásd: Melléklet szerinti III. kötet Telepítési Tanulmánytervben)*

1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

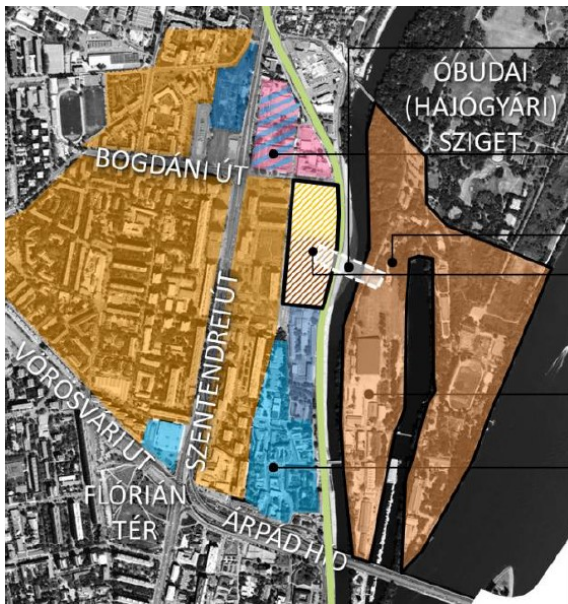
1.4.1. TERÜLETHASZNÁLAT

A tervezési területen jellemzően lakóterület (Waterfront City), rekreációs terület, erdőterület, vízfelületek területe (Duna) és nagy arányban használaton kívüli területek találhatók.



Jelenlegi területhasználat

„A tervezett gyalogoshíd tágabb térsége a főváros III. kerületének funkciógazdag, központi területeként nevesíthető, mely jelenleg csak a vizsgált területtől távolabb, legalább 500 méterre lévő szálon kötődik az Óbudai-szigetnek. A Szentendrei út – Bogdáni út térségében az Óbudai lakótelep lakó dominanciája a meghatározó, mely szinte egybefüggő városi szövetet alkot a kerület ezen részén. A markáns jellegzetességekkel bíró szomszédos területek (a lakótelep térsége, a Miklós tér és környéke, valamint a Harisnyagyár területe) karakterükben különböző, mégis funkcionálisan együttműködő egységet alkotnak. Ennek kiegészítése lehetne a vizsgált terület Hajógyári-szigettel való közvetlen kapcsolatának kialakítása. Óbuda egykori központjában (a Főtér környéke) és az ehhez csatlakozó lakótelepi területeken vegyes városi funkciók vannak jelen. Itt és a Vörösvári út – Árpád híd tengelyére felfűzött területeken is jellemző az intézményi funkciók jelenléte, mely egyaránt kiterjed az oktatás, közigazgatás, szociális, egészségügyi funkciókra. A Flórián tér – Szentlélek tér környéke mindemellett kiváló közlekedési kapcsolatokkal is rendelkezik, mely nagyban elősegíti a projektterület elérhetőségét is. A Duna mellékági partja mentén elterülő, egykori iparterületek – a volt Harisnyagyár, a korábbi szeszgyár (később BUSZESZ), valamint a Hajógyári-sziget területén lévő egykori Hajógyár – összefüggő barnamezős sávot alkot Óbuda e központ közeli területén. Az immáron több évtizede alulhasznosított területen a volt BUSZESZ tömb megújulása a folyamatban lévő Waterfront City fejlesztés által megkezdődött.” (Forrás: III. kötet Melléklet – Telepítési Tanulmányterv - Urban-Lis Stúdió Kft.)



tervezett hídkapcsolat

átalakuló gazdasági terület (volt Harisnyagyár – ECE projekt)

alulhasznosított barnamezős terület
(Hajógyári-sziget déli oldala)

beékelődő barnamezős terület (BUSZESZ)

Háttér lakóterületek

Óbudai sziget sport és rekreációs fejlesztés

Óbuda Fő tér térsége

A Waterfront City környezete

forrás: BUSZESZ KÉSZ Alátámasztó munkarész (Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.4.2. HELYSZÍNI FOTÓK



Folyamőr utca irányából a gyalogoshíd tervezett hídfejtérsége, háttérben az Óbudai-sziget



Gr. Esterházy János rkp.-ról fotózva a gyalogos híd tervezett helye, balra az Óbudai-sziget, jobbra a Waterfront City lakófejlesztés



A gyalogoshíd tervezett hídfejtérsége a Folyamőr utca felé fotózva

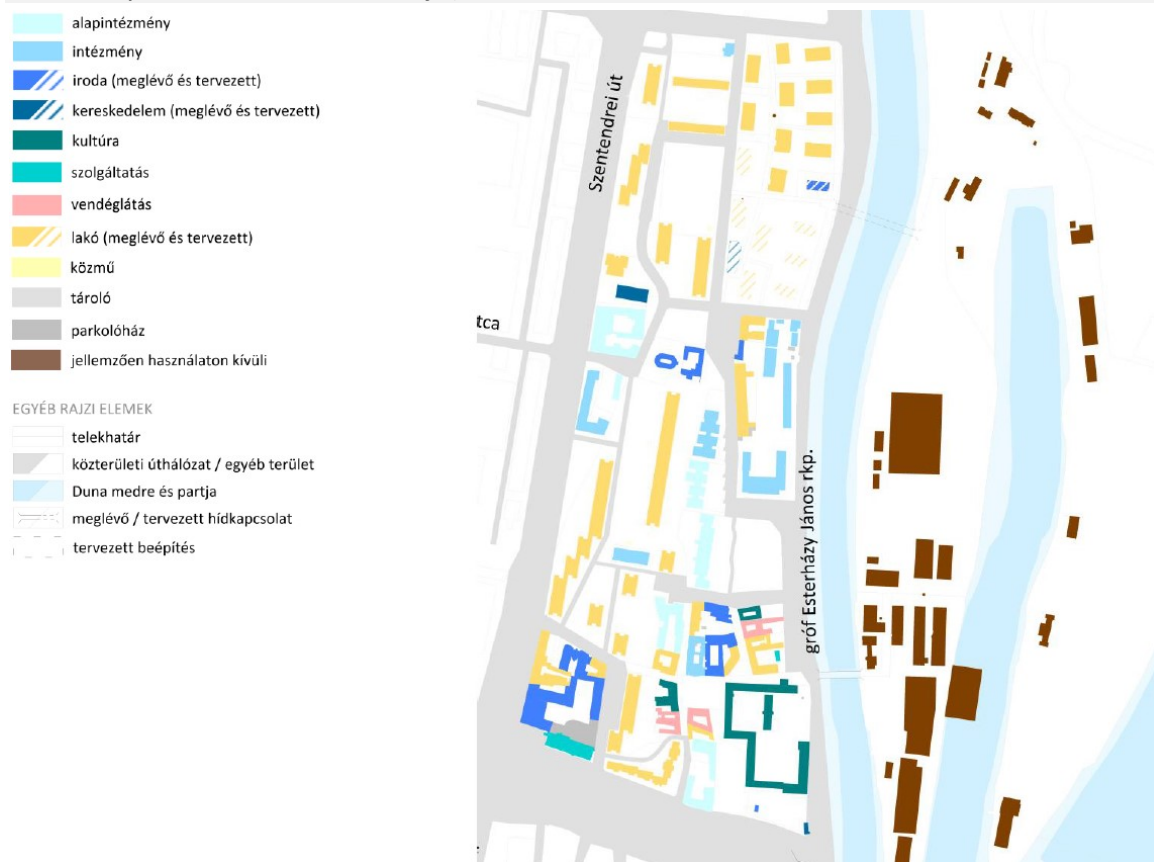


A gyalogoshíd tervezett helye, balra a Waterfront City lakófejlesztés, jobbra az Óbudai-sziget

1.4.3. FUNKCIÓVIZSGÁLAT

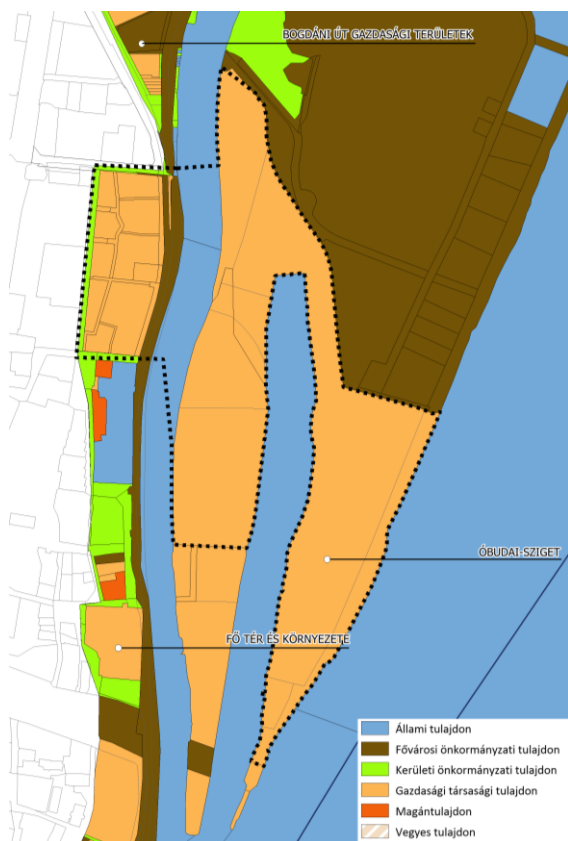
„A III. kerület történeti belvárosában és annak térségében vegyes funkcionális használat jellemző. Az Óbudai oldalon a szomszédos, egykori ipari területeken ma már kereskedelem, telephely és raktározás funkciók vannak jelen, felváltva az egykori ipari funkciókat. Nagy jelentőséggel bírnak még a közeli lakófunkciót biztosító paneles technológiával épített lakótelepek, melyek Óbuda településképi karakterét nagyrészt meghatározzák. A lakófunkció mellett a budai oldalon megjelenik szociális funkció (Óbudai Nyugdíjasok Háza), illetve szolgáltatás, vendéglátás, kereskedelem (kerékpár kölcsönző, Trófea Grill étterem, élelmiszerüzlet) és egyéb igazgatási egységek. A Fő tér és a Flórián tér környezetében előfordulnak iroda funkciók, valamint oktatási és kulturális épületek is (pl. Zichy-kastély: Kobuci Kert, Vasarely Múzeum) – így együttesen elmondható, hogy a fenti területeken jellemzően az intézményi és alapintézményi funkciók vegyülnek. A Miklós tér közelében helyezkednek el a Katasztrófavédelmi Oktatási Központ intézményének egyes épületei, valamint ez jelenti az egyik határterületét az újjépítésű lakóterület – a Waterfront City területének, mely a projektterülethez kapcsolódik. A vizsgált területhez kapcsolódó Waterfront City területén a tervezett beépítés (melynek egy része már megépült) nagyrészt lakófunkciót foglal magába, valamint az egykori Szeszgyár meg hagyott ipari csarnoképülete a földszinten vendéglátás, míg az emeleteken iroda funkciókkal egészül ki.

Az egykori Óbudai-Kis-szigeten (Hajógyári-sziget) korábban a hajógyártáshoz szükséges ipari épületek találhatóak, melyek jellemzően használaton kívüliek.” (Forrás: III. kötet Melléklet – Telepítési Tanulmányterv - Urban-Lis Stúdió Kft.)



Épületek funkcióvizsgálata (forrás: Urban-Lis Stúdió Kft.)

1.4.4. TULAJDONVISZONYOK VIZSGÁLATA



A tervezési terület a rakparti közterületek és a Duna kivételével egy-egy gazdasági társaság tulajdonában van, mind a budai, mind a Hajógyári-sziget (Óbudai-sziget) oldalán. A tervezési területen áthaladó közlekedési terület fővárosi önkormányzati tulajdonú, a Duna pedig állami tulajdonban van. A Waterfront City lakófejlesztést kerületi tulajdonú közterületek határolják.

A tervezési terület környezetében vegyesen találhatók kerületi, magán, gazdasági társasági, fővárosi és állami tulajdonú területek.

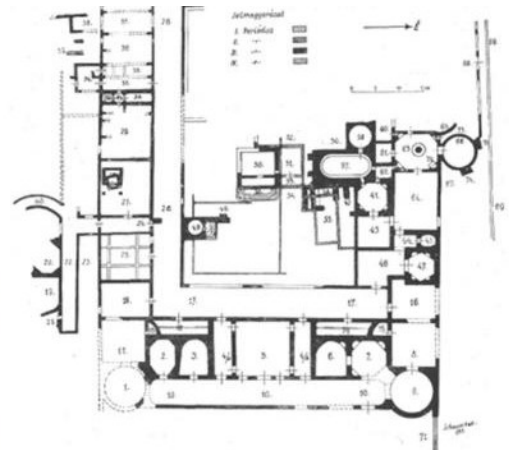
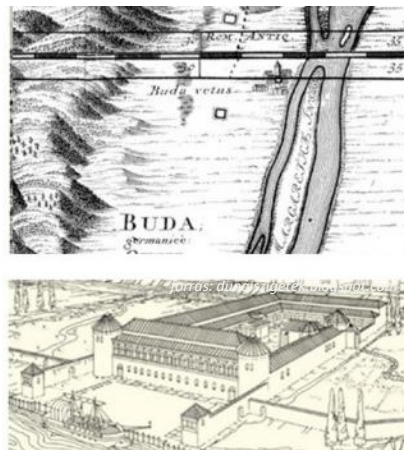
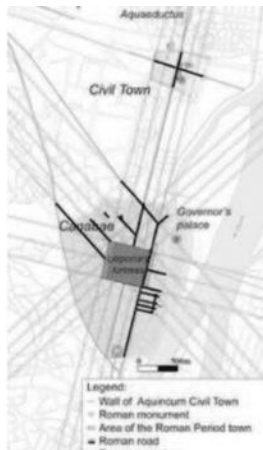
Tulajdonvizsgálat

1.4.5. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

TÖRTÉNETI KITEKINTÉS

Ókor - Aquincumi helytartói palota

A szigeten végzett régészeti feltárások alapján a sziget legkorábbi épületei a II. század elejéről származnak. A rómaiak itt építették fel az ún. Helytartói Palotát, mely Pannonia Inferior helytartójának volt a központja két évszázadon keresztül. A fallal övezett palota magába foglalta a helytartó lakhelyét, a reprezentációs termeket, a gazdasági helyiségeket és a raktárakat (összesen 80 helyiség, közel 9000 m² alapterületen). Innen igazgatták a római hivatalnokok az egész tartományt. A feltárások során három fő építési periódust figyeltek meg. A legkorábbi épületek a II. század elejéről származnak, a legnagyobb építkezések a II. század végén és a III. században folytak. A III. század utolsó harmadában, a Duna vízállásának megemelkedése miatt, a palotát kénytelenek voltak elhagyni. A római időszak előtt lehetséges, hogy a Kis-Dunaág még nem létezett, kutatások szerint a rómaiak alakíthatták ki szigetként a szárazulatot a palota védelme érdekében.



Középkori településnyomok

A sziget területén több helyen is feltártak középkori településnyomokat. A Nagy-sziget déli csúcsán egy Árpád-kori falu (XI-XIII. század) 16 földbe mélyített házának alapját tárták fel a régészek. Ettől a területtől kissé északabbra egy nagyobb birtoktest központja helyezkedett el a XIII. századtól, mely a XVI. század közepén pusztulhatott el. A feltárt számos kőemlék egy része valószínűsíthetően a római kori helytartói palota falazatából származik. A XVII. és XVIII. századból származó leletek sírokat és mezőgazdasági területek kerítésnyomait tárták fel.



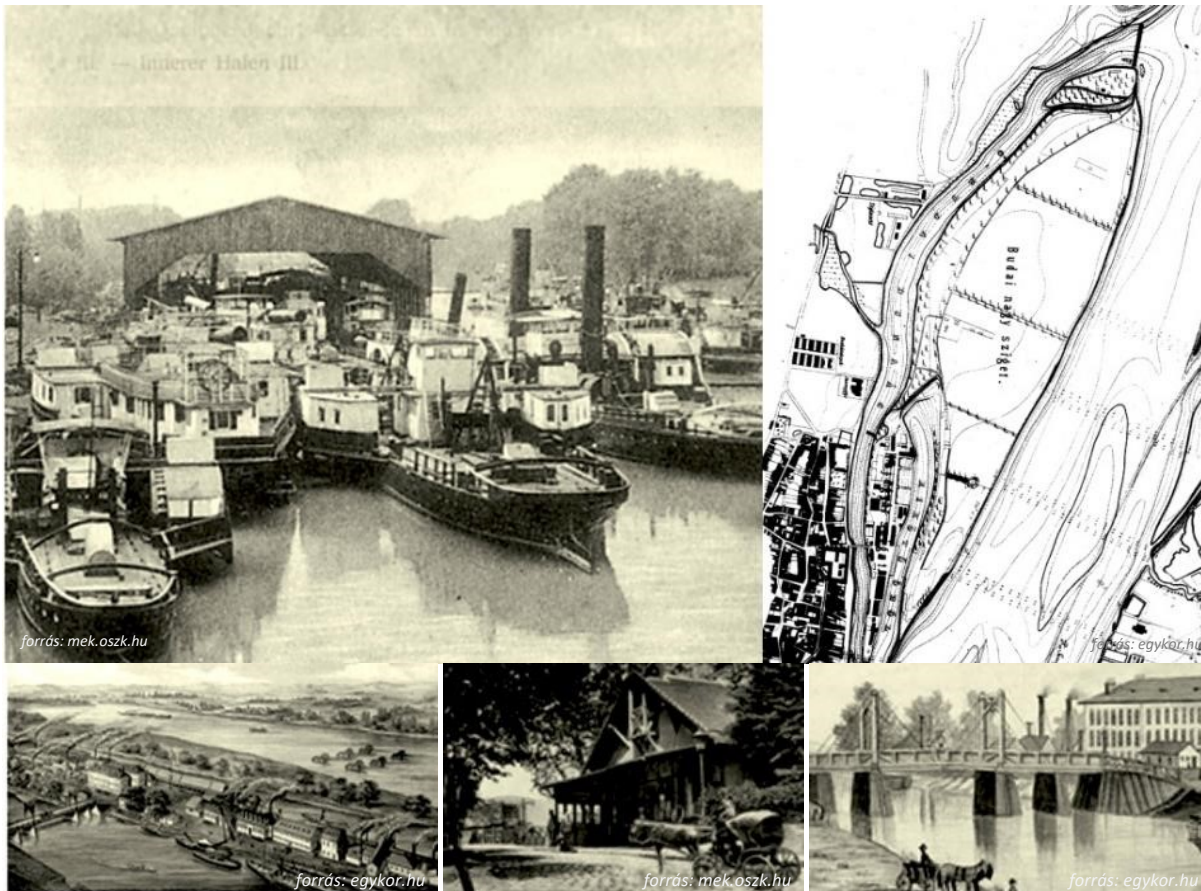
Óbudai Hajógyár

Budapest egyik legrégebbi nagyüzeme, amely Széchenyi István kezdeményezésére jött létre 1853-ban *Első Duna-gőzhajózási Társaság Óbudai Hajógyára* néven. Klasszicista stílusú épületeiben közel 3000 munkást foglalkoztattak. Dupla hajószereelő csarnoka a velencei arzenál mintájára készült 1840-ben. A Hajógyár létesítésekor mesterségesen alakították ki a sziget ma ismert formáját. A Kis-Óbudai-sziget és a Nagy-Óbudai-sziget egyesítésével. A Kis-sziget északi csúcsánál földtöltés épült, mely által kialakult a mai öböl és létrejött a hajógyár működéséhez szükséges téli kikötő. A sziget északi csúcsához jégtörő gátat létesítettek, hogy zajló jégtől mentes mély vízben telehessenek a gőzhajók, kereskedelmi bárkák és hajómalmok. Ennek cölöpjei még ma is megtalálhatók a sziget északi csúcsánál.

Az egyesített szigetet innentől kettős karakter jellemezte. A hajógyár épületeiben 1847-ben már több mint 1000 munkás dolgozott, a páratlan volumenű ipari együttes árnyékában azonban továbbra is a külvárosi mezőgazdasági területek maradtak. A part mentén húzódó ártéri erdő határolta az

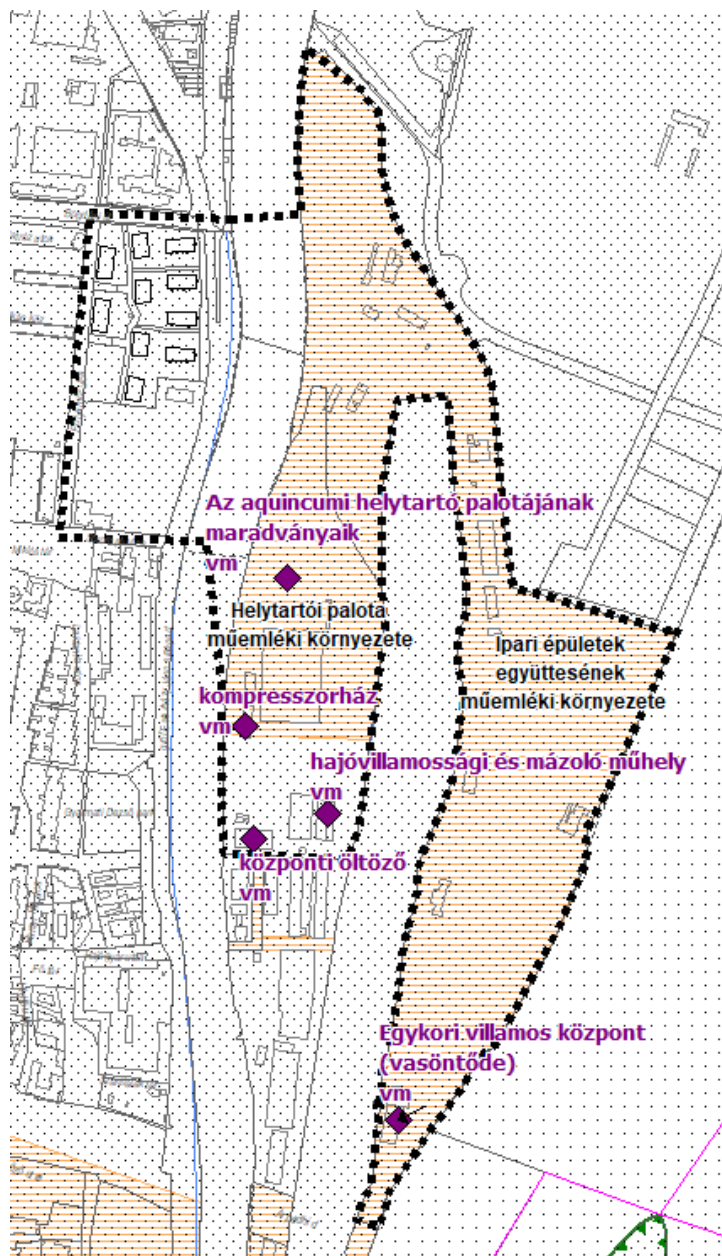
idetelepülő Szent Margitszigeti Kertészet kukorica, répa és káposztaföldjeit. Az 1980-as évekre a hajógyár már számos gazdasági nehézséggel küzdött, végelszámolása 1999-ben fejeződött be.

A mai sziget hídjait is ebben az időszakban építették. Két hídon keresztül lehet bejutni a sziget területére. A régebbi a H-híd (Hajógyári híd, Rimmel híd, később Munkás híd néven), mely összeköti Óbuda belvárosát és a hajógyár területét. 1858-ban lett állandó, faszerkezetű tolóhíd, melyet 1884-ben cseréltek emelőhídra. Ennek helyén 1968 óta egyszerű betonhíd áll. A sziget másik hídja, a K-híd, mely nevét a „K” és fordított „K” elemekből álló tartószerkezetéről kapta. 1955-ben adták át vasúti hídként. Érinti a sziget déli csúcsát az Árpád híd, azonban lehajtó nincs róla. Budapest 1944-45-ös ostromakor készen állt a szigetre átívelő szakasza, azonban az építkezés a háborús pusztítások után nem indult újra.



A tervezési területen védett elemei:

- Aquincumi helytartói palota romjai
- Hajóvillamossági és mázoló műhely
- Kompresszorház
- Központi öltöző
- Ipari épületek együttese



LLTK adatszolgáltatás alapján saját szerkesztés

Aquincumi helytartói palota romjai

Budapest 3. kerület, Hajógyári sziget

Törzsszám: 15242

Azonosító: 401

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: I.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 18386/2, 18386/3, 18386/4,
18386/5, 18386/6, 18386/9

Koordináta: WGS84 N 19° 2.933'; E 47° 32.740'
EOV 650 108 244 639

Funkció: történelmi emlékhely

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség
Nonprofit Zrt.

Állapot:

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: régi palota romjai

Típus: töredék (maradvány)

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem: műemléki környezet

Védés éve: 1958, 1960

DÉSZ rendele száma: 34/2018. (X. 30.)

Beépítési határérték: Kb-Rég: 20%, Az övezet területén
kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága:

Szintszám:

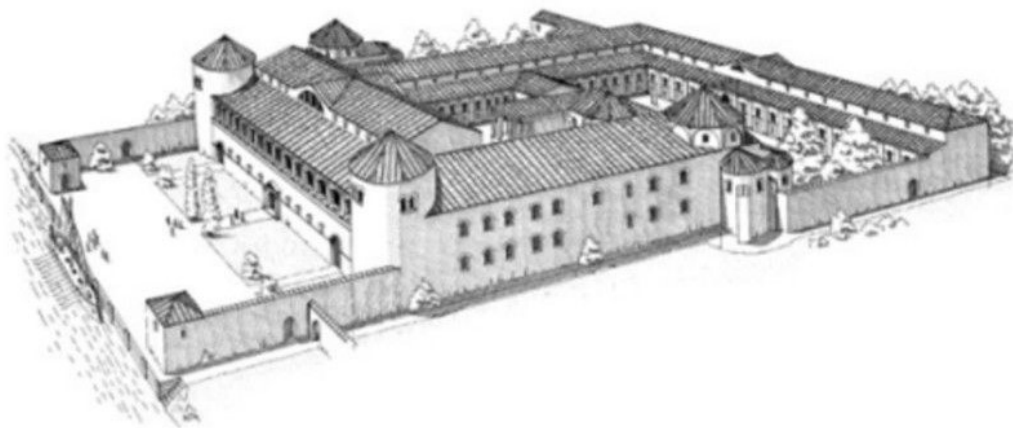
Épületmagasság: max. 18 m



A 2. század első felében, több ütemben kiépített (öt építési fázis), nagyméretű és reprezentatív helytartói palotaegyüttes, amelyet a 3. század elején bővítettek és átalakítottak. A legkorábbi, bizonyíthatóan helytartói palotaként funkcionáló épület Hadrianus uralkodása alatt készült el. Legjelentősebb átépítése a 3. század elején, 211 és 222 között zajlott. Az építkezések és a palota használata a 3. század végéig nyomon követhető, amikor feltehetően tervszerűen hagyták el a komplexumot. Az épület jelentős részét feltárták, maradványait a későbbi megóvás érdekében visszatemetették.

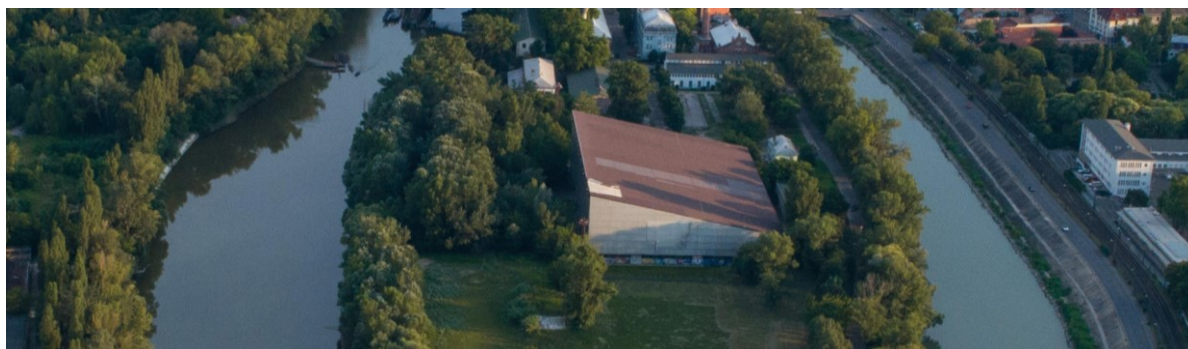
A teljes lelőhelyből ma mintegy 10 000 m²-nyi egység ismert részletesebben, ezen belül a főépület feltárt részei. Az épület egy központi udvart négy oldalról körülölelő elrendezésű volt. A keleti, főhomlokzati szárny – a korábbi feltételezésekkel ellentétben – valószínűleg földszintes kialakítású lehetett. Itt kaptak helyet a reprezentatív és hivatali funkciókhoz kapcsolódó, nyilvánosan látogatható helyiségek. Valamennyi terem mozaikpadlóval burkolt, a teljes padlófelület padlófűtéssel volt ellátva. Az északi szárny a helytartó magánfürdőjét foglalta magában. A déli szárny vegyes funkciót látott el: a személyzet lakrészei, raktárak és egy kisebb belső udvaron álló házi szentély is itt helyezkedett el. A szentély felszereléséhez tartoztak azok az oltárok, amelyeket a helytartók állítottak, s amelyek alapján a lelőhely rendeltetése azonosíthatóvá vált.

A nyugati szárnyból mindössze kisebb részletet sikerült feltárni, de az udvar nyugati felének gazdasági rendeltetéséből kiindulva ez az épületszárny is hasonló funkciót tölthetett be. Az udvar nyugati részén többek között nagyobb, épített kemencéket tártak fel; míg az udvar keleti felét lekövezték és díszítették, itt ilyen nyomok nem kerültek elő. A keleti udvarrészén egy további szentély állt, amely feltehetően a császárkultusz céljait szolgálta, valamint egy kisebb aedícula (szentélyfülke) is található volt, amelynek rendeltetése ismeretlen. Mindez arra utal, hogy az udvar keleti fele szintén részben közösségi és reprezentatív funkciókat töltött be.



A helytartói palota látványa Hajnóczi Gyula építész rajza alapján. Az épületegyüttes főhomlokzata az egykori Duna-ágra (ma Hajógyári-öböl) nézett helytartónak.

(Forrás: https://pestbuda.hu/cikk/20210520_hadrianus_palotajanak_maradvanyait_170_eve_talaltak_meg_a_hajogyari_szigeten)



Fotó a területről (Mártonffy Gábor)

Hajóvillamossági és mázoló műhely

Budapest 3. kerület, Óbudai sziget

Törzsszám: 16165

Azonosító: 15767

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 18386/4

Koordináta: WGS84 N 19° 2.970'; E 47° 32.586'

EOV 650 155 244 354

Funkció: régebben ipari, ma nincs funkciója

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt.

Állapot: közepes

Veszélyeztetettség:

Építményszerkezte: ipari épület

Típus: ipari épület

Stílus: klasszicista

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem:

Védés éve: 2005

DÉSZ rendeleatszám: 34/2018. (X. 30.)

Beépítési határérték: Kb-Rég: 20%, Az övezet területén kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

Beépítési mód: szabadonálló

Ingtalan nagysága:

Szintszám: 2

Épületmagasság: max. 18 m



Az műhely 1890-ben épült, téglalap alaprajzú, egy emeletes lapostetős épület. Az emelet már átépítésre került, a földszint eredeti állapotában maradt.

Az Óbudai-sziget, más néven Hajógyári-sziget nevét az ott működő hajógyárról kapta. A sziget déli része kb. 32 hektár nagyságú, itt találhatóak a gyárépületek, mint a Hajóvillamossági és mázoló műhely is. A hajógyárat 1835-ben alapították Budapest egyik legrégebbi hajóüzemeként tartják számon.



Egykori Hajóvillamossági és mázoló műhely

Kompresszorház

Budapest 3. kerület, Óbudai sziget

Törzsszám: 16165

Azonosító: 15769

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 18386/4

Koordináta: WGS84 N 19° 2.891'; E 47° 32.643'
EOV 650 056 244 461

Funkció: régen ipari, ma nincs funkciója

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt.

Állapot:

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: ipari épület

Típus: ipari épület

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem:

Védés éve: 2005

DÉSZ rendelet száma: 34/2018. (X. 30.)

Beépítési határérték: Kb-Rég: 20%, Az övezet területén kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága:

Szintszám: 2

Épületmagasság: max. 18 m

Az épület az 1930-as években épült, téglány alaprajzú, kétszintes, kontyolt nyeregtetős kialakítással. Homlokzatának emeleti szintjén jellegzetes félköríves ablakok sorakoznak, melyek az adott kor építészeti stílusát idézik. A tömegformálás és a tetőszerkezet harmonikus arányai, valamint a részletképzés igényessége jól tükrözik az 1930-as évek funkionalista, mégis reprezentatív középület építészetének jellegzetességeit.



Forrás: Google maps

Egykori villamos központ (vasöntőde)

Budapest 3. kerület, Óbudai sziget

Törzsszám:

Azonosító: 25255

Védelem fajtája: műemléki környezet

Védelem státusza:

Bírság kategória:

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 23796/18

Koordináta:

Funkció: funkció nélküli

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt.

Állapot:

Veszélyeztetettség:

Építményfajta:

Típus:

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem:

Védés éve: 2001

DÉSZ rendeletszáma: 34/2018. (X. 30.)

Beépítési határérték: K-Rek: 20%,

Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága:

Szintszám: 2

Épületmagasság:



Fotó a területről (Mártonffy Gábor)

Központi öltöző

Budapest 3. kerület, Óbudai sziget

Törzsszám: 16165

Azonosító: 15768

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 18386/4

Koordináta: WGS84 N 19° 2.899'; E 47° 32.569'

EOV 650 066 244 324

Funkció: régen öltöző, ma funkció nélküli

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt.

Állapot:

Veszélyeztetettség:

Építményfajta: központi öltözőépület

Típus: ipari épület

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem:

Védés éve: 2005

DÉSZ rendelet száma: 34/2018. (X. 30.)

Beépítési határérték: Kb-Rég: 20%, Az övezet területén kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

Beépítési mód: szabadonálló

Ingtalan nagysága:

Szintszám: 2

Épületmagasság: max. 18 m



Az 1930-ban épült, kétszintes, téglány alaprajzú, nyeregtetős, bazilikális csarnoképület eredetileg ipari funkciót szolgált. Arányos tömegformálása és szerkezeti kialakítása jól tükrözi a 20. század eleji ipari építészet funkcionálisa, mégis tartós és nagyvonalú szemléletét. A régi RRT szerint az épület korábban bontásra javasolt kategóriába tartozott.



Központi öltöző

Ipari épületek együttese

Budapest 3. kerület, Hajógyár utca

Törzsszám: 16165

Azonosító: 11459

Védelem fajtája: műemlék (nemzeti emlék)

Védelem státusza:

Bírság kategória: II.

Védettségre vonatkozó jogi aktusok:

Helyrajzszám: 18386/4, 18386/5, 18386/9, 23799

Koordináta:

Funkció: régen ipari, ma nincs funkciója

Tulajdon típus: Petőfi Kulturális Ügynökség
Nonprofit Zrt.

Állapot:

Veszélyeztetettség:

Építményszerkezte: ipari épületegyüttes

Típus: kikötő

Stílus:

Eszmei érték:

Jelentőség:

További védelem:

Védés éve: 2005

DÉSZ rendeleatszám: 34/2018. (X. 30.)

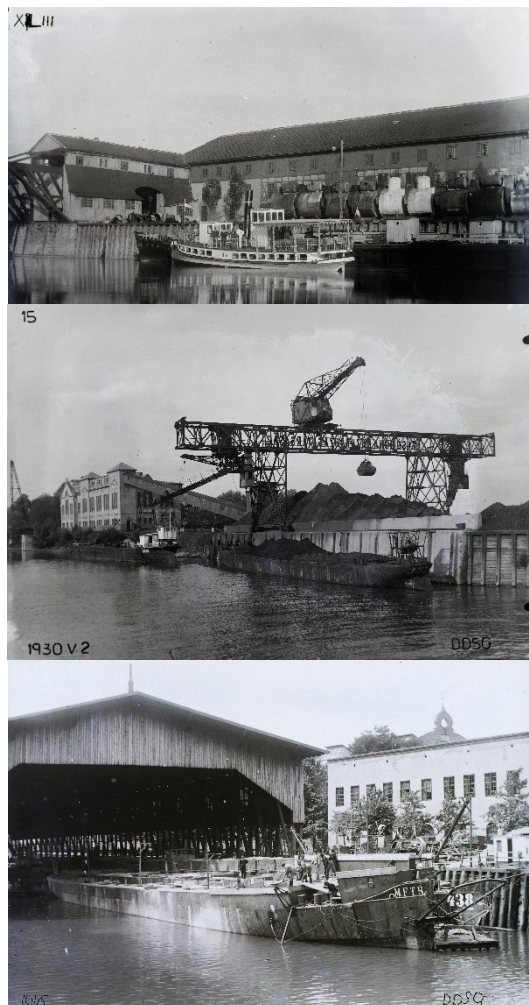
Beépítési határérték: Kb-Rég: 20%, Az övezet területén kizárólag régészeti parkot szabad létesíteni.

Beépítési mód: szabadonálló

Ingatlan nagysága:

Szintszám:

Épületmagasság: max. 18 m

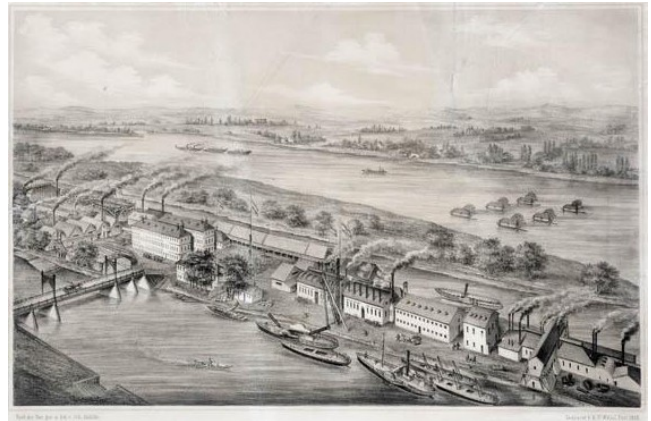


Az Óbudai-hajógyári sziget Budapest északi részén helyezkedik el, a Duna főága és az átlagosan 70–80 méter széles óbudai mellékága között, az 1651–1654 folyamkilométer szakaszon. Hossza megközelítőleg 2,5–2,7 kilométer, legnagyobb szélessége 500–550 méter, teljes területe pedig 108 hektár. Déli részét egy mintegy 1 kilométer hosszú, 8,6 hektár kiterjedésű öböl osztja ketté. A hajógyár a sziget déli részén, az öböl mindkét oldalán helyezkedik el, körülbelül 32 hektáron.

Az Óbudai Hajógyár Budapest egyik legrégebbi üzeme, Gróf Széchenyi István kezdeményezésére alapították meg 1835-ben. Az első itt készült hajót (Árpád oldalkerekes, fa testű gőzhajó) 1836 októberén bocsátották vízre, a gyár első terve a velencei hajóarzenál alapján készült el. A telep kiépítését, berendezését szintén ebben az évben kezdik meg Robert John Fowles hajóépítő közreműködésével. Ekkor épültek; műhelyek, telepek, raktárak és bedolgozó gyáregységek. A hajógyár épületegyüttesének berendezése a 19. század közepére már körvonalazódni látszódott.



Az Óbudai Hajógyár 1856 körül a [Vasárnapi Ujság](#) metszetén



Walzel Ágost Frigyes: Az Óbudai Hajógyár látképe (1850 körül)

Forrás: https://hu.wikipedia.org/wiki/%C3%93budai_Haj%C3%B3gy%C3%A1r



Fotó a területről (Mártonffy Gábor)

1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

Hálózatok és hálózati kapcsolatok

A tervezési területet több, térségi jelentőségű hálózati kapcsolatot biztosító közlekedési elem is érinti.

Az Árpád híd a Hungária gyűrű részeként Budapest egyik meghatározó, városi körirányú közlekedési eleme marad. A Duna-parton lévő Slachta Margit – gróf Eszterházy János rakpartok és a meghosszabbításukat jelentő Ángel Sanz Briz út távlatban is az Észak-Buda és Dél-Buda közötti egyik meghatározó közúti kapcsolat.

A III. kerületi Duna-part felszínen vezetett, Batthyány tér és Szentendre között közlekedő H5 HÉV vonalát váltja majd ki a lényegesen nagyobb hálózati kapcsolatrendszer eredményező a szentendrei, a csepeli és a ráckevei HÉV vonalak összekötésével és a pesti belváros alatt metró jellegű átvezetéssel tervezett Észak-déli regionális gyorsvasút. A fejlesztéssel egy időben a jelenlegi HÉV pálya a villamos hálózat részévé válhat.

A Duna menti EuroVelo kerékpárút hálózati jelentősége a főváros területén történő teljes átvezetés következetes végrehajtásával a jövőben növekedni fog.

Közúti közlekedés

A közlekedési rendszer városi jelentőségű hálózati kapcsolatai közül a közúthálózat esetében a Slachta Margit rakpart – Esterházy János rakpart – Angel Sanz Briz út, mint II. rendű főút biztosítja a tervezési terület megközelítésének lehetőségét.

A nyomvonal a közúthálózatban betöltött szerepét távlatban is megtartja, jelentős fejlesztése nem tervezett.

Közösségi közlekedés

A Batthyány tér és Szentendre között közlekedő H5 HÉV-vonalnak a Szentlélek tér és a Filatorigát megállóhelye is a sziget közlekedési kapcsolatait biztosító hidaktól 500 m-es gyaloglási távolságon belül található. A kötöttpályás közlekedési elemek közül az Árpád hídon közlekedő 1-es villamos vonala biztosítja még a megközelítés lehetőségét.

A Szentlélek téri autóbusz-végállomást a BKK járatain kívül számos helyközi viszonylat is érinti.

Parkolás

A III. kerület közigazgatási területén a személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz várakozóhelyek telken belüli elhelyezését az Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatáról szóló 20/2018 (VI. 26.) kerületi önkormányzati rendelet szabályozza.

A rendelet a III. kerület közigazgatási területét négy zónára tagolja. A vizsgált terület ebből a belső, átmeneti és elővárosi zónákban helyezkedik el, amelyekben jellemzően 50%-os kedvezmény vehető igénybe az OTÉK normatívák alapján számított értékekhez képest.

A belső és átmeneti zóna nagyvárosi, zárt sorú és telepszerű beépítésének telken belüli parkolási lehetőségei jelentős mértékben elmaradnak a rendeltetés szerű használathoz szükséges mennyiségtől, emiatt a közterületi parkolók ezeken a területeken fontos szerepet töltenek be. A közterületi parkolók jellemzően telítettek.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Óbudai-sziget kerékpáros és gyalogos kapcsolatai hiányosak, fejlesztésre szorulnak. Jelenleg a szigetre való eljutás a két közúti forgalmat is lebonyolító hídon biztosított.

A sziget gyalogos- és kerékpáros megközelíthetősége a hidak mellett vízi úton is lehetséges, azonban a BKK a közszolgáltatás részét képező menetrend szerinti hajójáratát átmenetileg nem közlekedteti.

1.6. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

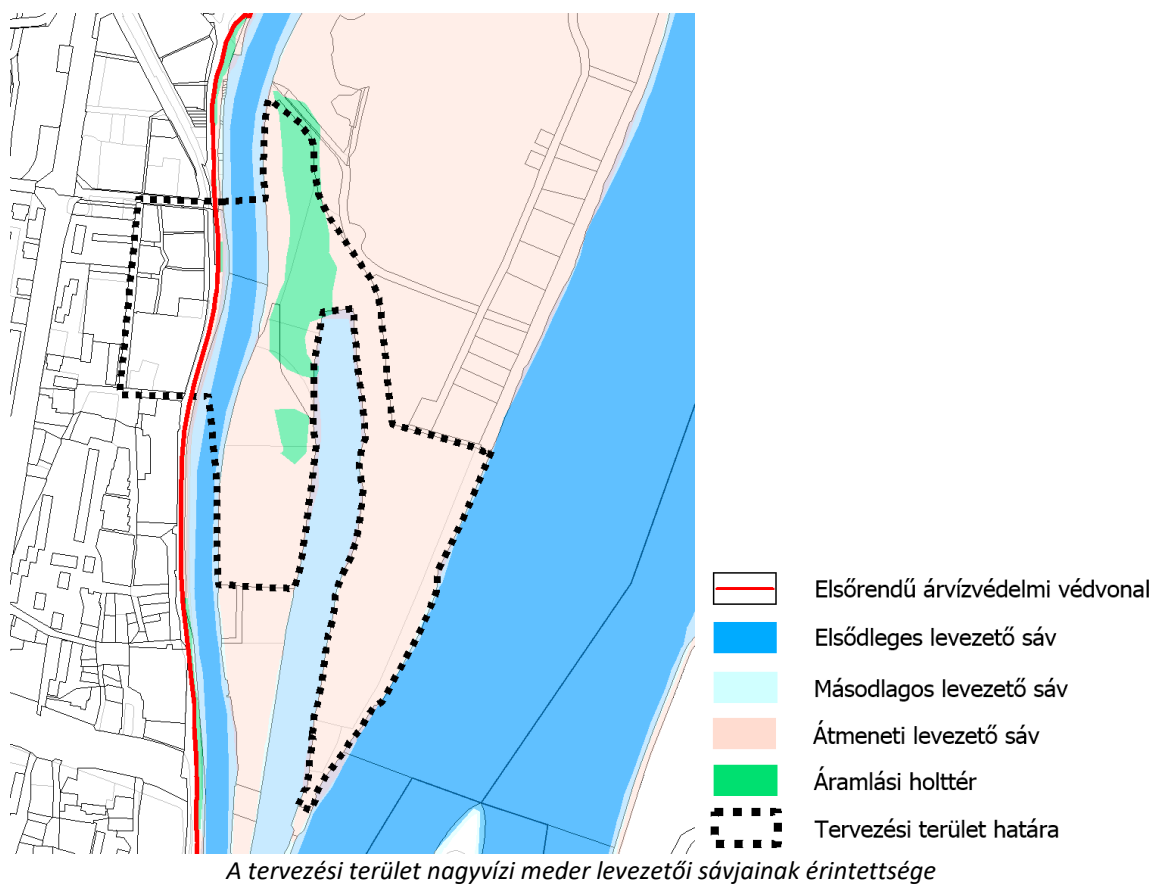
A tervezett hídszerkezet mindkét végpontja potenciálisan talajszennyezett terület. Budapest felszíni víztesteinek összesített állapota alapján a Duna a legkedvezőbb, úgynevezett „mérsékelt” állapotú víztest kategóriába sorolt a 2022-ben elfogadott Magyarország vízgyűjtő-gazdálkodási tervében. A terület a felszín alatti vizek érzékenységi kategóriái közül a fokozottan érzékeny területek közé tartozik, továbbá a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet 2. és 3. számú mellékletei alapján a kiemelten érzékeny vízminőség-védelmi területként is nyilvántartásba van véve.

A Duna mikroklimatikus, a szinte meder (uralkodó észak-nyugat) irányú optimális átszellőzés és a sziget természeti adottságai miatt a helyi levegőminőség jónak mondható. A helyi levegőszennyezettség döntő hányada a közvetlen és tágabb környezet nagy kapacitású közlekedési útvonalain meglévő gépjárműforgalomhoz köthető.

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a rakpart, a Szentendrei út, és az Árpád-híd, valamint a rávezető utak forgalmának zajterhelése. Vasúti forgalomból származó zajterhelés a HÉV révén jelentkezik a területen, de a terhelés nem éri el a határértékeket. Üzemi zajterhelés a tervezési területen nem jellemző. Emellett az évente időszakosan megrendezett Sziget Fesztivál okozta zajterhelés is jelentős a térségben.

A tervezési területet felszínmozgás-veszély, illetve nyílt karszt jelenléte nem érinti. A területen alábányászottság nincs jelen, jellemzően sík terület, kedvezőtlen morfológiai adottsággal nem bír, emellett veszélyes üzemmel, illetve annak veszélyességi zónájával sem érintett.

A tervezési terület egy része hullámtérben található. A nagyvízi mederkezelési terv alapján a tervezési területet mind a négy levezető sáv (elsődleges, másodlagos, átmeneti, áramlási holtter) érinti. A kiépített elsőrendű árvízvédelmi fővédvonal (Óbudai rakpart, HÉV pálya védvonalszakasz) a tervezési terület által érintett szakaszon a jellegét tekintve töltés, a fővédvonal magassága a MÁSZ (mértékadó árvízszint) és a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági szint közé esik. A vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. §-a alapján az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság) hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet. *(Részleteiben lásd: Melléklet szerinti III. kötet Telepítési Tanulmánytervben)*



1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület ivóvízellátásáról és a tűzivízigények biztosításáról részben a Fővárosi Vízművek Zrt. 1. számú úgynevezett Budai alapzóna elosztóvezetékei, részben magán ivóvízvezetékek gondoskodnak. A Budai alapzóna betápláló gépháza a Békásmegyeri és a Budaújlaki gépházak. A zóna ellen nyomó medencéi a régi és az új Krisztina medencék. A régi medence térfogata 4.500 m^3 , míg az új medence térfogata 19.160 m^3 . Mindkettő fenékszintje 145,9 mBf.

A tervezési területtől délre található a Budaújlaki vízműtelep, amelyet 1881-ben helyeztek üzembe, és ma a legrégebben működő fővárosi gépház. A Budaújlaki vízbázist három darab aknakút, három darab csáposkút és egy galéria (vízszintes perforált gyűjtőcső kavicságyban) alkotja. Szerepét tekintve csúcsüzemű vízbázis, azaz időszakosan, csúcsüzemben (pl. nyáron), illetve szélsőséges (aszály) üzemi állapotokban üzemel. A gépház feladata a Duna-parti és margitszigeti kutak egy része által kitermelt vizek kiemelése, valamint a Békásmegyer és Krisztina-város közötti területek vízellátásnak biztosítása (1. számú, Budai alap nyomászóna).

Az Óbudai-sziget tervezési területet érintő területén belső, magán ivóvízvezeték-hálózat létesült, és egy ma már üzemben kívüli víztorony is található. A magán ivóvízhálózat betáplálása az 1. számú nyomászónáról történik.

A tervezési területet vízbázis védőövezet és védőidom is érinti az alábbiak szerint:

- Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai B védőövezete,
- Margitsziget, északi termálkutak (B-18 kataszteri számú és B-47 kataszteri számú) hidrogeológiai A védőidoma,
- Margitsziget, északi termálkutak (B-18 kataszteri számú és B-47 kataszteri számú) hidrogeológiai B védőidoma.

A védőövezettel, védőidomokkal kapcsolatos korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 1. §-a alapján meghatározott 4. melléklet szerinti vízminőség-védelmi terület övezete a tervezési terület egészét érinti. Ennek értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell.

CSATORNÁZÁS (SZENNY- ÉS CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETÉS)

A tervezési területen és térségében a szenny- és csapadékvizek összegyűjtése és elvezetése részben a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM Zrt.) üzemeltetésében lévő egyesített és elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz csatornahálózat, részben pedig elválasztott rendszerben üzemelő magán szenny- és csapadékvíz csatornák biztosítják.

A tervezési területen található nagyobb átmérőjű, az FCSM Zrt. üzemeltetésében lévő főgyűjtőcsatornák az alábbiak:

- Bogdáni úton: $\varnothing 174$ -es méretű, vasbeton anyagú csapadékvíz főgyűjtőcsatorna, amelynek befogadója a Duna,
- Folyamőr utca – Laktanya utca nyomvonalon: $\varnothing 80$ – $\varnothing 100$ -as méretű, beton anyagú,

egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A tervezési területen az FCSM Zrt. által üzemeltetett átemelő nem található.

Az Óbudai-sziget tervezési területet érintő területén belső, magán szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat épült ki. A szennyvizet két átemelő segítségével a H-hídon át a Laktanya utcai Ø125-ös méretű, beton anyagú, egyesített rendszerű főgyűjtőcsatornába vezetik. A csapadékvíz csatornák befogadója a Duna.

VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A térség közép feszültségű ellátását az ELMŰ 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Kaszásdűlő, a Békásmegyer és az Angyalföld állomások.

A 120 kV-os elosztóhálózat földkábelei a tervezési terület határában üzemel, a nagyfeszültségű főelosztóhálózati nyomvonal a Miklós tér térségében létesült. A térségben növekvő energiaigények kiszolgálása érdekében a Folyamőr utca térségében új 120/10 kV-os miniállomás létesítése tervezett.

A közép feszültségű hálózatot tekintve az elosztóhálózati állomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek a tervezési terület 10/0,4 kV transzformátorainak energiaigényét kielégítik. A közép feszültségű földkábelek a Folyamőr utcában, a Sorompó utcában, a Bogdáni úton és a Hajógyári szigeten érintik a tervezési területet. A tervezett híd műtárgy a Hajógyári szigeten üzemelő 10 kV-os elosztóhálózati földkábelek nyomvonalát érinti.

GÁZELLÁTÁS

Budapest gázhálózata az FGSZ Zrt. üzemeltetésű gázátadó állomásokon keresztül csatlakozik az országos földgázhálózathoz, a vizsgálati területen a gázigényeket az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. (FŐGÁZ) nagyközépnomású hálózata biztosítja.

A térség gázellátását a Szentendrei út – Folyamőr utca – Bogdáni út – gróf Esterházy János rakpart nyomvonalon üzemelő DN 400 HA nagyközépnomású földgáz elosztóvezeték biztosítja, az erről táplált hálózati nagyközép/kisnyomású gáznyomásszabályzókon keresztül. A kisnyomású (30 mbar) földgáz elosztóhálózat a Folyamőr utcában DN 110 PE mérettel épült ki.

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít.

TÁVHŐELLÁTÁS

A tervezési terület nyugati szomszédságában jelen van a Fővárosi Táv hőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere.

A távhőkörzet hőbázisa az Észak-Budai Fűtőmű, amely rendelkezik szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is. A tervezési területen belül távhőhálózat nem épült ki.

ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra egyrészt a távközlési szolgáltatások elérhetőségét, a műsorszórás, kábel TV szolgáltatások nyújtását, másrészt a hírközlési rendszerek üzemét biztosítja. A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok a közmű infrastruktúrához hasonlóan műszaki megjelenésében vezetékes hálózatokból és kapcsolódó létesítményekből tevődnek össze. Az üzemeltetést szolgáltatók végzik, a közmű infrastruktúra ellátással ellentétben viszont az elektronikus hírközlési szolgáltatás alanyi jogú. A hálózatfejlesztéseket igény megjelenése esetén a szolgáltatók jellemzően saját beruházásban végzik. Ingatlanfejlesztések esetében ugyanakkor lehetőség van – és javasolható is – az elektronikus hírközlési hálózatok alépítményének beruházók általi létesítésére, a védőcsövek lefektetésére.

Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A térségben lévő intézmények és lakóházak távközlési ellátását a Budapest, III. Kiscelli utcában lévő Óbuda nevű, EWSD típusú távbeszélőközpont biztosítja.

A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, alépítményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Telekom a területben KTV (kábel TV) hálózatot is üzemeltet.

A fejlesztések eredményeként a digitális KTV hálózat ma már az összes távközlési szolgáltatás nyújtására képes, beleértve a hang- és az adatátvitel csomagkapcsolt átvitelt is, köszönhetően a hálózat kétirányúságának és a hibrid optikai-koaxiális hálózatok elterjedésének. A nagyobb KTV szolgáltatók saját optikai gerinchálózattal rendelkeznek, így a forgalom egy részét saját hálózataikon belül igyekeznek tartani és csak egy felsőbb koncentrált ponton létesítenek kapcsolást más szolgáltatók hálózatával.

A szolgáltatók ma több technológia között is választhatnak a szélessávú hírközlési hálózatauk fejlesztéséhez, ma a szakma az IP alapú, végpontok között optikai hálózati technológiát preferálja (FTTH), ez biztosíthatja a jövőben az egyre növekvő sávszélesség-igények hosszú távú kielégítését.

A tervezési területet a Magyar Telekom távközlési hálózatán túl érinti:

- D-Infrastruktúra Távközlési Kft. regionális szerepű (körzet-) hálózata
- Invitech ICT Infrastructure Kft. hírközlési alépítménye
- MAVIR Magyar Villamosenergia-ipari Átviteli Rendszerirányító Zrt. (Bp. Árpád híd - MVMCS Székház) hírközlési hálózata
- az MVM Net Zrt. Országos (gerinc-) hálózata
- az NSNT Kft. oszlopsoron vezetett hírközlési légkábeles hálózata
- V-Hálózat Távközlési Zrt. Országos (gerinc-) hálózata és regionális szerepű (körzet-) hálózata

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a térségben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A tervezési területen mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

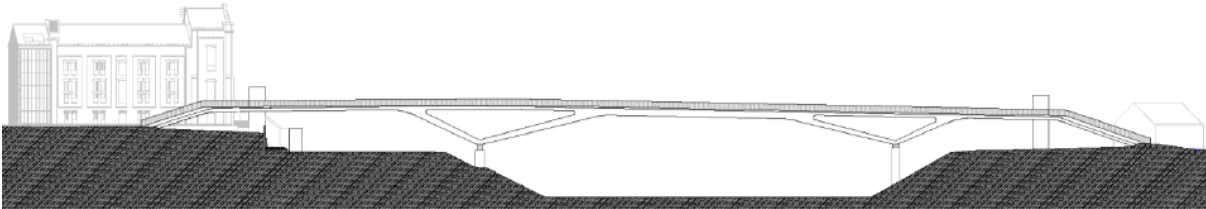
Mind a vezetékes, mind a vezetékek nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfelelésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására elsősorban épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttere biztosított.

ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA



*Javasolt környezetalakítás a tervezett hídkapcsolat környezetében, oldal és hosszszézeti kialakítás
forrás: Waterfront City gyalogos híd terv | Hajnal Építész Stúdió Kft. (2024)*

„A tervezett gyalogos híd a Waterfront City komplex ingatlanfejlesztés területén a védett, volt szeszgyári főépület déli oldalán létesülő közhasználatú központi térről indul, a HÉV, a rakparti út és a Duna mellékága felett átívelve éri el az Óbudai-szigetet.

A híd az Óbudai-sziget egykori hajógyári területén az ún. „Kis-sziget” részén érkezik meg a korábban állami, jelenleg a Petőfi Kulturális Ügynökséghez tartozó 18386/4 hrsz.-ú telkek északi részén. A sziget e részén kulturális-rekreációs negyed létesítése tervezett, melynek pontos részletei még nem ismertek, nem nyilvánosak.

A Duna és a sziget megközelítése jelenleg nehézkes, a lakótelepi területekről csak kieső helyszínen, nagy kerülőút által lehetséges. A tervezett gyalogos híd a lakótelep súlypontjában elsődlegesen az óbudai lakosságot kívánja szolgálni.

Legfőbb szerepe, hogy lehetőséget biztosítson az Óbudai lakótelepen élő, több tízezer főnyi, a Dunától elszakított lakosság számára a sziget rekreációs és zöldterületeinek mindennapos használatára, távlatban a kulturális-rekreációs negyed megközelítésére.” (Forrás: Melléklet szerinti Telepítési tanulmányterv – III. Kötet)

Jelen terv célja, hogy javaslatot tegyen a hatályos településrendezési eszközök (TSZT és FRSZ) módosítására a Budapest III. kerületében található Waterfront City ingatlanfejlesztés és az Óbudai-sziget (Hajógyári-sziget) közötti tervezett gyalogos és kerékpáros híd megvalósításához.

A tervezett közlekedési infrastruktúra elem (híd) megvalósításához területfelhasználási egységek átszólása válik szükségessé.



A tervezett gyalogos híd

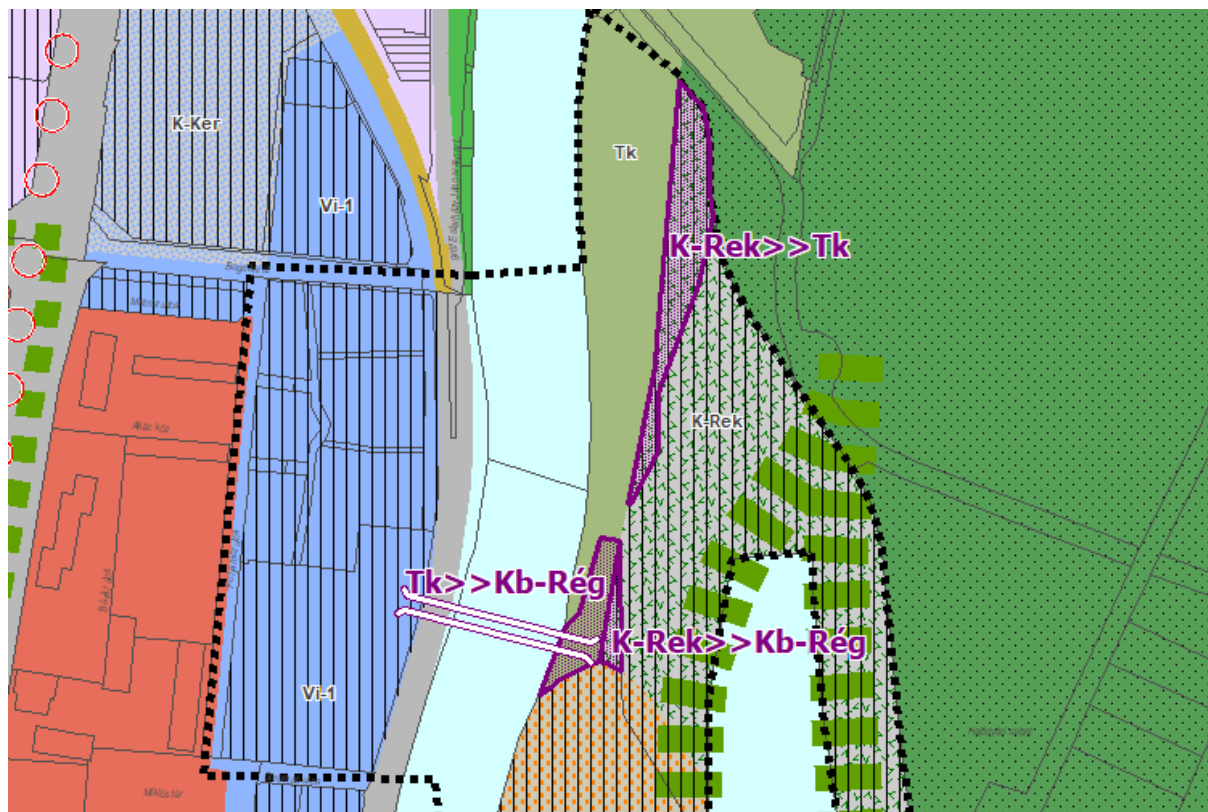
(Forrás: Telepítési tanulmányterv)

A területfelhasználási egységek módosítása nem jár beépítésre szánt terület növelésével. A tervezett gyalogos híd Óbudai-szigeten lévő érkezési pontja a 18386/4 hrsz-ú telek északi részén adódik, mely a DÉSZ területi hatálya alá tartozik. A terület a TSZT, FRSZ, DÉSZ módosításával Kb-Rég területfelhasználási egységbe kerül.

A fenti cél megvalósítása érdekében az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti tervét, valamint az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatát módosítani szükséges.

JAVASOLT ÁTSOROLÁSOK:

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	Jelenlegi III. kerületi terület (m ²)	Változás (m ²)	Tervezett III. kerületi terület (m ²)
<i>K-Rek (Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület)</i>	922 874	-6 420 (K-Rek ->Tk) -813 (K-Rek ->Kb-Rég)	915 641
<i>Kb-Rég (Régészeti bemutató terület)</i>	2 630 550	+ 813 (K-Rek ->Kb-Rég) + 2 645 (Tk ->Kb-Rég)	2 634 008
<i>Tk (Természetközeli terület)</i>	1 474 745	- 2 645 (Tk ->Kb-Rég) + 6 420 (K-Rek ->Tk)	1 478 520
Módosítással érintett területfelhasználási egységek összesen	5 028 169	–	5 028 169



Módosítandó területek – TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete

1. Területhasználat tervlap

a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala.

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK



Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK



Régészeti bemutató terület

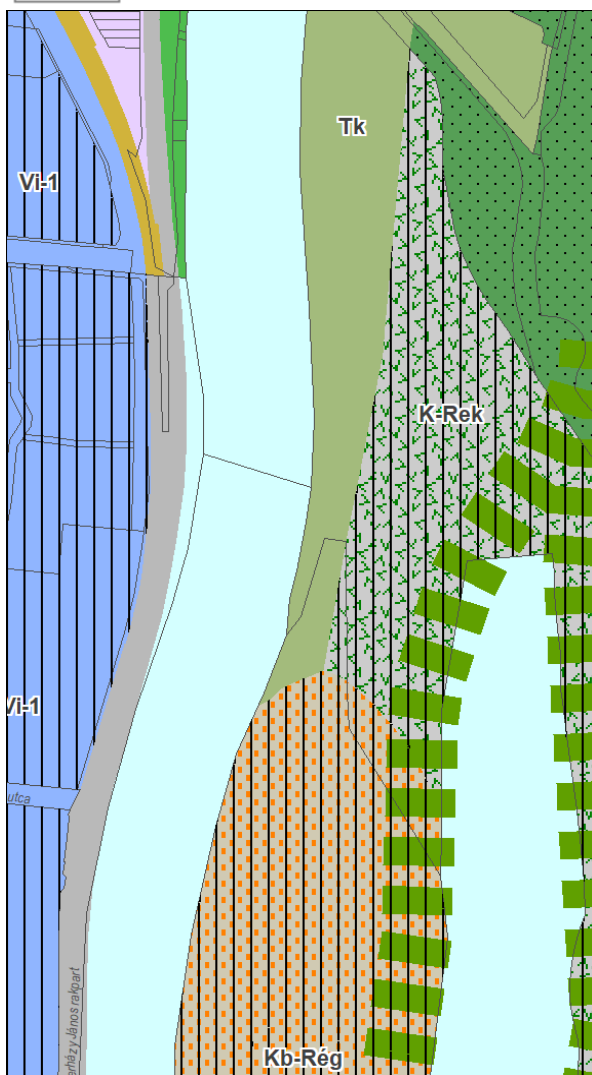
TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK



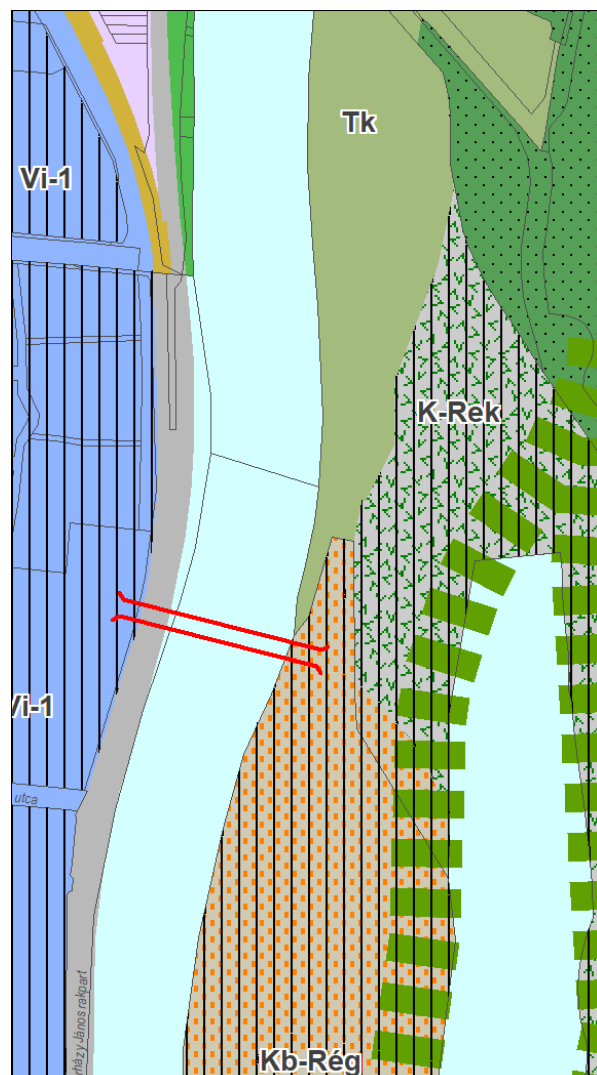
Természetközeli terület



Tervezett Duna-híd



Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának részlete (TSZT)



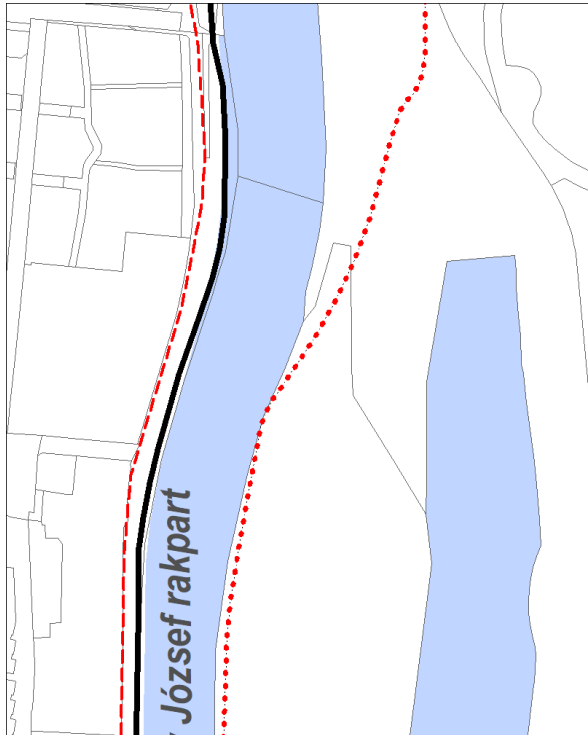
Javaslat szerint módosított TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának

2. Közlekedési infrastruktúra tervlap

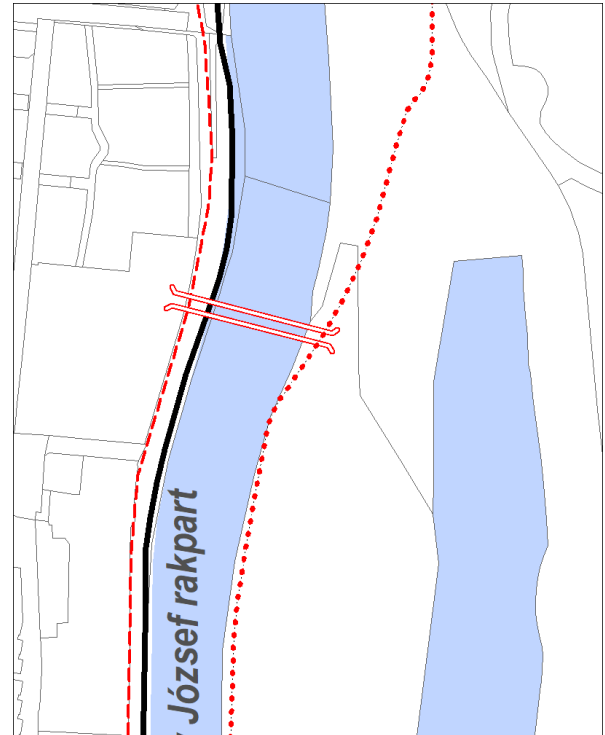
a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala.



Duna-híd



Hatályos TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

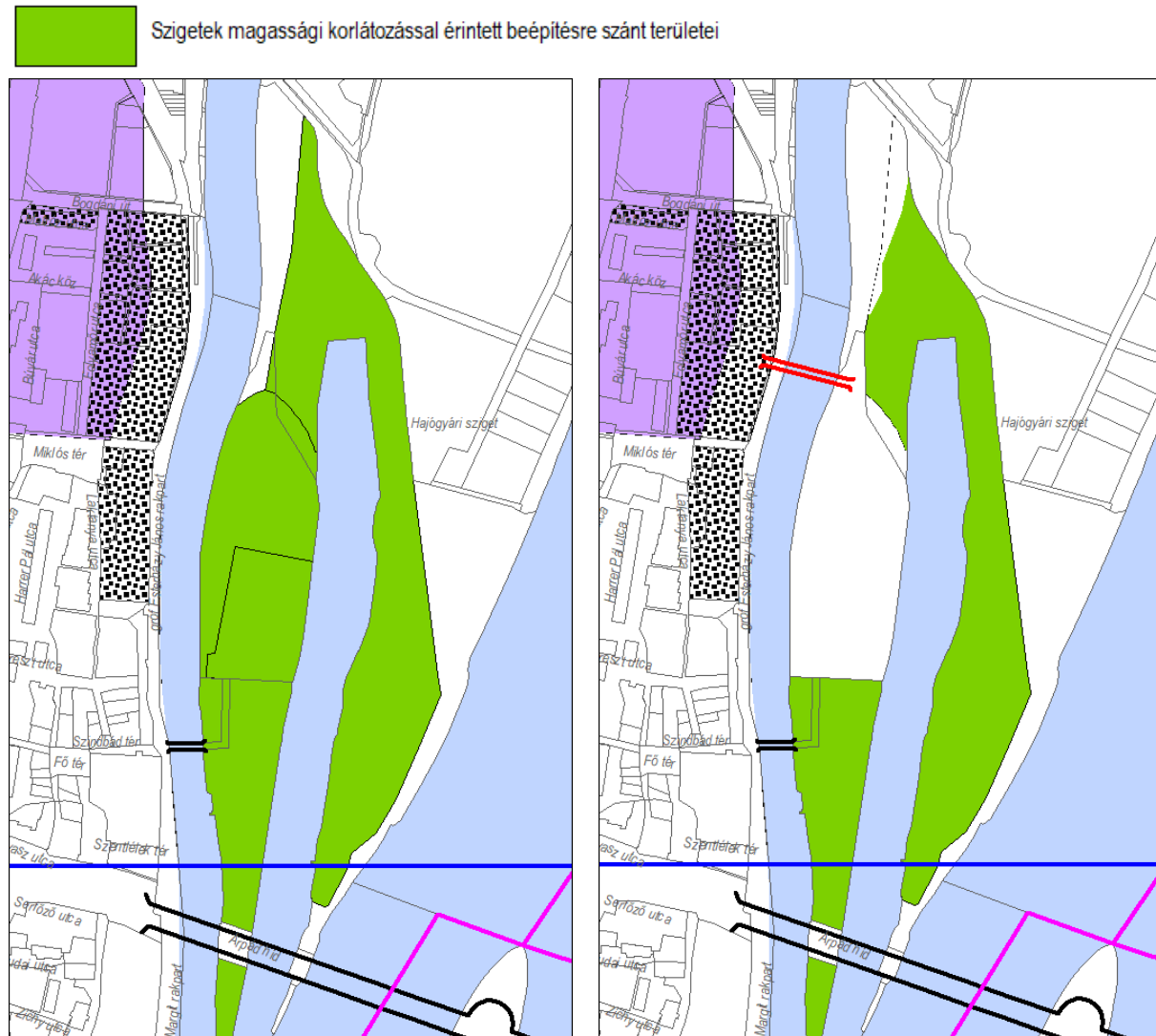


Javaslat szerint módosított TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

3.b) Az épített környezete értékeinek védelme tervlapon

a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala.

Hibajavításként az Óbudai sziget 18386/4 hrsz.-ú, Kb-Rég területfelhasználási egységbe sorolt telkéről törlésre kerül a szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei jelölés.



Hatályos TSZT 3.b) Az épített környezete értékeinek védelme tervlap kivonat

Javaslat szerint módosított TSZT 3.b) Az épített környezete értékeinek védelme tervlap kivonat

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon a 65-231 és 65-233 szelvényen a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelettel összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

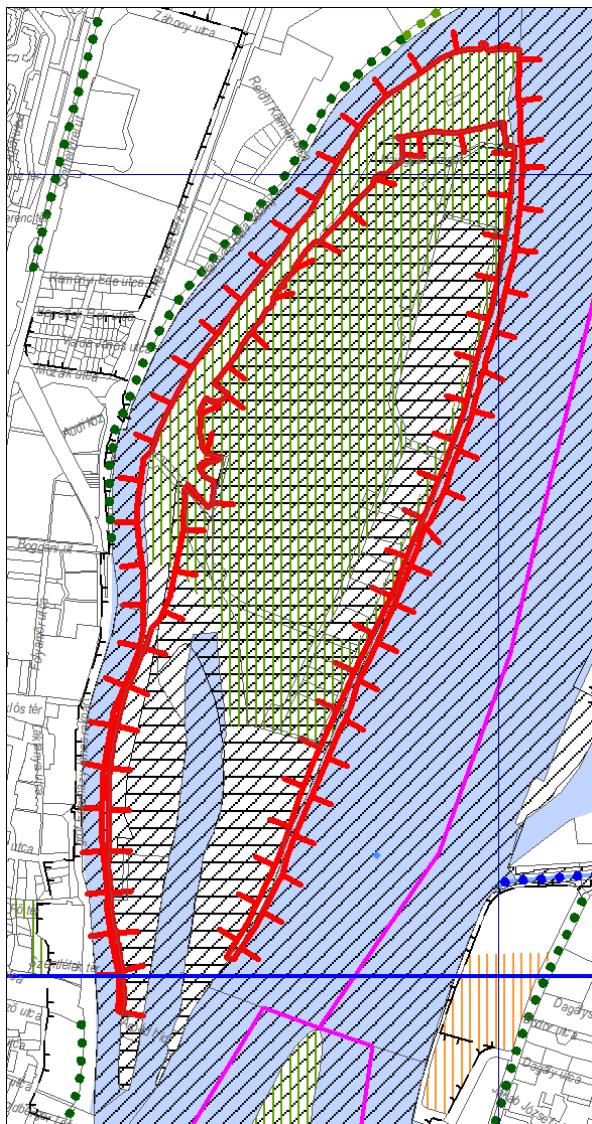
- A helyi jelentőségű védett természeti terület jelölésre kerül az Óbudai-szigeten.
- Az Óbudai-szigeten jelölt védelemre érdemes természeti terület törlésre kerül.



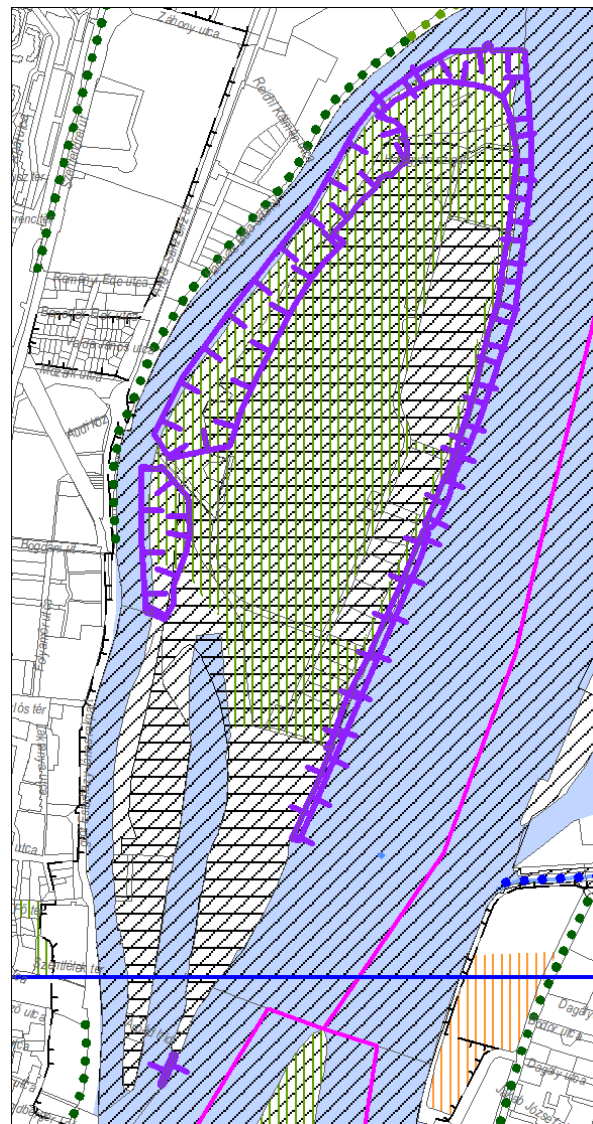
Védelemre érdemes természeti terület



Helyi jelentőségű védett természeti terület
(25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rend.)

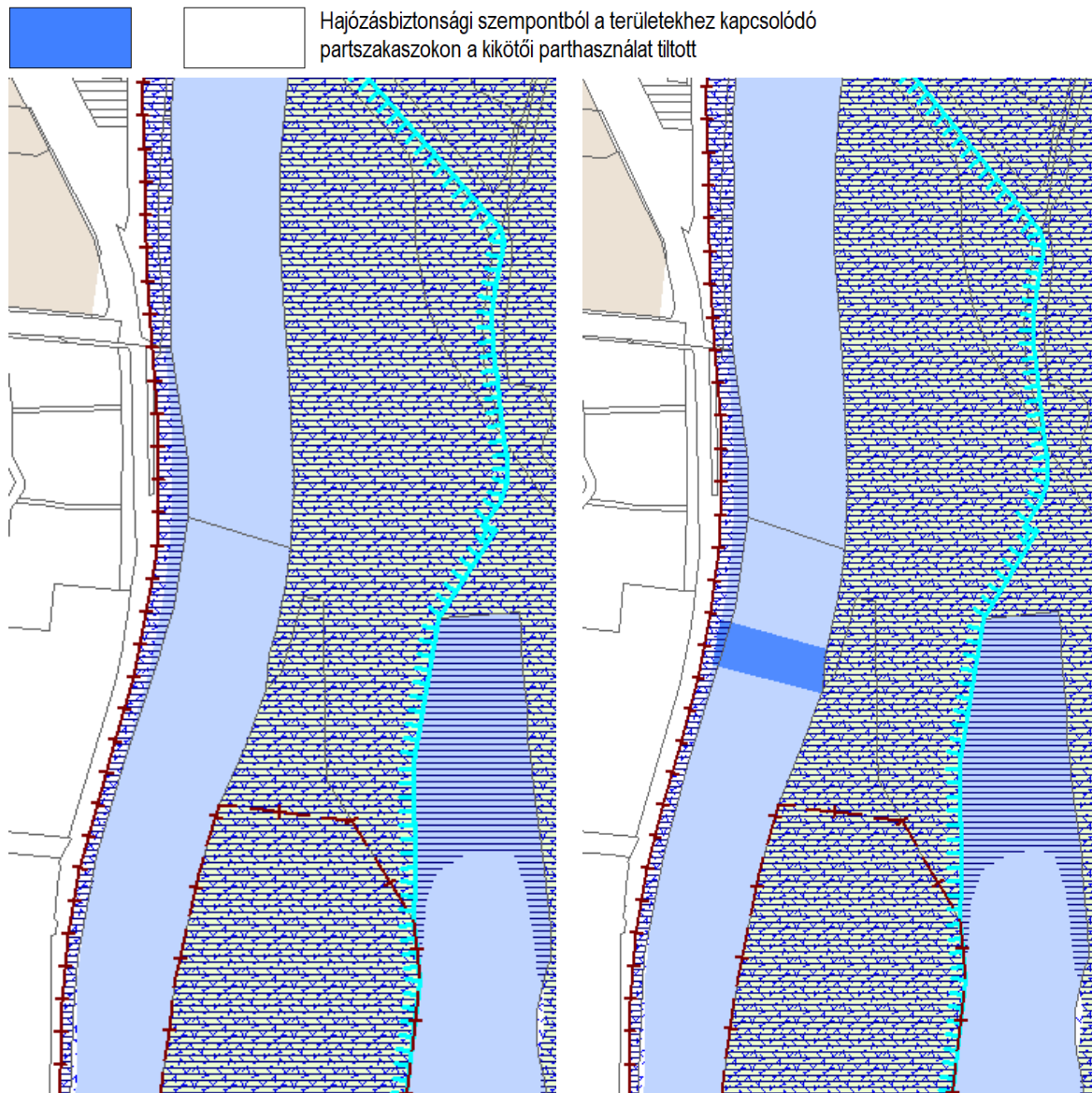


Hatályos TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem
tervlap kivonat



Javaslat szerint módosított 4. Zöldfelület-, táj- és
természetvédelem tervlap kivonat

6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon a 65-231 szelvényen új, kikötői parthasználatot tiltó terület kerül kijelölése a tervezett híd vetületi területén.



Hatályos TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat

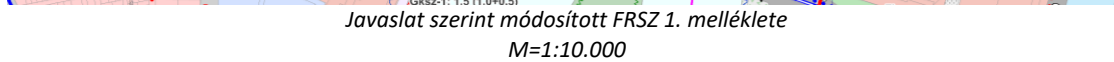
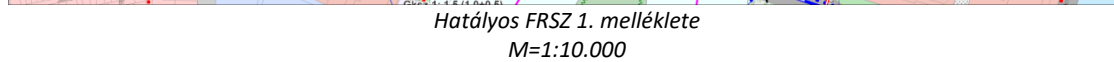
Javaslat szerint módosított 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat


3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

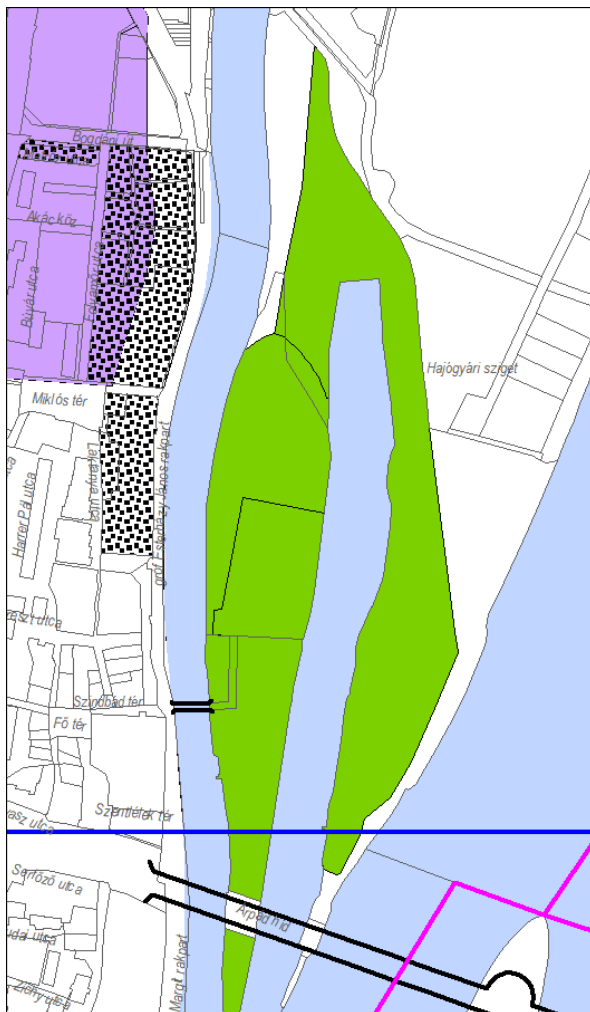
A javasolt TSZT módosításával párhuzamosan az FRSZ módosítása is szükségszerű. A Fővárosi rendezési szabályzat a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

Területfelhasználási egység	Terület (m ²)	bsá (m ² /m ²)	Építhető szintterület (m ²) általános célra	bsp (m ² /m ²)	Építhető szintterület (m ²) parkolásra
K-Rek meglévő	123 952	1,0	123 952	0,25	30 988
K-Rek átsorolt (Tk és Kb-Rég-be)	7 233	1,0	7 233	0,25	1 808
K-Rek tervezett	116 719	1,0	116 719	0,25	29 180

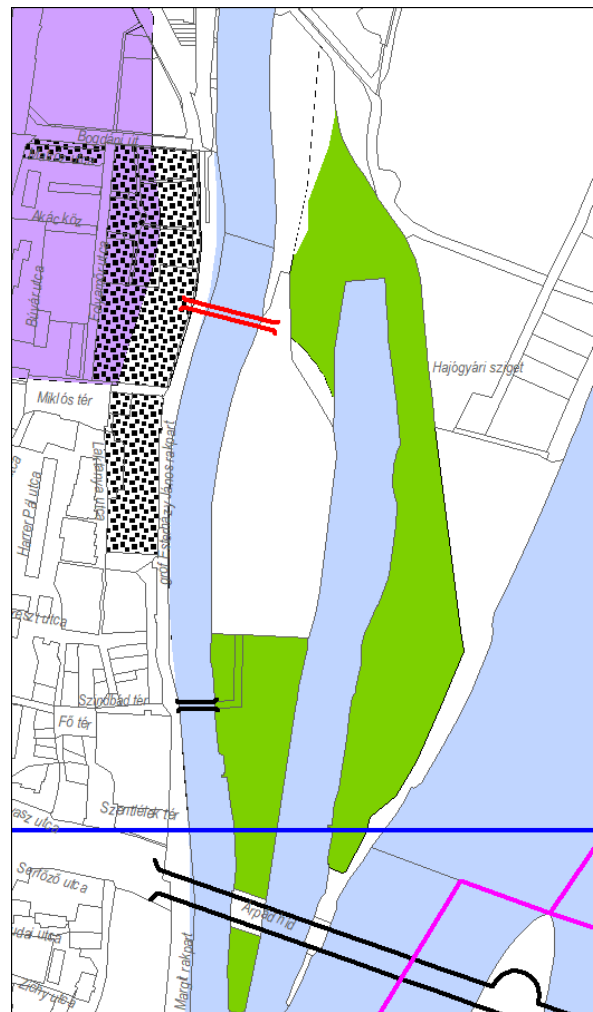
A beépítésre nem szánt területek (Tk – természetközeli terület és a Kb-Rég – Régészeti bemutató terület) esetében az FRSZ nem határoz meg beépítési sűrűséget.



 Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei



Hatályos FRSZ 3. melléklete kivonat



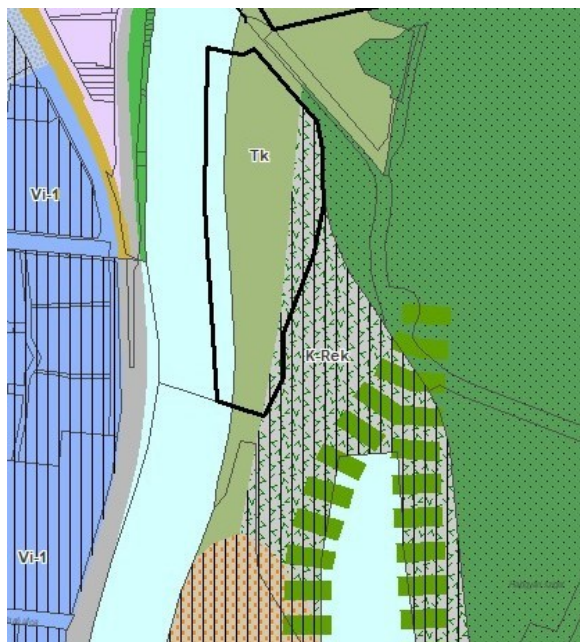
Javaslat szerint módosított FRSZ 3. melléklete kivonat

3.3. ZÖLDFELÜLETI JAVASLATOK ÉS KÖRNYEZETI HATÁSOK

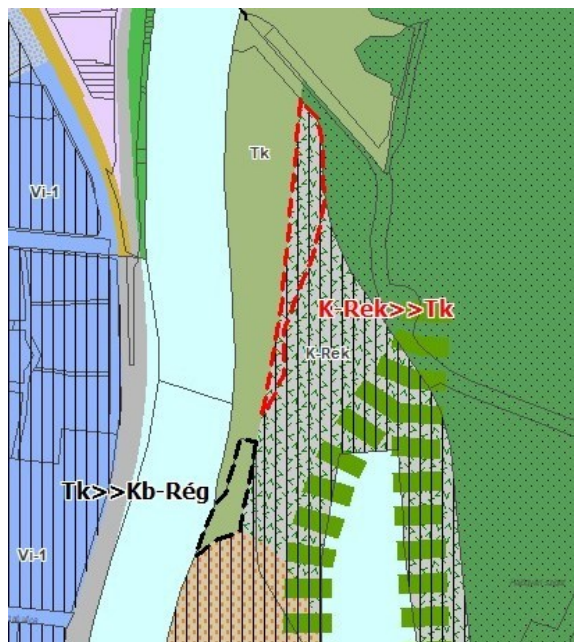
A tervezett gyalogos kapcsolat kijelölése a TSZT-ben természetközeli terület (Tk) területfelhasználási egységbe sorolt területet érint. A tervezett híd kialakításának céljából a TSZT módosítása révén 2 645 m² nagyságú természetközeli terület (Tk) régészeti bemutató terület (Kb-Rég) területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra, amely azonban visszapótlási kötelezettséggel jár az alábbi, vonatkozó magasabb rendű jogszabályok következtében.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban **Trtv.**) 39. § előírásai szerint *az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történt felülvizsgálat alapján elfogadott településrendezési tervben a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.*” Ennek következményeként a TSZT módosítása során a jelenlegi arány megtartása érdekében az átsorolással érintett természetközeli terület kiterjedésével legalább megegyező nagyságú csereterület kijelölése szükséges. A fentiekből következően a TSZT módosítás során legalább 2 645 m² nagyságú természetközeli terület (Tk) területfelhasználási egység kijelölése szükséges Budapest közigazgatási határán belül.

Az átsorolásra kerülő természetközeli terület 2 645 m² nagyságú visszapótlására lehetőség van a III. kerületben, az Óbudai-sziget területén. A tervezett hídtól északra elhelyezkedő, a Petőfi Kulturális Ügynökség tulajdonában lévő 23796/18 helyrajzi számú ingatlan a hatályos TSZT-ben jelentős változással érintett, nagyterjedésű rekreációs és szabadterület (K-Rek) területfelhasználási egységbe sorolt. Ennek a teleknek 6 420 m² nagyságú része a Budapesti helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet értelmében helyi jelentőségű védettség alá tartozik. Az érintett terület közvetlenül határos a természetközeli terület (Tk) területfelhasználási egységgel. A K-Rek besorolását, 6 420 m² nagyságú területrésznek – a védett természeti terület lehatárolásához igazodóan – a szomszédos Tk egységhez történő átsorolása elegendő a szükséges 2 645 m² nagyságú természetközeli terület pótlására.



Helyi jelentőségű védett természeti terület



Az átsorolásra kerülő természetközeli terület (Tk) és csereterületének (piros kontúrral) jelölése Budapest főváros településrendezési terve 1. Területfelhasználás tervlap kivágatán

	Hatályos területfelhasználási egység	Javasolt területfelhasználási egység	Terület (m ²)
Átsorolandó terület	Tk	Kb-Rég	2 645
Csereterület	K-Rek	Tk	6 420
Mérleg:			+ 3 775

Az átsorolásra kerülő természetközeli terület (Tk) és csereterülete

A tervezési területen az értékes növényállomány, a természetes növénytakaró védelme, fenntartása és megőrzése kiemelt fontosságú. Törekedni kell a sziget partját övező értékes, idős faállomány megőrzésére, a természetközeli állapot, a holtfaállomány és a természetes élőhelytípusok állapotának fenntartására, megóvására. A fejlesztés során bekövetkező zöldfelületi veszteséget pótolni szükséges a települési zöldinfrastruktúráról, a zöldfelületi tanúsítványról és a zöld védjegyről szóló 282/2024. (IX.30.) Korm. rendelet 8. § (1) alapján: „Ha jogszabály másként nem rendelkezik, az építési tevékenység eredményeként az építési tevékenységgel érintett telken belül a zöldtérfogat mértékének el kell érnie az építési tevékenység megkezdése előtti zöldtérfogat szintjét. (2) Zöldtérfogat csökkenésével járó tevékenység esetén – kivéve a 14. § (1) bekezdése szerinti hatóság által szakszerűnek minősített növényápolási munkákat – a zöldtérfogatot a csökkenéssel egyenértékűen pótolni kell más növények, növénycsoportok által, amelyek kifejezett állapotukban biztosítani tudják a teleknek legalább a fejlesztés előtti zöldtérfogatát.” A tervezett gyalogos kapcsolat miatt kivágásra kerülő fákat őshonos fafajokkal kell pótolni. A zöldfelületek megőrzése és távlati fejlesztése fontos szerepet játszik mind a természet- és környezet-, mind a klímavédelemben. A tervezett híd óbudai oldali kiindulási pontjánál, a korábban kevés és főként invazív növényállománnyal rendelkező volt szeszyár területe - a folyamatban lévő ingatlanfejlesztési beruházás által - aktívan bekapcsolhatóvá válik a kialakult zöldinfrastruktúra hálózatba, erősítve annak folytonosságát elsősorban a Duna és a környező lakótelep zöldfelületei között.

Természetvédelmi szempontból a tervezési terület országos jelentőségű védett természeti terület, európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű terület (Natura 2000 területet) által nem érintett. Az Óbudai-sziget ártéri erdei területe a Budapesti helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet értelmében helyi jelentőségű védettség alá került, ezért a védelemre érdemes természeti terület tervi elem megszüntetésre kerül. Az ennek következtében történő tervmódosítás után a tervezett gyalogos kapcsolat kijelölésével érintett területet védelemre érdemes természeti terület sem érinti.

A Duna, valamint az Óbudai-sziget az országos ökológiai hálózat eleme. A Duna és mellékágának medre, valamint az azzal közvetlen kapcsolatban álló, szigeti ártéri erdő területsávja az ökológiai folyosó részét képezik. Az ökológiai folyosó védelmét szolgálja a puffer terület, amely a sziget belső területeit érinti.

Az óbudai Duna-part, a gróf Esterházy József rakpart, valamint a tőle keletre elterülő dunai területek – beleértve a teljes Hajógyári-szigetet is – a tájképvédelmi terület övezetével érintettek, ahol kiemelt cél az egyedülálló tájképi érték, a zöld karakterű Duna-part megőrzése.

A tervezett építmény kialakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a vízminőség megőrzésére, a felszín alatti vizek akadálytalan áramlásának biztosítására és az árvízvédelmi szempontok teljesítésére. A hídszerkezet mindkét végpontja potenciálisan talajszennyezett terület, amely azonban a híd építése során kitermelt talaj ártalmatlanításával és cseréjével mérsékelhetővé válhat. A tervezett objektum a klimatikus adottságokra, a helyi hulladékkezelésre, a levegőminőségre szinte hatástalan. A híd környezetében a főbb zajforrások a rakparti út és a HÉV, amelyek jelentős környezeti terhelést okoznak. Ezen zajterhelések zajvédőfal telepítésével mérsékelhetők. A tervezett híd zaj- és rezgésterhelése elenyésző mértékű. A közvilágítást szolgáló fényforrások fényszennyezése várhatóan nem lesz jelentős, azonban az éjszakai megvilágítás működtetése során kiemelten fontos a természet- és tájképvédelmi szempontok érvényesítése, a helyi ökológiai igények térbeli, időbeli és minőségi sajátosságainak figyelembevételével.

Összességben a tervezett hídszerkezet elhelyezése a vizsgált területen minimális hatást gyakorol a jelenlegi környezeti állapotra, feltéve, hogy a híd nyomvonala a természeti környezet lehető legkisebb mértékű bolygatásával valósul meg, különös tekintettel a sziget felőli hídfő kialakítására. A szigeten található hídfő a dendrológiai vizsgálatok eredményeit figyelembe véve került megtervezésre, annak érdekében, hogy a lépcsők és egyéb építményrészek lehetőleg ne érintsék a dendrológiai vizsgálat során azonosított értékes faállományt. A híd csatlakozási pontja ezért úgy lett meghatározva, hogy elkerülje a tengelyétől délre elhelyezkedő fákat, valamint a várhatóan hosszú távon megmaradó, északi facsoport egyedeit is.

3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

Közúthálózat

A közlekedési rendszer városi jelentőségű hálózati kapcsolatai közül a közúthálózat esetében a Szentendrei út, mint I. rendű főút, valamint a Slachta Margit rakpart – Esterházy János rakpart – Angel Sanz Briz út, mint II. rendű főúti nyomvonal biztosítja a tervezési terület térségének megközelíthetőségét.

A Waterfront City közvetlen közúti elérhetőségét a Szentendrei úthoz csatlakozó alsóbbrendű úthálózati elemek (Bogdáni út, Folyamőr utca) biztosítják. A budai alsó rakpart érintett szakaszának a Waterfront City területével a HÉV pálya elválasztó hatása miatt nincs direkt kapcsolata.

Az Óbudai-sziget településszerkezeti jelentőségű úthálózattal nem rendelkezik. A sziget közúti kapcsolata két hídon (a K-híd és a H-híd) keresztül biztosított, melyek a budai alsó rakparthoz csatlakoznak.

A településszerkezeti jelentőségű nyomvonalak a közúthálózatban betöltött szerepüket távlatban is megtartják, jelentős fejlesztésük nem tervezett.

A szerkezeti terv módosítása a térség közúthálózatát nem érinti.

Közösségi közlekedési hálózat

A Batthyány tér és Szentendre között közlekedő H5 HÉV-vonalnak a Szentlélek tér és a Filatorigát megállóhelye is a sziget közlekedési kapcsolatait biztosító hidaktól 500 m-es gyaloglási távolságon belül található. A kötőtpályás közlekedési elemek közül az Árpád hídon közlekedő 1-es villamos vonala biztosítja még a megközelítés lehetőségét.

A Szentlélek téri autóbusz-végállomást a BKK járatain kívül számos helyközi viszonylat is érinti. A Szentlélek téri autóbusz-állomás a sziget közhasználatú részétől távol esik, ezért csak marginális szerepet játszik a park közösségi közlekedési kiszolgálásában.

Távlatban a HÉV rekonstrukciója és nyomvonalának áthelyezése tervezett a Szentendrei út – Pacsirtamező utca nyomvonalára. Ezt követően a vasúti pálya helye továbbra is a kötőtpályás közösségi közlekedést fogja szolgálni, a településszerkezeti terv alapján a HÉV helyén közúti vasút (villamos) fog közlekedni.

Az Óbudai-sziget fejlesztése során felvethető a szigetet északi részét jelenleg is feltáró autóbusz útvonalának módosítása, miszerint a K hídon a szigetre érkező autóbusz a déli irányban, a H-hídon hagyja el a szigetet, felfűzve a szigeten lévő legfontosabb épített örökségi területeket. A tervezett híd elhelyezésénél az Óbudai-sziget feltáró útján közlekedő autóbusz úrszelvényét figyelembe kell venni.

A szerkezeti terv módosítása a közösségi közlekedési hálózat fejlesztését nem érinti.

Kerékpáros és gyalogos közlekedés

Az Óbudai-sziget kerékpáros és gyalogos kapcsolatai hiányosak, fejlesztésre szorulnak. Jelenleg a szigetre való eljutás a két közúti forgalmat is lebonyolító hídon biztosított. A sziget gyalogos- és kerékpáros megközelíthetősége a hidak mellett vízi úton is lehetséges, azonban a BKK a közszolgáltatás részét képező menetrend szerinti hajójáratát átmenetileg nem közlekedtet.

A TSZT módosítással érintett terület térségét érinti az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpáros útvonal Duna jobb partján tervezett nyomvonala, amely északi irányból a K-híd és a H-híd között az Óbudai-sziget területén vezet, majd a H-hídon tér vissza a parti oldalra. Itt a budai rakparttal párhuzamosan, részben az óbudai Duna-ág fölé befüggesztett konzolokon elhelyezve vezet déli irányba.

A tervezett híd a K-híd és a H-híd közötti távolság közel felénél, a K-hídtól mintegy 500 méterre délre, ill. a H-hídtól közel 600 méterre északra keresztezi a Kis-Duna-ágot, és új, közvetlen gyalogos kapcsolati lehetőséget teremt az egymástól eddig a HÉV-pálya, a rakpart, valamint a Kis-Duna-ág által elválasztott lakóterületek és az Óbudai-sziget déli része között. A híd az Óbudai-sziget egykori hajógyári területén az ún. „Kis-sziget” részén érkezik meg a korábban állami, jelenleg a Petőfi Kulturális Ügynökséghez tartozó 18386/4 hrsz-ú telkek északi részén.

A tervezett új műtárgy az Óbudai sziget gyalogos elérhetőségét javítani fogja, azonban csak abban az esetben lesz a gyalogos-közlekedés hálózatának szerves része, ha a közforgalom számára korlátozás nélküli gyalogos átjárási lehetőséget biztosít a Waterfront City területén keresztül a Szentendrei út (óbudai lakótelep) és a sziget között, valamint, hogy a híd megközelítését biztosító gyalogosforgalmi létesítmények a sziget gyalogos hálózatához egyaránt kapcsolódjanak.

Parkolás

Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló Budapest Főváros Közgyűlésének 30/2010. (VI. 4.) önkormányzati rendelete alapján a tervezési terület térségét az alábbi parkolásszabályozási korlátozások érintik:

- Waterfront City környezete a „C” várakozási övezetbe tartozik, ahol 8.00 óra és 18.00 óra közötti időszakban díjköteles a várakozás, jelenleg 300 ft/óra a várakozási díj.
- az Óbudai-sziget északi része az ún. védett övezetbe tartozik, melybe a gépjárművel való behajtás feltételekhez (pl. behajtási engedély) kötött. Az övezetbe a K-híd és csatlakozó útja a Május 9. park melletti parkoló megközelíthetősége érdekében nem tartozik bele.
- az Óbudai-sziget déli része, valamint a Május 9. parknál lévő parkoló nem került övezeti besorolásba, ettől függetlenül a K-hídon keresztül elérhető 120 férőhelyes felszíni parkoló 2016 óta a korlátozott várakozási övezet („fizetős parkolás”) része.

A tervezett gyalogos híd megvalósításához kapcsolódóan a gépjárművek jelentős többletforgalmának megjelenésére, és így a parkolási igények növekedésére alapvetően nem kell számítani. A tervezett híd elhelyezéséhez kapcsolódóan a parkolók férőhelyszámának bővítése nem indokolt.

A tervezett új műtárgy elhelyezése a településszerkezeti tervben, illetve az FRSZ-ben jelölt P+R rendszerű parkolási létesítmény területét nem érinti.

3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel (köszolgáltató által üzemeltetett, vagy magánhálózat) ellátott. Bár az előzetes tanulmányterv a tervezett híd üzemeltetése érdekében közművesítési igényt nem írt elő, ezért vélhetően sem a híd csapadékvíz elvezetését, sem a megvilágítását nem tartja szükségesnek, azonban a megvalósítás során azonban ennek igénye felmerülhet. A csapadékvíz befogadására a Duna közvetlen rendelkezésre áll, így a híd felszín lejtési viszonya alapján a csapadékvíz Dunába vezetése megfelelő ejtőcsövek segítségével megoldható. A közvilágítás vélhetően a Waterfront City területe felől, annak a kiépítésre kerülő közvilágítási hálózati rendszeréhez csatlakozással valósítható meg, amelyhez a világítást nyújtó lámpatesteket a látványtervekbe illesztéssel együtt kell kiválasztani. Fel kell hívni a figyelmet azonban arra, hogy bár a tervezett gyalogoshíd a rakparti út és a HÉV pályájának úrszelvényén várhatóan kívül halad, attól a híd közvilágítását úgy kell megoldani, hogy az elvakítást sem a HÉV, sem pedig az elhaladó autós közlekedés számára ne okozzon.

A Duna nyugati oldalán a tervezett gyalogoshíd pillérének elhelyezése során figyelembe kell venni, hogy az építési munkálatok érintik a Waterfront City ingatlanprojekt területéről érkező csapadékvíz csatorna kivezetésének dunai kitorkollását, amely műtárgyának esetleges átépítéséhez vízjogi létesítési engedély szükséges.

Továbbá a Duna keleti oldalán tervezett feljárónál tervezett építési munkálatok érintik az ELMŰ és a magántulajdonú 10 kV-os villamosenergia földkábel nyomvonalát, valamint a szintén magántulajdonú kífeszültségű villamosenergia földkábel nyomvonalát és térvilágítást tartó tornyot.

A tervezett híd helye érinti a Budaújlaki vízbázis hidrogeológiai B védőövezetét, valamint a Margitsziget, északi termálkutak (B-18 kataszteri számú és B-47 kataszteri számú) hidrogeológiai B védőidomát. A védőövezettel, védőidommal kapcsolatos korlátozásokat a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási művek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet tartalmazza, azonban a tervezett fejlesztés megvalósítását nem akadályozza meg, de a tervezés, a beruházás folyamán, az arra vonatkozó előírásokat figyelembe kell venni.

Árvízvédelem

A tervezett gyalogoshíd Duna feletti átívelési lehetőségét, annak nyomvonal vezetését a Dunán levonuló árhullámok befolyásolják, a híd folyamatos járhatóságának biztosítása érdekében a közlekedési felület kialakításához a MÁSZ + 1,3 méter biztonsági magasztás figyelembevétele szükséges. A javasolt Duna feletti átívelés helyén a mértékadó árvízszint 104,98 mBf. (Biztonsági magasztási igény +1,3 méter, amely a folyón levonuló hordalék által okozott torlaszok kialakulásának elkerülését szolgálja.)

A vízügyi adatok szerint, a tervezett átívelés kb. a Duna-folyam 1653 fkm szelvény helyén, árvízi esemény előfordulásán kívül, átlagosan évi egy napon előforduló max. vízállás, 103,32 mBf és a középvízállás 98,25 mBf.

A tervezett híd tartópilléreinek a mértékadó árvízszint feletti kiemelkedése +20 cm. A tervezett gyalogosfelület a mértékadó árvízszint felett 4,7 – 6,45 méter felett halad, biztosítva a folyamatos járhatóságot. A Duna feletti átívelő szakaszokat tartó két pillér a Duna meder területén belül kerül a tervek szerint megépítésre, ezekre csak a meder kezelőjével történő egyeztetések alapján kerülhet sor. Mivel a tervezett beruházás a nagyvízi medert is érinti ezért ugyancsak egyeztetés szükséges a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatósággal. Az igazgatóság által előírtakat be kell tartani.

Továbbá a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet 23. §-a alapján az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggödröt, munkagödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság) hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet, így ezen szempontból is szükséges a hozzájárulás megkérése, megszerzése a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóságtól.

3.6. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót. A Budapest 2030 a teljes főváros területére határozza meg a városfejlesztés hosszú távú irányait, prioritásait.

A jelen tervben ismertetett változtatások területi kiterjedése és tartalma a Budapest 2030 viszonylatában kevésbé értelmezhetőek, nem ellentétesek a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal.



Budapest2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció – Kiemelt célok térbelisége (részlet)

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

TELEPÜLÉSSZERKEZETI
TERV



4. TSZT

4.1. VÁLTOZÁSOK– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

Az Óbudai-szigetre átívelő új gyalogos híd megépítése érdekében a Fővárosi Közgyűlés 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzata módosul.

A fentiek alapján Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) módosítani szükséges az alábbi tervlapokat:

1. Területfelhasználás tervlapon a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala. Emellett a 18386/4 helyrajzi számú ingatlant érintően, a tervezett híd megvalósítása érdekében a Tk és K-Rek területfelhasználási egységek érintett részei Kb-Rég területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra. Annak érdekében, hogy a természetközeli területek nagysága a TSZT-ben ne csökkenjen, a 23796/18 helyrajzi számú ingatlan K-Rek területfelhasználási egységbe sorolt területének egy része Tk területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra.

2. Közlekedési infrastruktúra tervlapon a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala.

3.b) Az épített környezete értékeinek védelme tervlapon a 65-231 szelvényen feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala, továbbá hibajavításként az Óbudai sziget 18386/4 hrsz.-ú, Kb-Rég területfelhasználási egységbe sorolt telkéről törlésre kerül a szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei jelölés.

4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapon a 65-231 és 65-233 szelvényen a 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelettel összhangban az alábbi változtatások szükségesek:

- A helyi jelentőségű védett természeti terület jelölésre kerül az Óbudai-szigeten.
- Az Óbudai-szigeten jelölt védelemre érdemes természeti terület törlésre kerül.

6. Védelmi, korlátozási területek tervlapon a 65-231 szelvényen új, kikötői parthasználatot tiltó terület kerül kijelölése a tervezett híd vetületi területén.

4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg az alátámasztó munkarészben ill. a 2. Változások fejezetben bemutatott átsorolásoknak megfelelően változik.

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: a beépítésre szánt területek megoszlása, a beépítésre nem szánt területek megoszlása, területfelhasználási egységek: Különleges beépítésre szánt, „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” (K-Rek), a beépítésre nem szánt, „ Régészeti bemutató terület” (Kb-Rég) területek és a „Természetközeli területek” (Tk) megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a III. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

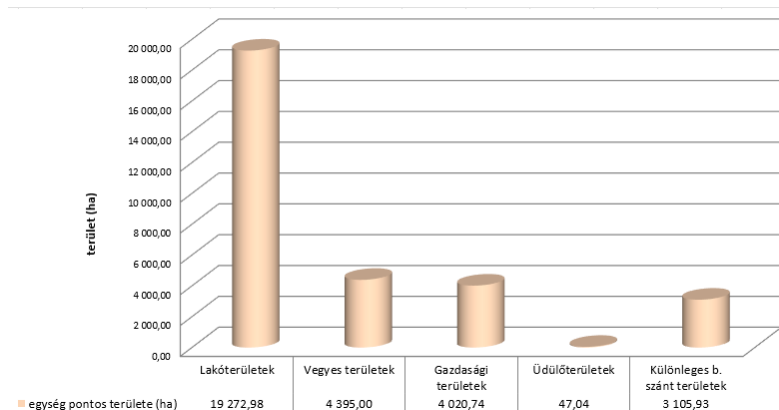
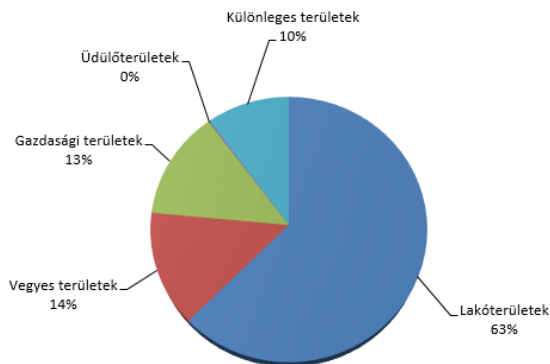
4.2.1.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 841,68 ha, beépítésre nem szánt terület 21 670,49 ha, ami a teljes terület 58,73 %-át, illetve 41,27 %-át jelenti.

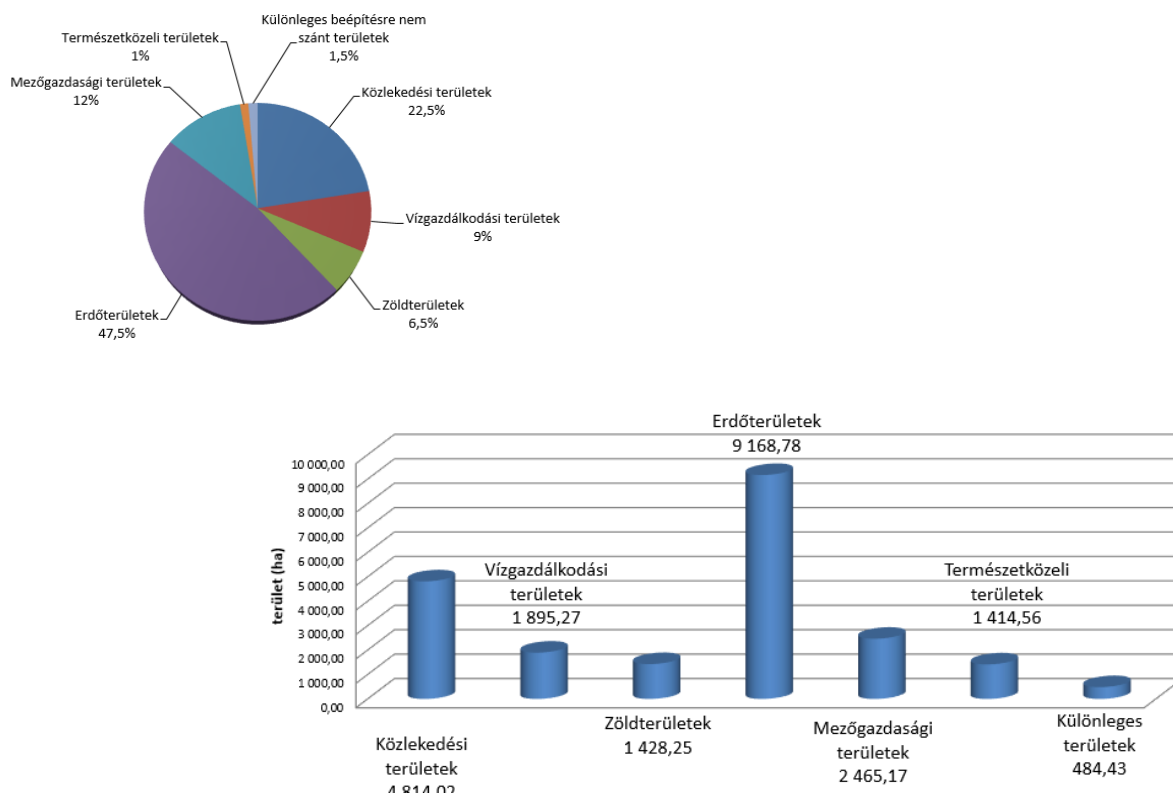
4.2.2.

Módosul a 21. 22. és 26. ábra:

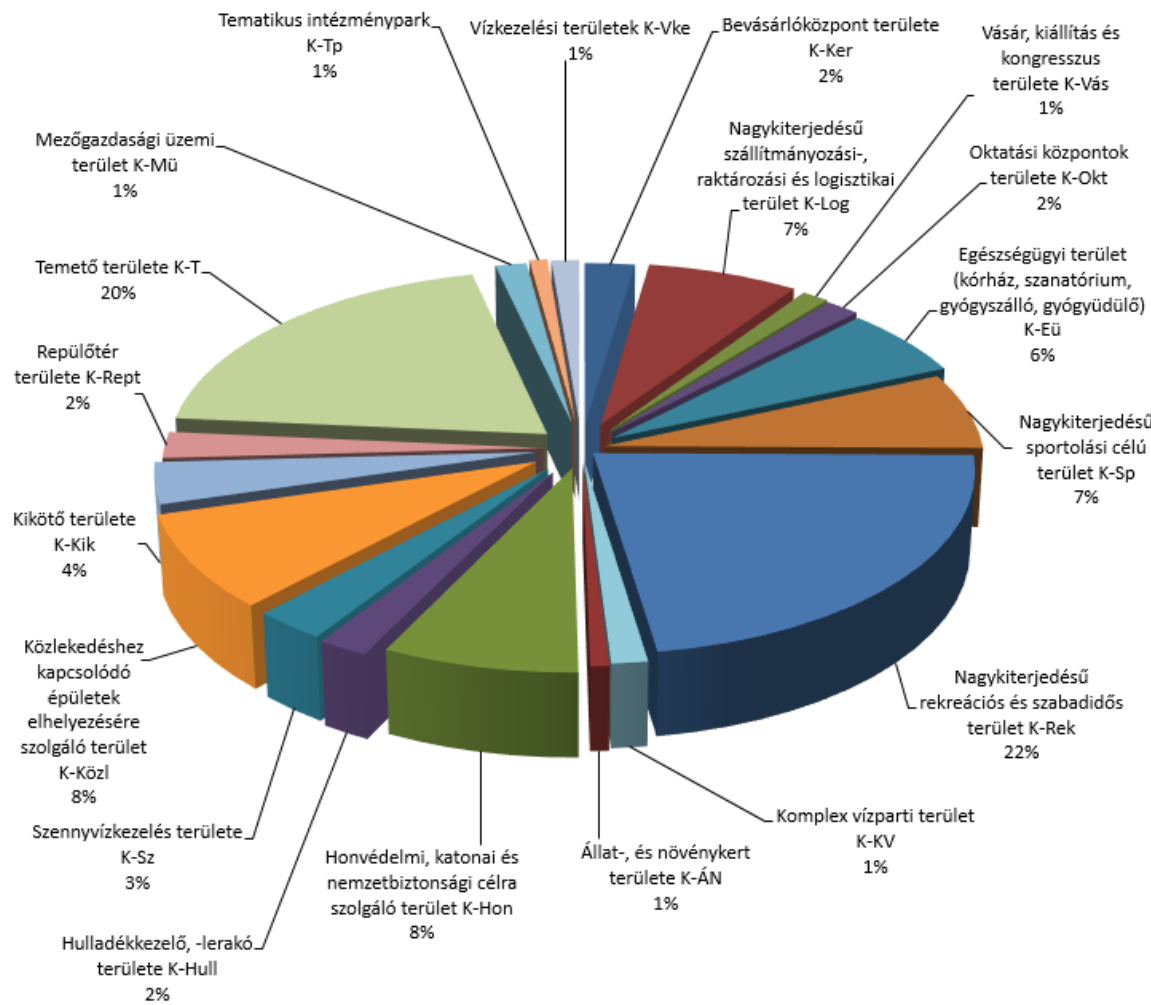
21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



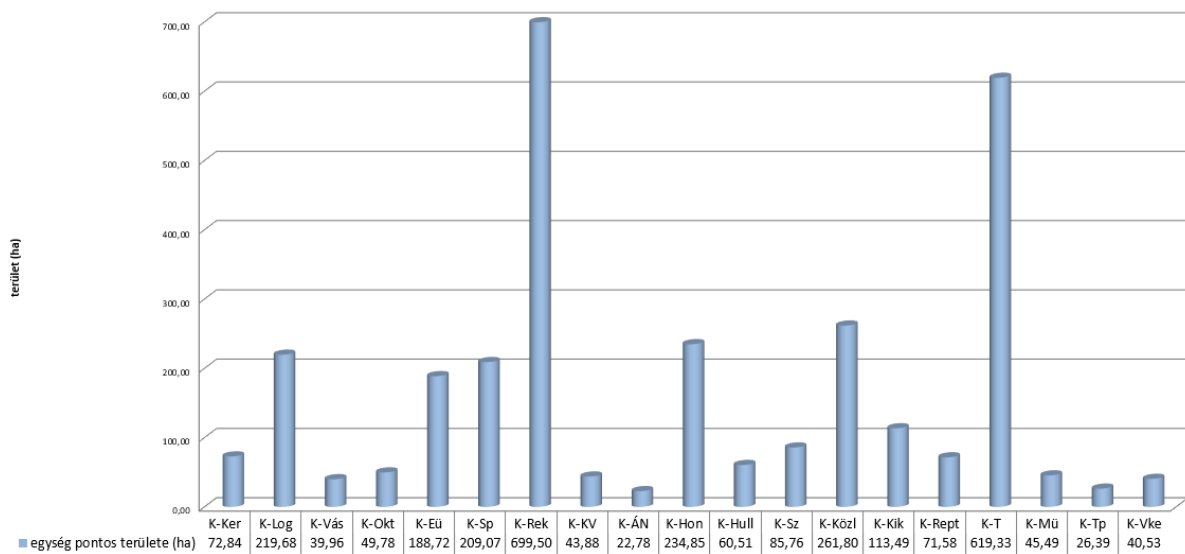
22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



26. Különleges területek (beépítésre szánt)



Különleges területek (beépítésre szánt) megoszlása



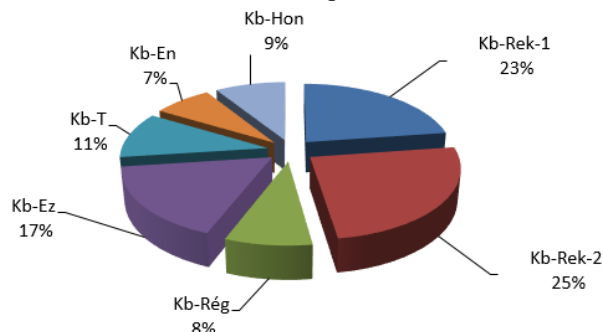
4.2.3.

Beépítésre nem szánt területek:

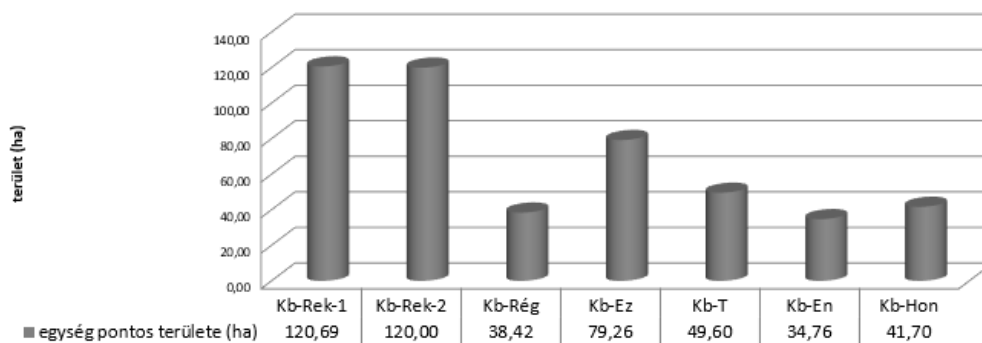
Módosul a 31. és 32. ábra:

31. ábra: Különleges területek (beépítésre nem szánt)

- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Rek-1
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület Kb-Rek-2
- Régészeti bemutató terület Kb-Rég
- Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Ez
- Temető területe Kb-T
- Megújuló energiaforrás hasznosítási területe Kb-En
- Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület Kb-Hon

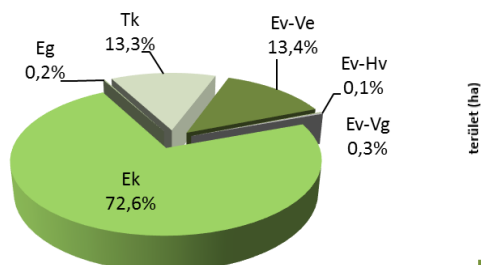


Különleges területek (beépítésre nem szánt) megoszlása

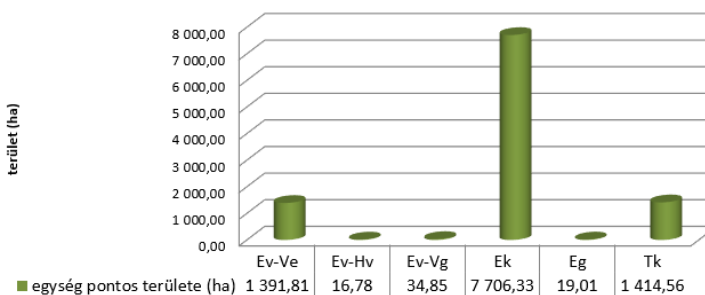


Erdőterületek és természetközeli területek

- Védelmi erdő Ev-Ve
- Honvédelmi célú erdőterület Ev-Hv
- Vízvédelmi erdőterület Ev-Vg
- Közföldi erdő Ek
- Gazdasági erdő Eg
- Természetközeli terület Tk



Erdőterületek és természetközeli területek megoszlása



4.2.4.

A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást sem érint.

4.2.5.

A **beépítésre szánt területek fejlesztési potenciáljára** vonatkozó adatokat tartalmazó táblázat módosul a táblázat mutatja be:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Különleges területek						
Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	485,70	60,44	135,31	18,06	699,50
ÖSSZESEN:		25931,77	2291,16	1862,50	771,18	30856,62

4.2.6.

A **jelentős változással érintett, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek** beépülése esetén a közterek, közparkok, valamint az egyéb **beépítésre nem szánt területek változására** vonatkozó adatokat tartalmazó táblázat alábbi sorai módosulnak:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Jelentős változással érintett, ütemezetten igénybe vehető területeken kívüli kialakult/tervezett terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Egyéb beépítésre nem szánt területek, amiket változás érint						
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	30,99	2,80	4,63	0,00	38,42
ÖSSZESEN:		1889,67	50,86	44,64	8,41	1993,59

4.2.7.

Beépítésre szánt területek:

		III.	Σ
Különleges területek területfelhasználási egység			
Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	166,43	699,50
Beépítésre szánt területek összesen		2 254,96	30 841,68

Beépítésre nem szánt területek:

		III.	Σ
Különleges területek			
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	25,88	38,42
Természetközeli területek			
Természetközeli terület	Tk	66,57	1 414,56
Beépítésre nem szánt területek összesen		1715,10	21 670,49

4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

Jelen fejezet a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (továbbiakban: Trtv.) és annak végrehajtási rendelete (a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet) által meghatározott követelményeknek való megfelelést mutatja be.

A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.) hatálya az alábbi:

„2. § (1) Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTRT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATRT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest vármegyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

Jelen TSZT és FRSZ módosítás keretében, az eljárási rend betartása mellett a 2018. évi CXXXIX. törvény által rögzített **OTRT és BATRT rendelkezéseinek való megfelelést** is vizsgálni szükséges.

Új beépítésre szánt területek kijelölése

A **tervezett módosítás a törvényben foglalt előírásoknak megfelel.** A módosítási javaslatban új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

4.3.1. AZ OTRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

Ökológiai hálózat magterület övezete

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete **nem érinti.**

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az övezetre a Trtv. 26.§ előírásai vonatkoznak, mely szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala, továbbá az erőművek az ökológiai folyosó és az érintkező magterület természetes élőhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok működését nem akadályozó műszaki megoldások alkalmazásával jelölhetők ki és helyezhetők el.

A **tervezett módosítás a fenti előírásoknak megfelel.** A módosítással érintett területet az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete érinti, azonban a módosítások az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit, illetve azok kapcsolatait nem veszélyeztetik, amennyiben a híd nyomvonala a természeti környezet lehető legkisebb bolygatásával valósul meg a híd sziget felőli hídfőjénél.

Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

Az övezetre a Trtv. 27.§ előírásai vonatkoznak. A tervezett hídra, mint közlekedési infrastruktúra-hálózati elemre a törvény előírást nem tartalmaz.

A **tervezett módosítás az előírásoknak megfelel.** A módosítással érintett területet az ökológiai hálózat pufferterületének övezete érinti, azonban az ökológiai hálózat pufferterülete övezet természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem károsítja.

KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

A módosítással érintett területet a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete **nem érinti**.

ERDŐK ÖVEZETE

A módosítással érintett területet az erdők övezete **nem érinti**.

TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. §** előírásai szerint *a tájképvédelmi terület övezete területére a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.*

A tájképvédelmi terület övezetével érintett területekre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait. A tájképvédelmi terület övezetében a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, továbbá az erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell megvalósítani

A módosítással érintett területet a tájképvédelmi terület övezetét érinti. **A módosítás a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**

VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

Az OTRT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi és várományos terület a gróf Esterházy János rakpart területe által érinti.

VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 5. §** előírásai szerint *a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.*

A terv a vízminőség-védelmi terület övezetén belül került módosításra. **A módosítás a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**

NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. §** „a nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A településrendezési eszközökben, a jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területen a helyi építési szabályzatnak megfelelően, a vízügyi igazgatási szerv hozzájárulásával lehet építési tevékenységet folytatni. A településrendezési eszköz módosítása esetén a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet új beépítésre szánt területet kijelölni.”

A módosítással érintett területet a nagyvízi meder övezete **érinti**. A módosítás során új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. A tervezett híd tervezése során a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság megkeresése szükséges, a tervezett híd elhelyezésének hozzájárulásához.

HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

Az OTRT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határolta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet *Honvédelmi és katonai célú terület* nem érinti.

4.3.2. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

Erdőgazdálkodási térség

A módosítással érintett területet az erdőgazdálkodási térség területe **nem érinti**.

Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

A módosítással érintett területet a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség területe **nem érinti**.

Mezőgazdasági térség

A módosítás a mezőgazdasági térség területét **érinti**. A Trtv. „11. § A kiemelt térségi, illetve vármegyei területfelhasználási kategóriák területén belül a településrendezési tervben, a 90. § (2) bekezdése figyelembevételével ...

b) a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át a mezőgazdasági terület övezetébe kell sorolni, a fennmaradó részen nagyvárosias lakóterület és vegyes terület építési övezet nem jelölhető ki;”

A mezőgazdasági térségben nagyvárosias lakóterület és vegyes általános használat szerinti terület újonnan nem kerül kijelölésre a módosítással érintett területen, ugyanakkor a 75%-os mezőgazdasági területi besorolásra vonatkozó előírás és a Trtv. 39. §. (1) bekezdésében foglalt előírás, amely szerint „a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt övezetek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet” Budapest esetében egymásnak ellentmond, a két szabály együttes teljesítése nem lehetséges. Tekintettel arra, hogy a módosítással érintett terület a hatályos TSZT-ben sem mezőgazdasági terület övezetébe tartozik, ezért a TSZT módosítása nem eredményezi a mezőgazdasági térség területi arányának változását.

Kertes mezőgazdasági térség

A módosítással érintett területet a kertes mezőgazdasági térség területe **nem érinti**.

Vízgazdálkodási térség

A módosítás a vízgazdálkodási térség területét **érinti**. A Trtv. 11. § előírásai szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során „a vízgazdálkodási térség területét – e törvény hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek kivételével – vízgazdálkodási terület, vízgazdálkodási célú erdőterület, vízgazdálkodási célú mezőgazdasági terület, természetközeli terület, zöldterület, továbbá különleges beépítésre nem szánt honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célú terület vagy honvédelmi célú erdőterület övezetbe kell sorolni, és a működési területével érintett vízügyi igazgatási szervvel egyeztetve kell pontosítani.”

A módosítás során a vízgazdálkodási térség területe **nem változik**.

Települési térség

A Trtv. 11. § előírásai szerint a települési térség területén bármely építési övezet, övezet kijelölhető.

A módosítás települési térség területét érinti, azonban a települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így a **vonatkozó előírás nem igényel igazolást**.

Sajátos területfelhasználású térség

A módosítással érintett területet a sajátos területfelhasználású térség területe **nem érinti**.

Az országos műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezésével kapcsolatos előírások

A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései az országos területrendezési terv szerint:

„14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

A módosítással érintett területet nem érinti.

4.3.3. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

Ökológiai hálózat magterület övezete

A módosítással érintett területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete **nem érinti**.

Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

Az övezetre a **Trtv. 44.§** előírásai vonatkoznak, mely szerint *a településrendezési tervben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.*

A Településszerkezeti terv tervezett módosítása a fenti előírásoknak megfelel. Az ökológiai hálózat ökológiai folyosója területén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

A Szerkezeti terv a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által nyilvántartott ásványi nyersanyag előfordulásokat tartalmazza 2019. január 1-i állapot szerint.

A módosítással érintett területet az ásványi nyersanyagvagyon övezete **nem érinti**.

FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. § előírásai szerint *a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az érintett területen új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

A Településszerkezeti terv 5. tervlapja „Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek” az alábbi védelmi, korlátozási elemeket tartalmazza:

- Csúszásveszélyes területek (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)
- Alábányászott területek (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)
- Feltöltött területek

A módosítással érintett területet a kijelölésre került csúszásveszélyes, alábányászott és feltöltött területek **nem érintik**.

4.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (Méptv.) 8.§ (3) b) pontja szerint számítással igazolni szükséges, hogy a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az új beépítésre szánt területkijelöléssel nem csökken. Az értékelést *a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján kell elvégezni.

A módosítás során új beépítésre szánt terület nem kerül kijelölésre, így a hatályos jogszabályi követelmények értelmében **biológiai aktivitás érték számítása nem előírt**.

SZERKEZETI TERVLAP

(65-231 szelvény)

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.



M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

(65-231szelvény)

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

JÓVÁHAGYANDÓ ELEMÉK

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínén
		Vasútvonal felszín alatt
		Közüti vasút (villamos) vonal felszínén
		Közüti vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
		Speciális közútpályás létesítmények (gyermek vasút, sáto, lővegő)
		Duna-híd
		Közüti alagút
		Különszintű közút – vasúti keresztezés
		P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is
		Közútpályás közösségi közlekedési járműletele
		Egyéb közösségi közlekedési járműletele
		Vasúti személypályaudvar
		Vasúti teherpályaudvar
		Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Nemzetközi kereskedelmi repülőtér
		Egyéb kereskedelmi repülőtér
		Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)
		Nemzetközi személyhajó állomás

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

		Gyorsvasúti megálló
		Fontosabb külsőszintű közút csomópont
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Jelenlétében logisztikai központ

ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Budapest közigazgatási határa
	Kerületi határ
	Telekhatár

65-123	65-124	65-213	65-214
65-141	65-142	65-231	65-241
65-143	65-144	65-233	65-234
65-321	65-322	65-411	65-412
65-324	65-413	65-414	65-423
65-342	65-431	65-432	65-441
65-344	65-433	65-434	65-443
			55-212

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

(65-232szelvény)

3.b. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZETE ÉRTÉKEINEK VÉDELME

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. parkánymagassági kategória)
- Karakterörző terület (II. parkánymagassági kategória)
- Karakterörző területen megengedett 25,0 m-es parkánymagasság

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

- Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 m beépítési magasság)
- Kertvárosias magasséggal beépült kisvárosias lakóterület
(max. 8,0 m beépítési magasság)
- Lke-3 jelű, sziluetterezékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterület
(max. 6,5 m beépítési magasság)

MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

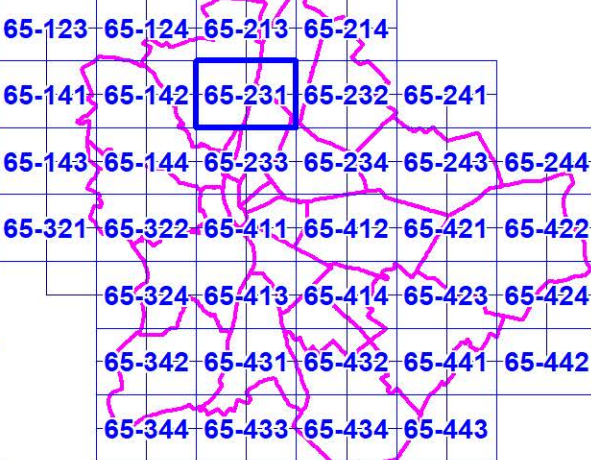
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

ALAPTERKÉPI ELEMOK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

(65-231 és a 65-233 szelvény)

5. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

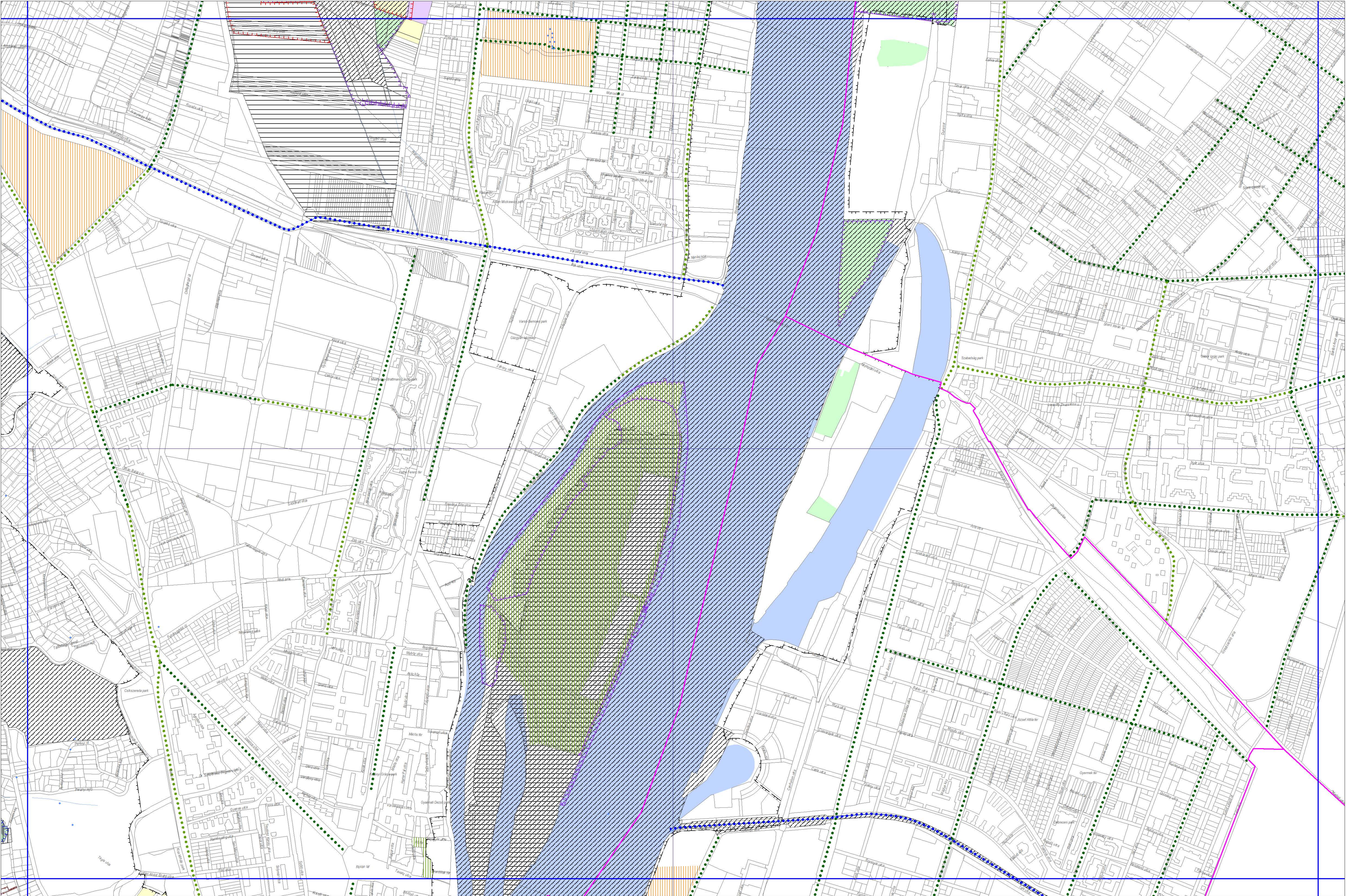
BUDAPEST FŐVÁROS

TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



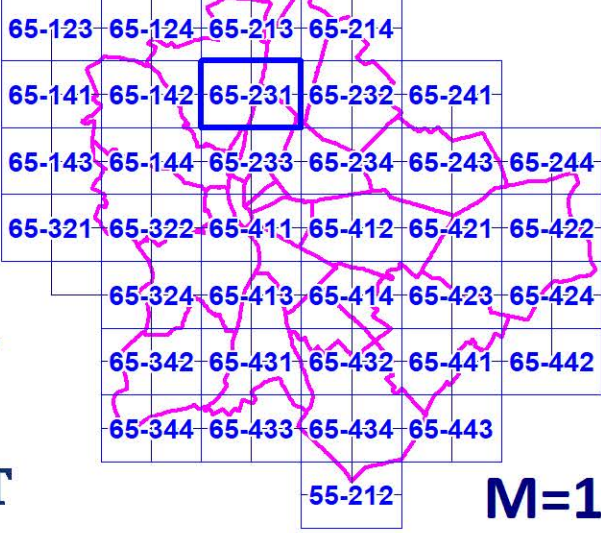
- MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
 - Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
 - „Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Videkéfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Barlang védőövezete (Videkéfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
 - Átlagsnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Elemiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti közéleti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Elemiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Elemiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Elemiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózati magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózati ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózati puffertérületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

- TERVI ELEMÉK
- Védelemre érdemes természeti terület
 - Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
 - Településképvédelmi jelentőségű meglévő fásor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fásor
 - Revitalizációt igénylő vízfolyás

- ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK
- Budapest közigazgatási határa
 - Kerülethatár
 - Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-231 SZELVÉNY



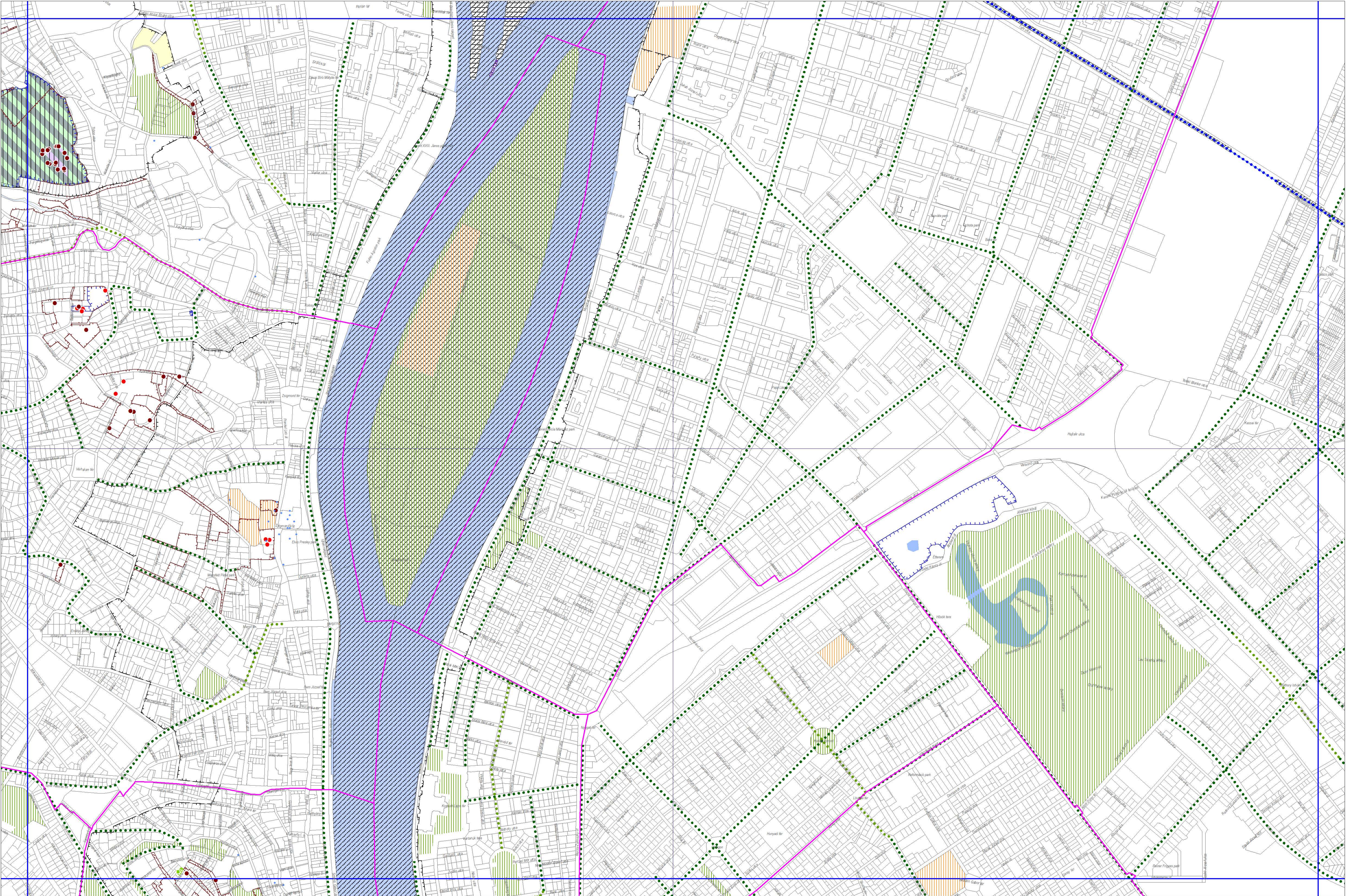
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



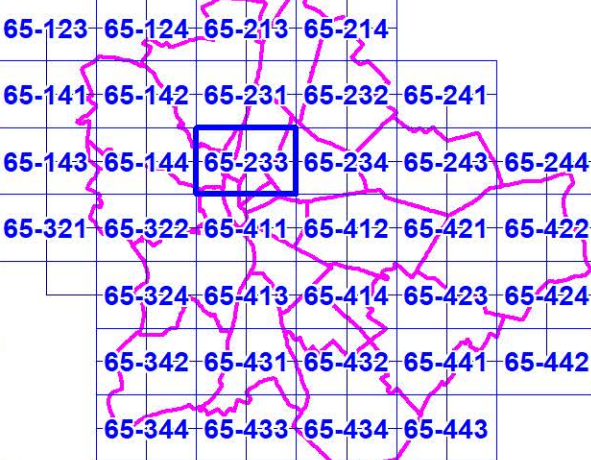
- MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
 - Helyi jelentőségű védett természeti emlékek és területe (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
 - „Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Videkfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - „Ex lege” védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása) / „Ex lege” védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Barlang védőövezete (Videkfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása)
 - Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)
 - Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti védelmi elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti gazdasági elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Országos Erdőállomány Adattár szerinti egyéb elsődleges rendeltetésű erdőterület (Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózat magterületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Ökológiai hálózat puffertületének övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
 - Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása)

- TERVI ELEMÉK
- Védelemre érdemes természeti terület
 - Karakterében megőrzendő közpark, köztér / Karakterében megőrzendő temető, és jelentős zöldfelületű intézményterület
 - Településképvédelmi jelentőségű meglévő fásor / Településképvédelmi jelentőségű tervezett fásor
 - Revitalizációt igénylő vízfolyás

- ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK
- Budapest közigazgatási határa
 - Kerülethatár
 - Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-233 SZELVÉNY



M=1:10 000

SZERKEZETI TERVLAP

(65-231szelvény)

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

.../2025. (... ..) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

MÁS JOGSZABÁLYAL ERVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

Mejvő	Tervezett	
		Gyorsforgalmi utak és főútvonalak kulturális szakaszainak védőávolsága (1988. évi I. törvény alapján)
		Vasútvonalak védőávolsága (25/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet alapján)
		Közüli forgalomtól védett övezetek (szervezői terület) (a közúti forgalomtól a 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendeletben meghatározottak)
		220 kV-os távfvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. adatszolgáltatása)
		120 kV-os távfvezeték biztonsági övezete (MAVIR Zrt. és ELMŰ Nyrt. adatszolgáltatása)
		Nagyművelési távfvezeték és létesítmények biztonsági övezete (FŐGÁZ Földgázszolgáltatási Kft., FŐSZ Zrt. és MGT Zrt. adatszolgáltatása)
		Termálvizek biztonsági övezete (FŐSZ Zrt. adatszolgáltatása)
		Kőszelvények biztonsági övezete (FŐSZ Zrt. adatszolgáltatása)
		Kutatóreaktor biztonsági övezete (1996. évi CXVI. törvény és HAS569 OAH rendelet alapján)
		Országos Művelődési Központ védőávolsága (Antenna Hungaria Zrt. adatszolgáltatása)
		Víztermelői külső védőterület (Fővárosi Vízüzem Zrt., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolgáltatása)
		Víztermelői külső védőterület (Fővárosi Vízüzem Zrt., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolgáltatása)
		Hidrogeológiai A védőterület (Fővárosi Vízüzem Zrt., Erd. és Tervezői Vízüzem Kft., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolg.)
		Hidrogeológiai B védőterület (Fővárosi Vízüzem Zrt., Erd. és Tervezői Vízüzem Kft., FK-KHO, KDV-VIZIG adatszolg.)
		Árvíznyelvénytől való távolmaradás helye (Magyar Bányászati és Földtan. Szolgálat adatszolg.)
		Bányatelek (Magyar Bányászati és Földtan. Szolgálat adatszolg.)
		Településrendezési alaktáblát befolyásoló barnamezős területek

TERVI ELEMÉK

	Gyorsforgalmi vonal térszín alatti szakaszainak védelmi zónája
	Gyorsforgalmi vonal térszín szakaszainak védőávolsága
	Távvíz kooperációs gerincvezeték

TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

	Hajózási biztonsági szempontból a területekhez kapcsolódó partrészeken a kábeli parthasználat tiltott
	Távvíz gerincvezeték térszín felett (FŐTAV Zrt. adatszolgáltatása alapján)
	Árvízvédelmi kövívonal
	II. rendű árvízvédelmi védővonal
	Nagyvízi meder (KDV VIZIG adatszolgáltatása 2019)
	Hullámtér
	Víznyelvénytől való távolmaradás helye
	Honvédelmi és katonai célú terület határa
	Védőterületi rendeltetésű honvédelmi és katonai célú építmény (Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása)
	Művelődési és szórakoztató magassági korlátozások (Antenna Hungaria Zrt. és Magyar Telekom Nyrt. adatszolgáltatása)

ALAPTERVEI ELEMÉK

	10 - 20 m
	20 - 30 m
	30 m felett
	Budapest közigazgatási határa
	Kerülethatár
	Telekhatár

65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
	65-324	65-413	65-414	65-423	65-424
	65-342	65-431	65-432	65-441	65-442
	65-344	65-433	65-434	65-443	

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



5. FRSZ

**.../2025. (... ...) önkormányzati rendelet
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati
rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 82. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva;

a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. és 66. §-ában foglaltaknak megfelelően a partnerek és a véleményezésre jogosult szerv véleményének, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében

a következőket rendeli el:

1. §

- (1) A Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.
- (2) A Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete az 2. melléklet szerint módosul.

2. §

E rendelet a kihirdetését követő ... napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás s.k.
főjegyző

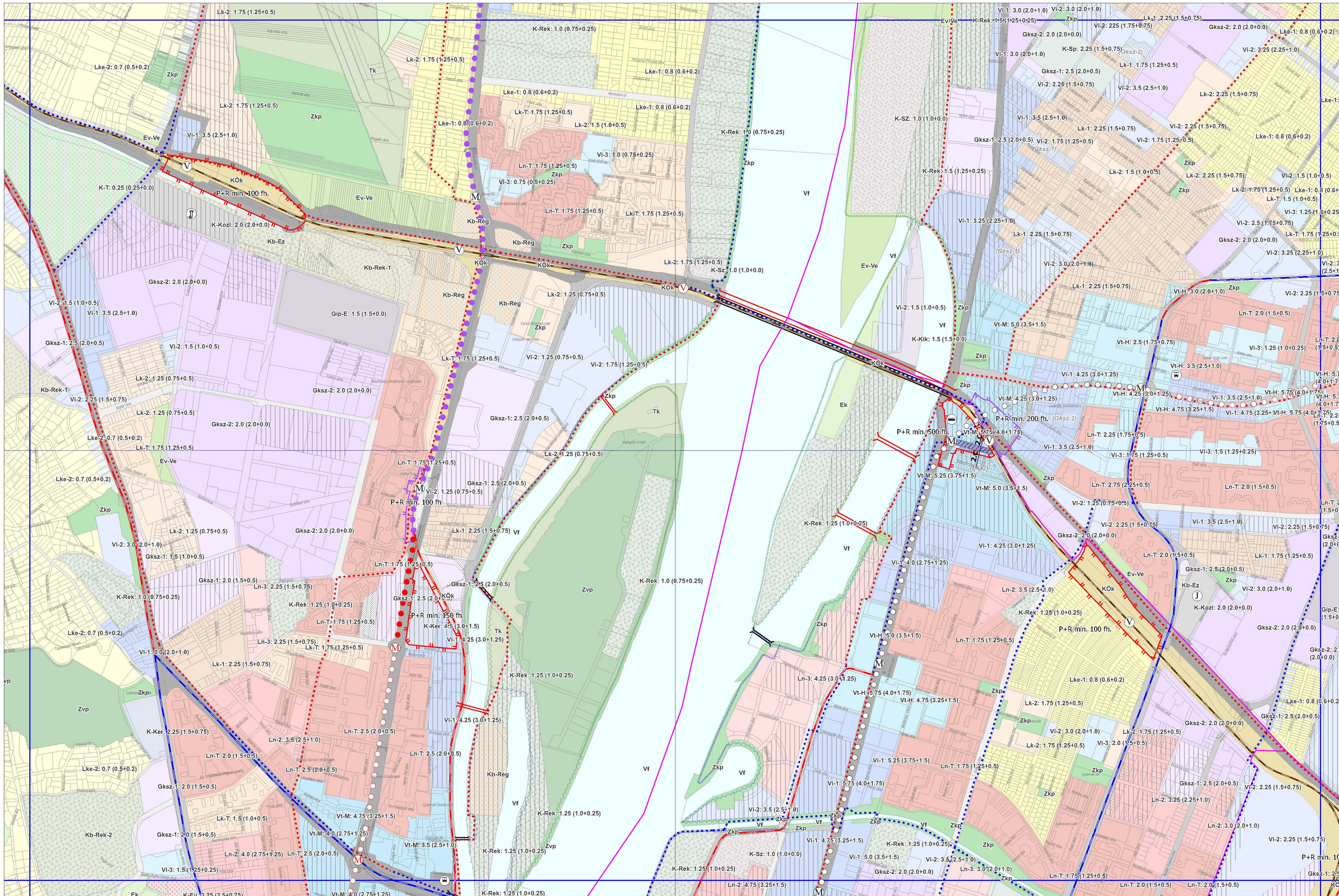
Karácsony Gergely s.k.
főpolgármester

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklet („A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú tervlapsorozat) 65-231 szelvénye helyébe a következő 65-231 szelvény lép:

.../2025. (....) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



65-123 65-124 65-213 65-214

65-141 65-142 65-231 65-232 65-241

65-143 65-144 65-233 65-234 65-243 65-244

65-321 65-322 65-411 65-412 65-421 65-422

65-324 65-413 65-414 65-423 65-424

65-342 65-431 65-432 65-441 65-442

65-344 65-433 65-434 65-443

Készült a Lechner Tudásközpont
adatszolgáltatása alapján.

65-231 SZELVÉNY



BUDAPEST

-55-212

M=1:10 000

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklet („A ter” című, M=1:35 000 méretarányú tervlap) helyébe a következő 65-231 szelvény lép:

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2025. (....) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

KÖTELEZŐ ELEMEEK

I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

- Egyedi magassági szabályozást igénylő terület
- Magassági korlátozással érintett védett terület
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőröző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Karakterőröző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
- (III. párkánymagassági kategória)

III. EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

- Hegyvídkéi zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterület
(max. 9,0 méteres beépítési magasság)
- Kertvárosias magassággal beépült egyes kisvárosias lakóterület
(max. 8,0 méteres beépítési magasság)
- Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias terület
(max. 6,5 méteres beépítési magasság)

IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

ALAPTERKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár

Készült a Lechner Tudasközpont
adatszolgáltatása alapján.

IRATANYAG

Hiteles kiadvány

a Fővárosi Közgyűlés 2025. március 26-i ülésén hozott határozatairól

25. napirend: Javaslat a Településszerkezeti Terv (TSZT), Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), III. kerületi Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) és Duna-parti Kerületi Építési Szabályzat (DKÉSZ) eseti módosításáról együttműködéssel lefolytatott tervezésre vonatkozó megállapodás megkötésére a Hajógyári-szigetre átívelő új gyalogos híd megépítése érdekében, valamint döntés a módosítások tervezésének megindításáról

322/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja a Budapest III. kerület Hajógyári szigetre átívelő új gyalogos híd telepítési tanulmánytervét a főépítési feljegyzéssel az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal.

323/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés jóváhagyja az előterjesztés 1. mellékletében foglalt, a Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alappal kötendő megállapodás megkötését és felkéri a főpolgármestert, hogy azt Budapest Főváros Önkormányzata képviselőjében eljárva írja alá.

határidő: 30 nap

felelős: Karácsony Gergely

324/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés jóváhagyja a Hajógyári szigetre átívelő új gyalogos híd megépítéséhez szükséges Településszerkezeti Terv (TSZT), Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), III. kerületi Duna-parti Építési Szabályzat (DÉSZ) eseti módosítására vonatkozó megalapozó vizsgálat és az alátámasztó javaslat tartalmát magában foglaló feljegyzést az előterjesztés 3. melléklete szerinti tartalommal és felkéri a főpolgármestert, hogy gondoskodjon az egyeztetési eljárásban való alkalmazásáról.

határidő: az egyeztetési eljárásban folyamatos

felelős: Karácsony Gergely

325/2025. (II: 26.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy megindítja a III. kerületi a Hajógyári szigetre átívelő új gyalogos híd megépítéséhez szükséges Településszerkezeti Terv (TSZT), Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), III. kerületi Duna -parti Építési Szabályzat (DÉSZ) eseti módosítására vonatkozó terveztetését a Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatával és a Biggeorge 4. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alappal a Fővárosi Közgyűlés határozata alapján megkötött megállapodás szerint.

határidő: azonnal

felelős: Karácsony Gergely

Kelt a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

a főjegyző hatáskörében eljárva:



dr. Milánkovich András
főosztályvezető
Koordinációs Főosztály

Elektronikusan aláírta:

Dr. Szekeres Beáta



Hiteles kiadmány

a Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság
2025. június 23. napi nyílt ülésén hozott határozatáról

227/2025. (VI. 23.) KKVB HATÁROZAT

A Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság úgy dönt, hogy az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § alapján a Budapest III. kerület, Hajógyári-szigetre átívelő új gyalogos híd megépítése érdekében az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve, a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelete és a III. kerület, Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 34/2018. (X. 30.) önkormányzati rendelete módosításának tervezéséhez szükségesnek tartja környezeti vizsgálat készítését, valamint elfogadja annak tematikáját az 1. melléklet szerinti tartalommal.

határidő: -
felelős: Főpolgármester

Kelt: Budapesten, a minősített elektronikus aláírásban foglalt időbélyegzőben szereplő időpontban.

A főjegyző hatáskörében eljárva:

dr. Szekeres Beáta
osztályvezető
Koordinációs Főosztály
Testületi Működést Támogató Osztály

Főépítési feljegyzés tervezés indításához

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és Budapest főváros rendezési szabályzatának (FRSZ) eseti módosítása a „Budapest III. kerületi Waterfront City Ingatlanfejlesztés és a Hajógyári-sziget közötti közvetlen gyalogos hídkapcsolat biztosítása” vonatkozásában

A tervezett gyalogos híd a Waterfront City komplex ingatlanfejlesztés területén a védett, volt szeszgyári főépület déli oldalán létesülő központi térről indul, a HÉV, a rakparti út és a Duna mellékága felett átívelve éri el az Óbudai-szigetet. A híd az Óbudai-sziget egykori hajógyári területén az ún. „Kis-sziget” részén érkezik meg a korábban állami, jelenleg a Petőfi Kulturális Ügynökséghez tartozó 18386/4 hrsz-ú telkek északi részén. A sziget e részén kulturális-rekreációs negyed létesítése van tervben, melynek pontos részletei még nem ismertek, nem nyilvánosak.

A Duna és a sziget megközelítése jelenleg igen problémás, a lakótelepi területekről csak külpontos helyszínen, nagy kerülőút által lehetséges. A tervezett gyalogos híd a lakótelep súlypontjában elsődlegesen az óbudai lakosságot kívánja szolgálni. Legfőbb szerepe, hogy végre lehetőséget biztosítson az Óbudai lakótelepen élő, megközelítőleg 35 000 főnyi, a Dunától elszakított lakosság számára a sziget rekreációs és zöldterületeinek mindennapos használatára, távlatban a kulturálisrekreációs negyed megközelítésére.

A tervezés célja a Budapest III. kerületében található Waterfront City ingatlanfejlesztés és az Óbudai-sziget (Hajógyári-sziget) közötti gyalogos híd létesítéséhez kapcsolódóan az **az 50/2015. (1. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatról (FRSZ) szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet** módosítása.

Tervezési feladat:

A TSZT-ben az Óbudai-sziget területén a tervezett híd érkezési helyszíne három területfelhasználási kategóriába is tartozik, ezeket értelemszerűen a DÉSZ is leköveti az építési övezetek és övezetek tekintetében. A tervezett gyalogos híd érkezési pontja így három övezetbe esne (Tk, Kb-Rég, K-Rek/3), ami három külön telek kialakítását is jelentené egyben. Mindez jelentős akadályozó tényezőként jelentkezik az Óbudai-sziget érkezési pontjának kialakításánál.

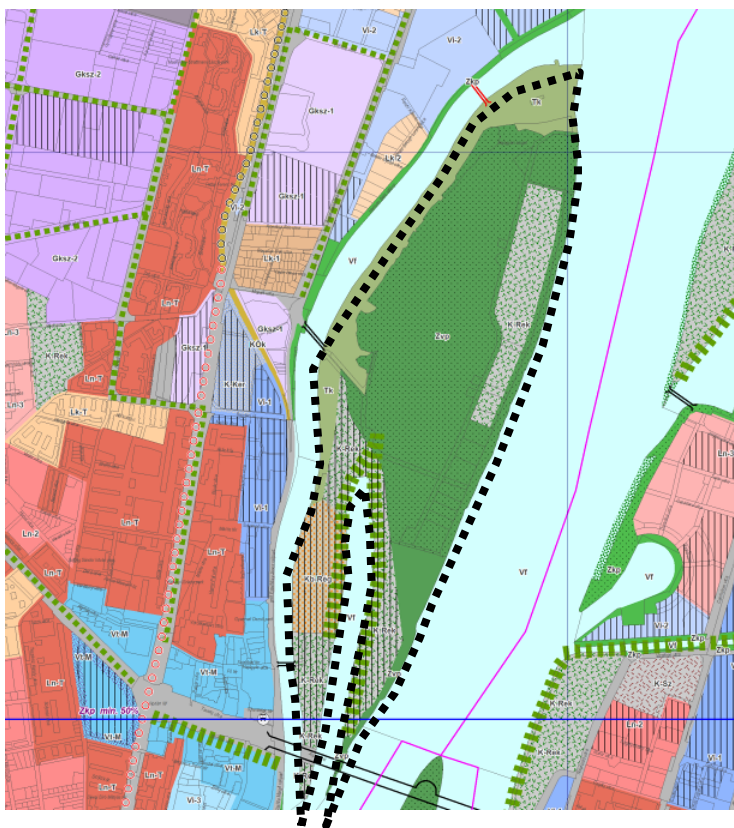
Az Óbudai-sziget területén a TSZT-ben, FRSZ-ben a területfelhasználási egységek határának, ezzel megegyezően a DÉSZ-ben az övezetek határának módosítása szükséges. A javasolt módosítás három területfelhasználást/övezetet érint. 18386/4 hrsz.-ú telek egésze Kb-Rég területfelhasználásba kerül, a Tk és a K-Rek/3 területfelhasználás csökken. A területfelhasználás/övezet módosítása nem jár beépítésre szánt terület növeléssel.

A tervezett gyalogos híd megvalósítása érdekében továbbá a híd tervezett elemként való feltüntetése szükséges, ami mindkét tervet is érint. A TSZT és FRSZ egyes tervlapjain „tervezett Duna-híd” jelölés szerepeltetése szükséges.

A településrendezési eszközök módosítása, a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet alapján **általános eljárásban** folytatható le.

Tervezési terület lehatárolása:

A 65-231 sorszámú TSZT és FRSZ szelvények módosítása



TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás - kivonat

A 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet 7.§ (7) bekezdés szerinti feljegyzés a részletes tartalomról:

Megalapozó vizsgálat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
1. HELYZETELEMZÉS	
a) Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok	nem
b) Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések	nem
c) Területrendezési követelmények	igen
d) Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	igen
e) A település demográfiai helyzete	nem
f) A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások	nem
g) A település gazdasága	nem
h) Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés	nem
i) Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat	igen
j) Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata	igen

k) Környezetiállapot-jellemzők	igen
l) A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat	igen
m) Közlekedés	nem
n) Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás	nem
o) Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	igen
p) Légitözlekedéssel érintett település esetén a repülőtér akadálykorlátozási felületének vizsgálata a repülőtér üzemben tartójának bevonásával	nem
Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	igen
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	
A rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemek térképi lehatárolása (probléma- és értéktérkép)	igen

Alátámasztó javaslat tartalmi követelménye:

Munkarész	szükséges
a) A rendezési javaslat összefoglalója; a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)	igen
b) Településrendezési javaslat	igen
c) Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére	igen
d) Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás	igen
e) Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat	nem
f) Védelmi és korlátozóelemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)	igen
g) A módosítással érintett területek bemutatása	igen
h) A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása	igen
i) A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye	igen
k) Települési környezeti értékelés – amennyiben a várható környezeti hatások jelentőségének eldöntésére irányuló (2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. §-a szerinti) eljárás során a környezet védelméért felelős szervek úgy nyilatkoznak, hogy szükséges környezeti értékelést készíteni.	döntés szerint
Aláíró lap, az önkormányzati főépítész, a felelős tervező és a szakági tervezők aláírásával	igen

Erő Zoltán
várostervezési főosztályvezető, főépítész

Főépítési nyilatkozat

Tárgy: Budapest III. kerületi Waterfront City ingatlanfejlesztés és a Hajógyári-sziget közötti közvetlen gyalogos hídkapcsolat biztosítására telepítési tanulmányterv – TSZT, FRSZ, DÉSZ, és DKÉSZ módosítás kezdeményezéséhez

III. kerület

A telepítési tanulmányterv a Budapest III. kerületében található Waterfront City ingatlanfejlesztés és az Óbudai-sziget (Hajógyári-sziget) közötti gyalogos híd létesítéséhez kapcsolódóan feltárta és elemezte a megvalósítást befolyásoló tényezőket, különösen az egyes hatályos településrendezési tervek módosítási igényét, továbbá javaslatot is tesz azok módosítására.

Észrevételek

A Duna és környezetének felértékelődése következtében a 2015 évben jóváhagyott TSZT a szigetek elérését biztosító gyalogos-kerékpáros hidakat is megjeleníti. Az Óbudai-sziget esetében a déli rész meglévő H hídja és a középső részen elhelyezkedő, szintén meglévő K híd mellett az északi részen egy tervezett, harmadik hidat jelöl a TSZT a fővárosi összefüggésrendszerben és léptékben.

A telepítési tanulmányterv 5. oldalán megállapítja a WFC terület belső részén tervezett (negyedik) gyalogos hídról, hogy az valójában az Óbudai lakótelep mintegy 35.000 lakója számára fontos közlekedési elem. Ennek érdekében szükséges megteremteni a Folyamőr utca és a tervezett hídfő közötti gyalogos eljutás jogi és fizikai lehetőségét a WFC területen keresztül. A telepítési tanulmányterv a tervezett WFC híd kapcsán a közhasználat számára átadandó területen történő elhelyezést javasolja, amely egy önkormányzati tulajdonba kerülő műtárgy esetén bár elfogadható, de nem ideális helyzet.

A két meglévő híd között megjelenő WFC híd szerepét erősíti, hogy a sziget északi oldalán tervezett híd várhatóan kikerül a fővárosi tervekől, természetvédelmi okok miatt.

A tervezett híd építési jogának megteremtéséhez szükséges településrendezési eszköz módosítási igény meghatározása pontos.

A tanulmányterv kellő alaposággal és részletezettséggel tárja fel a terület természeti és környezeti állapotát, amely biztos alapot nyújt az Óbudai-szigeten tervezett hídfő elhelyezéséhez szükséges természetközeli terület területfelhasználási egység módosításához. A tanulmányterv átfogóan és körültekintően vizsgálta a hatályos településrendezési és -fejlesztési dokumentumokat is. Így a mindezen vizsgálatok alapján javasolt TSZT / FRSZ módosítás megfelelő jogi háttérrel biztosít a szigetre érkező híd hídfőjének megvalósításához, biztosítva a javasolt módosítás végrehajtásával, hogy egy ingatlanra épüljön a hídfő.

Megjegyezzük azonban, hogy a hídfő kialakításához javasolt szabályozás mellett, a TSZT módosítása során a természetközeli terület pótlása szükséges a 2018. évi CXXXIX. törvény 39. § (1) bekezdése alapján, de ennek biztosítására több lehetőség is kínálkozik a kerületben, így ez nem jelent akadályt a tervezett módosításhoz. A pótlási területet azonban szerepeltetni szükséges a dokumentációban.

Összegzés:

A természetközeli terület pótlásának biztosítása mellett a javasolt településrendezési eszközök módosítása a hatályos jogi környezetben megvalósítható.

A területpótlás tervezete:



A Hajógyári sziget ezen területén kerülhet pótlásra a Tk (K-Rek >> Tk) természetközeli terület.

Ez a szomszédos telek, amely többféle területfelhasználási egységre van osztva (Tk, K-Rek, Kb-Rég, Zvp), ennek a K-Rek besorolású része, állami terület, helyi jelentőségű természetvédelmi terület, jelentős faállománnyal.

Területe 6 420 m². (A Tk-ból átsorolt terület az 2 645 m².)

Méretét indokolja, hogy a helyi jelentőségű természetvédelmi terület határvonalát követi, így a burkolt felületig tartó jelentős fás terület egésze Tk lenne.

Erő Zoltán

várostervezési főosztályvezető, főépítész