



# DUNA-PARTI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER TERÜLETÉRE I. SZAKASZ MÓDOSÍTÁSA

A HAJÓGYÁRI-SZIGETRE (ÓBUDAI-SZIGET) ÁTÍVELŐ ÚJ GYALOGOSHÍD  
LÉTESÍTÉSE ÉRDEKÉBEN

## I. KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

2025. december





**MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**Erő Zoltán**  
Budapest főépítésze



**TERVEZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

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



**Hugauf Marcell**  
okl. településmérnök



**INFRASTRUKTÚRA:**

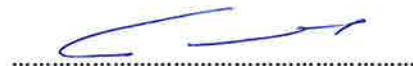
**Pető Zoltán**  
okl. építőmérnök,  
közlekedéstervező  
Tkö 01-2321



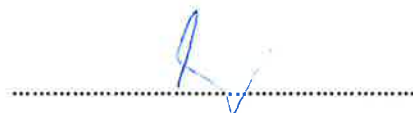
**Becsák Péter**  
okl. építőmérnök  
Tkö 01-10856



**Szabó Krisztián**  
okl. építőmérnök  
TV-01-16166



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



**TERMÉSZETI KÖRNYEZET:**

**Tatai Zsombor**  
okl. tájépítésmérnök  
TK 11-0386

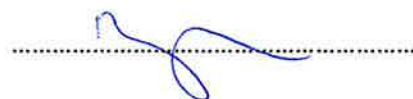


**Balogh Ábris**  
okl. tájépítésmérnök



**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba**  
építőmérnök, térinformatikai  
szakmérnök



**ÜGYVEZETŐ:**

**Albrecht Ute**



2025. szeptember

## A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:

I. kötet – Megalapozó vizsgálat

II. kötet – Alátámasztó javaslat és Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat módosítása (jóváhagyandó munkarész)

III. kötet – MELLÉKLET – A módosítás alapját képező Telepítési tanulmányterv

## TARTALOMJEGYZÉK – I. KÖTET

BEVEZETŐ	3
<b>1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	
1.1. A III. KERÜLETI DUNA-PART HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN	5
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	7
1.2.1. Fővárosi fejlesztési döntések	8
1.2.2. Kerületi fejlesztési döntések	9
1.2.3. Egyéb vonatkozó tervek és tanulmányok megállapításai	11
1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	17
1.3.1. Területfelhasználás vizsgálata	17
1.3.1.1. Településszerkezeti összefüggések	17
1.3.1.2. Jelenlegi területhasználat	18
1.3.1.3. Funkció vizsgálat (intézményi ellátottság, funkcionális és ellátási kapcsolatok)	24
1.3.1.4. Alulhasznosított és használaton kívüli területek	25
1.3.1.5. Konfliktussal terhelt (szlömösödött, degradálódó) területek	27
1.3.1.6. Közterület-hálózat	28
1.3.1.7. Közhasználatú területek	29
1.3.1.8. Közterületi kapcsolat	30
1.3.1.9. Jellemző partszakaszok	31
1.3.1.10. Területek vízkapcsolata	34
1.3.2. Telekstruktúra	35
1.3.2.1. Telekmorfológia és telekméret	35
1.3.2.2. Tulajdonjogi vizsgálat, vagyongazdálkodás	38
1.3.3. Az építmények vizsgálata	39
1.3.3.1. Funkció kapacitás	39
1.3.3.2. Beépítési jellemzők	41
1.3.3.3. Beépítési magasság, szintszám	44
1.3.3.4. Jellemző tetőidom	45
1.3.3.5. Karakter, helyi sajátosságok	48
1.3.4. Az épített környezet értékei	56
1.4. A TÁJ, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	62
1.4.1. Természeti adottságok	62
1.4.2. Táj történet	62
1.4.3. Tájhasználat értékelése	62
1.4.4. Védett, védendő táji, természeti értékek	62
1.4.5. A zöldfelületi rendszer elemei	63
1.4.6. Zöldfelületi ellátottság és zöldfelületi intenzitás	65
1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK	68
1.5.1. Közúti közlekedés	68
1.5.2. Partoldali közösségi közlekedés	69
1.5.2.1. Közúti közösségi közlekedés	69
1.5.2.2. Kötőtpályás közösségi közlekedés	69
1.5.3. Hajózás	70
1.5.4. Kerékpáros és gyalogos közlekedés	71
1.5.4.1. Kerékpáros közlekedés	71
1.5.4.2. Gyalogos közlekedés	72
1.5.5. Parkolás	73

1.5.5.1. Telken belüli parkolás	73
1.5.5.2. Fizető parkolás	74
1.5.5.3. P+R parkolás	74
1.6. KÖZMŰVESÍTÉS	78
1.6.1. Víziközművek	78
1.6.1.1. Vízgazdálkodás és vízellátás (ivóvíz-, tűzoltóvíz-, öntözővíz, termálvíz ellátás)	78
1.6.1.2. Csatornázás	80
1.6.2. Energia	81
1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás	81
1.6.2.2. Gázellátás	82
1.6.2.3. Távhőellátás	83
1.6.2.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei	83
1.6.3. Elektronikus hírközlés	84
1.6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés	84
1.6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés	85
1.7. KÖRNYEZETVÉDELMI VIZSGÁLAT	85
1.7.1. Földtani viszonyok, talaj	86
1.7.2. Levegőminőség	86
1.7.3. Zaj- és rezgésterhelés	87
1.7.4. Városüzemeltetés - hulladékkezelés	88
1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM	88
1.8.1. Földtani korlátozások	88
1.8.2. Tevékenységből fakadó korlátok	88
1.8.3. Árvízvédelem	88
1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA	92
1.9.1. A hatályos TSZT, FRSZ vonatkozó megállapításai	92
1.9.2. A hatályban lévő kerületi településrendezési eszközök	100
1.9.3. Hatályos településképi rendelet	103

## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS	105
2.1.1. A folyamatok értékelése	105
2.1.1.1. Épített környezet	105
2.1.1.2. Zöldfelületek, környezetvédelem	106
2.1.1.3. Közlekedés	107
2.1.1.4. Közművek	108
2.1.1.5. Vízrajzi veszélyeztetettség	108
2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK	109
2.2.1. Problématérkép	109
2.2.2. Értéktérkép	111

## MELLÉKLET

### VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI

## RÖVIDÍTÉSEK JEGYZÉKE

Név	Teljes név	Korábbi nevek
Árpád híd alépítménye	az Árpád híd margitszigeti hídfőjének alépítménye	
Casino	Margitszigeti Casino	„alsószigeti nagyvendéglő”
Danubius Csónakház	Danubius Nemzeti Hajós Egylet Wesselényi Csónakháza	
DNHE	Danubius Nemzeti Hajós Egylet	
Domonkos kolostorrom	Domonkos apácák templomának és kolostorának romjai	
Európa Ház	Európa Ház	„Tábornoki pihenő”
Focus Medical	Focus Medical Mikro-szemsebészeti és Lézerközpont	-
Főkert-telephely		
Grand Hotel	Danubius Grand Hotel Margitsziget	Hotel Palatinus, Nagyszálló
Hajós Alfréd Uszoda, Nemzeti Sportuszoda	Hajós Alfréd Nemzeti Sportuszoda	
Honvéd Bolyai SE Lőtér, Sportlőtér	"Honvéd" Bolyai János Katonai Műszaki Főiskola SE Sportlőtere	
HM Tenisztelep HM Teniszkлуб	a Honvédelmi Minisztérium tulajdonában álló tenisztelep és klubház	Honvéd Teniszkлуб
MAC, ISMAC	Iharos Sándor Margitszigeti Atlétikai Centrum v. Margitszigeti Atlétikai Centrum	Úttörő Stadion
Napközis tábor	A XIII. kerület margitszigeti Napközis Tábora	
Palatinus Strand	Palatinus Strandfürdő	
volt PM Üdülő	volt Pénzügyminisztériumi Üdülő	Pénzügyintézeti Központ sportháza
Sportszálló	a Magyar Vízilabda Szövetség használatában lévő szálló	
Szabadtéri Színpad	Margitszigeti Szabadtéri Színpad	
Széchy Tamás Uszoda	a Hajós Alfréd Nemzeti Sportuszoda 2003-ban épült északi medencéi és épületei	
Szigetklub, MAC Szigetklub	Iharos Sándor Margitszigeti Atlétikai Centrum Szigetklub Teniszcentruma	
Termál Hotel	Danubius Health Spa Resort Margitsziget	Palatinus Szálló
Vadaskert	Fővárosi Állat- és Növénykert Margitszigeti Vadasparkja	
volt Palackozó	volt margitszigeti ásványvíz-palackozó üzem	
Teniszstadion	Margitszigeti Teniszcentrum	Dózsa Tenisztelep, BM Tenisztelep, UTE Teniszstadion
Sirály Csónakház	Sirály (Építő) Csónakház	
Vízesés épülete Japánkerti épület	a japánkerti Kis Vízesés melletti épület, gépház	
Víztorony	Margitszigeti Víztorony	



## V. ÜTEM ÓBUDA - BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE I. SZAKASZ

### 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

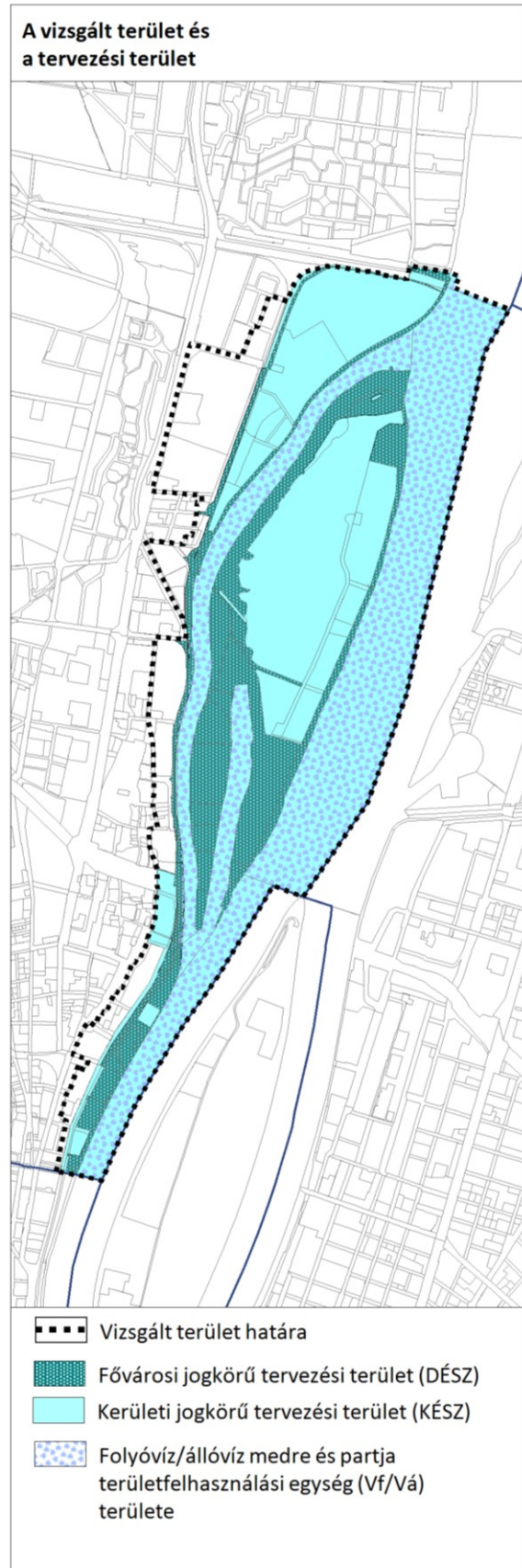




## BEVEZETŐ

Óbuda-Békásmegyer területén a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 2. § (2.) bekezdése alapján – mely megfogalmazza a helyi építési szabályzat **együtt tervezendő területének** lehatárolását – csak az érintett önkormányzatok által közös terveztetéssel, véleményeztetéssel elkészített tervekkel teremthető meg a felsőbb jogszabályi környezetbe illeszkedő szakszerű rendeletalkotás. A közös terveztetés, véleményeztetés és az ezt követő jóváhagyások menetének, kereteinek meghatározására Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata közös megállapodást kötött, melyet Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 103/2016. (II.19.) határozatával, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 428/2016. (03.30.) határozatával hagyott jóvá.

**Az I. szakaszban szereplő vizsgált terület mérete 379,46 ha (Vf/Vá jelű területek nélkül 235,29 ha), ebből a fővárosi jogkörű tervezési terület (DÉSZ) mérete 75,58 ha és kerületi jogkörű tervezési terület (DKÉSZ) mérete 252,79 ha.**





Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), melyet Budapest Főváros Közgyűlése a 34/2018. (X.30.) rendelettel hagyott jóvá.

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat (DKÉSZ), melyet Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 6/2019.(II.8.) rendelettel hagyott jóvá.

A dokumentum a hatályos DÉSZ módosítását tartalmazza az V. ütem Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területére.

Fentiek alapján a dokumentum az alábbiak szerint szerkesztett:

- I. kötet: Megalapozó vizsgálat a főváros teljes Duna menti területére, az összefüggések, hálózati elemek bemutatása céljából (az I. ütemhez készült dokumentációjához képest történt aktualizálások szürke színnel kiemelve).  
(I. kötet CD mellékletben)
- II. kötet: Megalapozó részletes vizsgálat és Alátámasztó javaslat V. ütem Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területére
- III. kötet: Duna-parti építési szabályzat az V. ütem Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területére (jóváhagyandó munkarész)
- IV. kötet: Duna-parti kerületi építési szabályzat Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területére (jóváhagyandó munkarész).

A Fővárosi Közgyűlés a 325/2025. (II. 26.) Főv. Főv. Kgy. határozatával megindította a III. kerületi a Hajógyári szigetre átívelő új gyalogos híd megépítéséhez szükséges Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT), Fővárosi rendezési szabályzata (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.

Ebből kifolyólag a jelen felülvizsgálat során a **Megalapozó vizsgálatokban** csak azon fejezetek kerültek aktualizálásra, amelyek a fenti célban foglaltakhoz szorosan kapcsolódnak. Ezek a fejezetek az I. kötetben az alábbiak:

#### 1. Helyzetfeltáró és helyzetelemző munkarész

- 1.3. Az épített környezet vizsgálata (+ Melléklete: 3.3. Vizsgálat telkek részletes adatai)
- 1.4. Táji, természeti adottságok és a zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 1.5. Közlekedés
- 1.6. Közművesítés
- 1.7. Környezetvédelem - városüzemeltetés

#### 2. Helyzetértékelő munkarész

- 2.2. Probléma- és értéktérképek



## 1.1. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER I. SZAKASZ DUNA-PARTJÁNAK HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

### *Az átmeneti zóna menti partszakaszok*

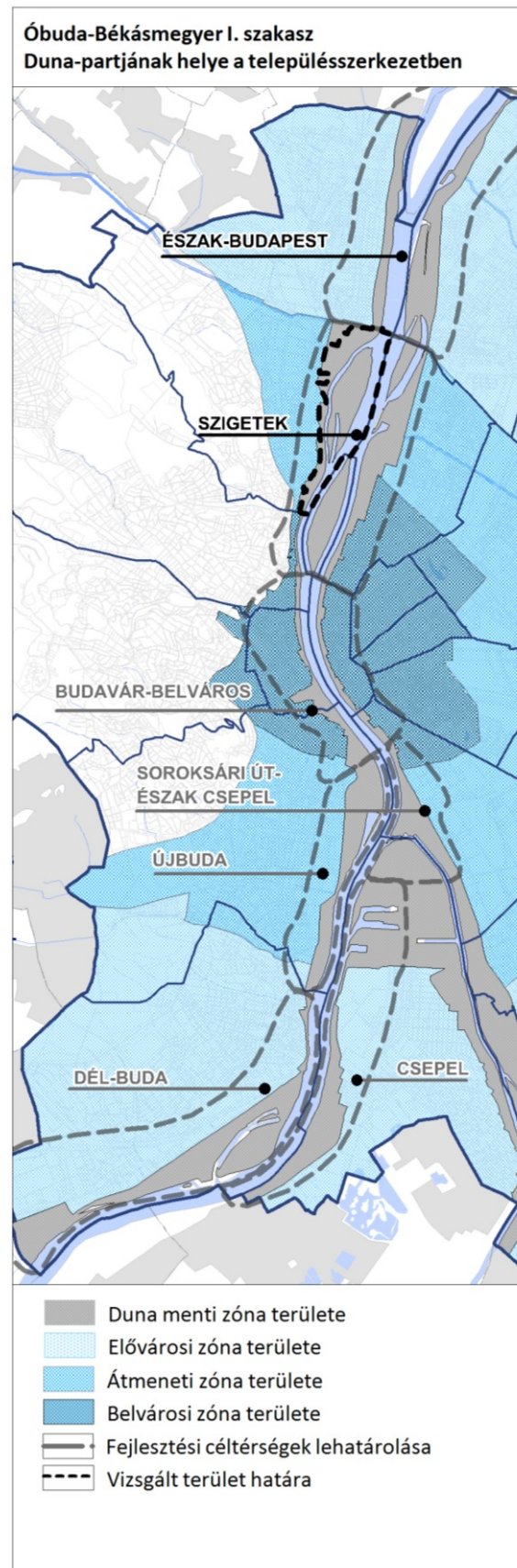
Az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-partja a Duna menti zóna átmeneti zónához kapcsolódó részén helyezkedik el, ahol a volt ipari üzemek felhagyott, vagy új fejlesztésbe vont területei a jellemzőek. A területen megkezdődött a vízparti területek funkcióváltása (volt Hajógyár, volt Gázgyár stb.), azonban több esetben a megkezdett fejlesztések leálltak, elmaradtak, így számos használaton kívüli terület található jelenleg is itt. A vizsgált területet így a zárványként elhelyezkedő egykori iparterületek jellemzik.

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeit az Árpád fejedelem útja és a rakpartok választják el a kerület belső területeitől. Északról a Pók utca, délről a Szépvölgyi út határolja. Merőleges irányú közlekedési forgalmat az Árpád híd biztosít.

### *Észak-Budapest és Szigetek céltérség partszakaszai*

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció a Duna menti területeken differenciált funkciójú fejlesztési céltérségeket határolt le (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében). Óbuda-Békásmegyer I. szakaszának jelentős része a Szigetek céltérség területéhez tartozik, azonban a vizsgált terület északi része a tervezett Újpest-Aquincum Duna-híd és közvetlen környezetét kis részben az Észak-Budapest céltérség területe érinti.

A vizsgált terület Duna menti területeinek elsődleges fejlesztési iránya a Szigetek céltérség funkcionális fejlesztési irányainak megfelelően a part menti területeken a városias fejlesztés, míg az Óbudai-szigeten sport, rekreáció, turizmus, minőségi zöldfelület-fejlesztés és a funkciókínálat bővítése a természet védelme mellett.



### *Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-partja*

Az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területeit keletről értelemszerűen a Duna folyam határolja, azaz Újpest kerülethatára. Az északi határ az Aranyhegyi-patak, míg a terület déli határa a kerülethatár. A nyugati határvonal a terület az északi részen kiszélesedik a volt Gázgyár területére, attól délre jellemzően a HÉV vonala a határ a II. kerület határáig.

A Duna-part Óbuda-Békásmegyer I. szakaszára a közlekedési folyosók (alsórakpart, HÉV) elválasztó hatása jellemző, így a terület Duna-parti területrészének elérése legtöbbször a HÉV megállóknál lehetséges.

A tervezési terület az Óbudai-szigetet, a volt Gázgyár területét, a rakpartok területét és a HÉV menti parti, zöldterületeket foglalja magába.

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

### 1.2.1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

#### *Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció (2013)*

A Budapest 2030 (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében) többek között rögzíti a Duna a város életében betöltött meghatározó szerepét. A Duna-partok a fővárosi jellegzetes zónák közül az átmeneti zóna területén jelentős elválasztó szereppel bírnak a vonalas létesítmények és a nagy kiterjedésű, egybefüggő gazdasági, ipari és használaton kívüli területek.

A város és a Duna kiegyensúlyozott kapcsolatának megteremtése a partközeli funkcióváltások révén kell, hogy megtörténjen.

A Szigetek fejlesztési céltérség meghatározott fejlesztési irányai a budai és a pesti partokon a városias fejlesztés, az Óbudai-szigeten a sport, rekreáció, turizmus, minőségi zöldfelület-fejlesztés és a funkciókínálat bővítése, valamint a természetvédelem.

A koncepcióban megfogalmazottak közül Óbuda - Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeit az 5. cél, *Egészséges környezeti feltételek megteremtése*, a 7. cél, *Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése*, a 8. cél, *A Dunával együtt élő város*, a 9. cél, *a Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város* és a 10. cél, *A barnamezős terület a városfejlesztés célterületei* cél érinti.

Óbuda - Békásmegyer I. szakasz Duna menti területét érintő feladatok és eszközök:

<b>Cél:</b> <i>Egészséges környezeti feltételek megteremtése</i>	
<b>Feladat</b>	A biológiai aktív felületek megőrzése és újak létesítése, a zöldfelületi intenzitás növelése eszköze
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>Erdőtelepítések kezdeményezése, támogatása. Barnamezős területek átmeneti hasznosítása zöldfelületként.</i>
<b>Feladat:</b>	A sportoló lakosság arányának növelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A tömegsportolási lehetőségek kínálatának és a sportolásra használható terek típusainak bővítése.</i>
<b>Feladat:</b>	Árvízvédelmi megújítás
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújítása. Hullámterek beépítésének szigorú tiltása. A Duna telkének, partvonalának és az árvízvédelmi fővédvonalak rendezése.</i>
<b>Cél:</b> <i>Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése</i>	
<b>Feladat</b>	A védett értékek erőforrásként való kezelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A felújítási stratégiák kiterjesztése részleges, átmeneti funkciókkal történő hasznosítás ösztönzésével, ami segíti a lépésenkénti megújulást, rövidtávon megoldja a fenntartás és állagmegóvás igényét.</i>
<b>Cél:</b> <i>A Dunával együtt élő város</i>	
<b>Feladat</b>	A Duna menti területek funkcióbővítése a barnamezős területek hasznosításával
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>Preferált területhasznosítás ösztönzése. A tulajdonjog rendezése a parton és közvetlen környezetében. A partra vezető keresztirányú megközelítések közterületeinek kialakítása. Átmeneti hasznosítások ösztönzése. Kármentesítés, értékvédelem támogatása. A barnamezős területek térségében a meglévő műszaki infrastruktúra használatának ösztönzése.</i>
<b>Feladat</b>	A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése

Megvalósítás eszközei:	A part menti sávok szabályozása közhasználat biztosítására. A parti sáv átjárhatóságának biztosítása érdekében a településrendezési tervek felülvizsgálata.
<b>Feladat</b>	A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése és decentralizálása.
Megvalósítás eszközei:	A vízparti megközelítés rendszertlenségének felszámolása
<b>Cél:</b>	<b>Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város</b>
<b>Feladat</b>	Fenntartható, kompakt, szabad területekkel megfelelően tagolt város
Megvalósítás eszközei:	A barnamezős területek hasznosításakor a tagoló szabadterületek biztosítása, zöldfelületi kialakítása. A kisvízfolyások melletti szabadterületek megőrzése. Meglévő, jelentős zöldfelületű beépített területek megtartása.
<b>Cél:</b>	<b>A barnamezős területek a városfejlesztés célterületei</b>
<b>Feladat</b>	Barnamezős területek funkcióváltása
Megvalósítás eszközei:	Támogatott funkciók ösztönzése.

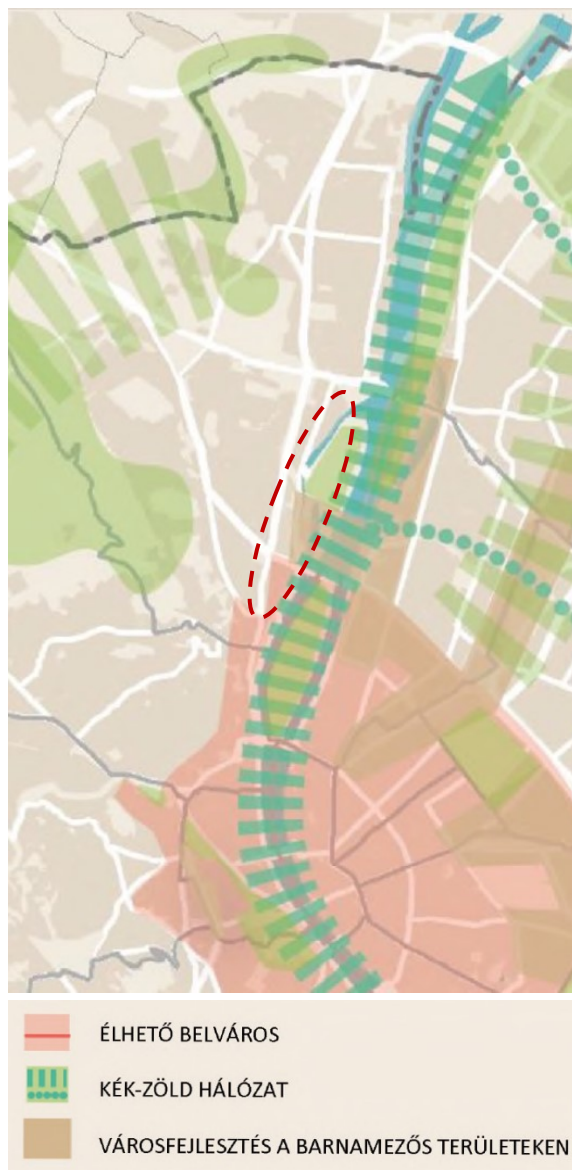
### „Otthon Budapesten” – Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)

A Főváros stratégiai fejlesztési irányait az „Otthon Budapesten” dokumentum határozza meg. A dokumentum három beavatkozási területet emel ki, melyből Óbuda – Békásmegyer I. szakasz Duna menti területét az „Élhető belváros”, a „Kék-zöld hálózat” és a „Városfejlesztés a barnamezős területeken” akcióterülete is érinti.

Az „Élhető belváros” akcióterület keretében meghatározott programok közül Óbuda - Békásmegyer I. szakaszt a Belvárosi Duna-part megújítása program érinti.

A „Kék-zöld hálózat” akcióterület keretében meghatározott programok közül Óbuda – Békásmegyer I. szakaszt érinti a Duna zöldfolyosó program, melyben a Római-part és a Gázgyári Duna-part közparki és természeti rehabilitációja, galériaerdők, vízparti rekreációs területek védelme, az Óbudai-sziget rekreációs célú és karakterőrző fejlesztése és a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok kialakítása a Duna szigeteivel jelenik meg.

A „Városfejlesztés a barnamezős területeken” akcióterület részeként a fővárosi területek fejlesztésének egyik projektje az Óbudai gázgyár fejlesztése (kármentesítés után) érinti a szakaszt.



- ÉLHETŐ BELVÁROS
- KÉK-ZÖLD HÁLÓZAT
- VÁROSFEJLESZTÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEKEN
- VIZSGÁLT TERÜLET

Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési  
Stratégia akcióterületei

Forrás: Otthon Budapesten – Integrált  
Településfejlesztési Stratégia (2021)



## 1.2.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

### Óbuda – Békásmegyer Településfejlesztési Koncepció (2021)

Óbuda – Békásmegyer **Településfejlesztési Koncepciója** hat fejlesztési célt jelölt ki, melyből az alábbi három érinti az Óbuda - Békásmegyer I. szakasz –Duna menti területét.

#### 1. Klímatusdatos rekreációs, turisztikai fejlesztési terület

A sokszínű szabadidő-eltöltési lehetőséget kínáló természeti adottságok a jelenleginél optimálisabb hasznosítása. Specifikus cél a Duna-parti területek sport és rekreációs célú fejlesztése. Cél a kerület gazdag kulturális hagyományainak és értékeinek hasznosítása, a kerület arculatához illeszkedő szolgáltatások kialakítása, kikapcsolódási lehetőségek biztosítása.

#### 2. Közlekedési hálózati elemek

Kiemelt cél a hiányzó közlekedési kapcsolat Aquincumi híd felvezető út – keresztirányú kapcsolat és az M0 északnyugati szakasz – átmenő forgalom elvezetése, valamint a belső kerékpárhálózatok fejlesztése.

#### 3. Örökségvédelmi turisztikai akcióterületek

Óbuda - Békásmegyer épített örökségi elemeinek védelme kiemelten fontos. A városkép és a településszövet szempontjából a kerület rendelkezik olyan városnegyedekkel, melyek együttes felújítása, karbantartása és megőrzése elengedhetetlen feladat. A települési jelleg megőrzése nemcsak az épületek műemléki felújítását, hanem a közterek és épületek belső udvarainak közösségi hasznosítását szem előtt tartó rekonstrukcióját jelenti.



A koncepció célrendszere

Forrás: Óbuda - Békásmegyer Településfejlesztési Koncepció (2021)

### Kerületi Integrált Településfejlesztési Stratégia (2021)

A kerület **középtávú stratégiája** a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítását szolgáló beavatkozásokhoz kilenc akcióterületet jelöl ki.

A kijelölt akcióterületek közül az alábbi három érinti Óbuda - Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeit. Az akcióterületekhez meghatározott projektek közül az alábbiak érintik a vizsgált területet:

#### 1. Aquincum akcióterület (ITS-ben 4. számú)

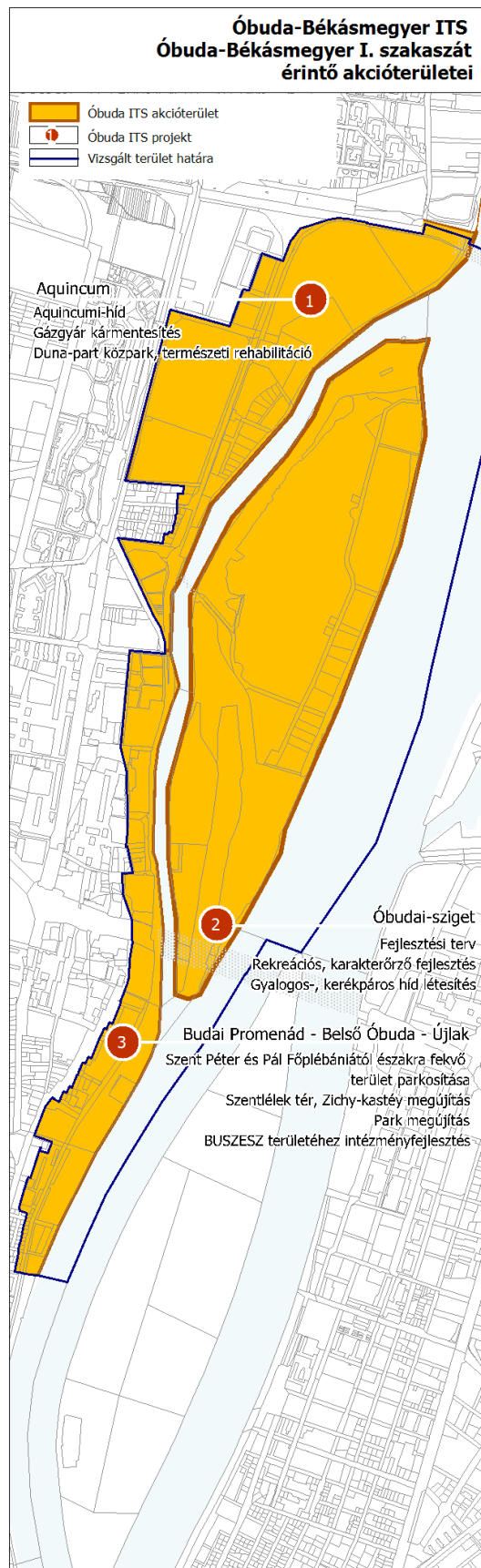
A területet érintő projektek között szerepel az Aquincum híd megvalósulása az újpesti vasúti híddal párhuzamosan, a volt Gázgyár jelenleg használaton kívüli területeinek talajrehabilitációja, kármentesítése, majd a terület fejlesztési programjának megvalósulása érdekében egyeztetési folyamatok megindítása, valamint a Duna-part közparki és természeti rehabilitációja.

#### 2. Óbudai-sziget akcióterület (ITS-ben 7. számú)

Az akcióterülethez kapcsolt projekt a komplex hasznosítási terv a sziget déli területére, H-híd melletti gyalogos- kerékpáros híd létesítése, a Hadrianus palota feltárása, bemutatása, az Óbudai-sziget fejlesztési terve elkészítése – gyalogoshíd, illemhelyek, kutya-futtatás rendezése, Óbudai-sziget rekreációs és karakterőrző fejlesztése - szigetcsúcs természetvédelmi intézkedések, valamint a Gyalogoshíd létesítése, K-híd felújítása.

#### 3. Budai Promenádnál - Belső Óbuda-Újlak akcióterület (ITS-ben 5. számú)

Itt tervezett projekt az Óbudai Szent Péter és Pál Főplébániától északra fekvő terület parkosítása, a Szentlélek tér megújítása, a Zichy-kastély kiemelt fejlesztése, a Duna-parti park megújítása, kapcsolat a Dunával, Tímár utcai gyalogos és kerékpáros felületek rendezése és a volt BUSZESZ terület újjáépítéséhez (Waterfront City) kapcsolódó intézményfejlesztés (bölcsőde, óvoda).



### 1.2.3. EGYÉB VONATKOZÓ TERVEK ÉS TANULMÁNYOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Budapest 2030 és a Budapest 2020 által kitűzött célok között hangsúlyos területként fogalmazódik meg a Duna menti területek fejlesztése a jelen kor urbanisztikai trendjének megfelelően. A kitűzött célok megvalósítása érdekében a fejlesztések résztvevői és a fővárosi önkormányzat egyéb vonatkozó terveket és tanulmányokat is készítettek a terület megismerése és a lehetőségek felmérése érdekében.

#### *Duna tanulmány fejlesztési javaslatai (2013)*

A 463/2013. (03.27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója (Duna tanulmány) Budapest városfejlesztési koncepciójának 2011-ben készült, 2012. nyarán aktualizált helyzetelemzésén alapul, és a koncepció által kitűzött célrendszer egy kiemelt területére – „a Dunával együtt élő város” – fókuszál.

A tanulmány célja, hogy alapot nyújtson a területegységre vonatkozó hosszú távú célok területi és projektorientált leképezésének, feltárja a közép és rövid távú fejlesztési lehetőségeket, ezzel előkészítve az integrált településfejlesztési stratégiát.

**A 2. céltérségben, Szigetek területén** feladatként határozza meg:

#### *Területhasználat:*

- A part menti területek és a szigetek közötti területhasználati különbséget meg kell tartani. A partokon jó minőségű, egyedi karakterű fejlesztések megvalósítása a cél. A szigetek a korábban tervezettnél alacsonyabb intenzitású, elsősorban rekreációs funkció-összetétellel kialakított fejlesztések javasoltak
- A kívánt célkitűzések érdekében a hatályos tervek felülvizsgálata javasolt.

#### *Épített környezetek, értékvédelem:*

- A céltérségben az új fejlesztések sajátos, a vízparti elhelyezkedést tükröző karakterének megfogalmazására kell törekedni.

#### *Természeti környezet, zöldfelületek:*

- A városi nagyparkok felújítása

- A magas zöldfelületi arány biztosítása, megőrzése a beépítésre szánt területeken.
- A tervezett fejlesztések keretén belül a vízparti zöldfelületek szélességét növelni kell.

#### *Környezetvédelem:*

- A kármentesítési munkák elvégzése szükséges a kedvezőbb környezeti állapot érdekében. Az érintett területek fejlesztése, esetleg újbóli hasznosítása válik lehetségessé.

#### *Közlekedés-hajózás*

- Az országos hálózatba tartozó EuroVelo kerékpárutak kiépítése mindkét parton.
- Új gyalogos-kerékpáros híd építése a Dráva utca és a Szépvölgyi út vonalában a Margitszigetre
- Opcionálisan drótkötélpálya a Dráva utca és a Szépvölgyi út vonalában a Margitszigeten keresztül a hidak építése előtti időszakban.

A fejlesztési céltérségeken belül **Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeire** vonatkozóan az alábbi fejlesztési célterületeket és hozzájuk tartozó fejlesztési feladatokat határozza meg a dokumentum:

#### **2.1. Volt Gázgyár területe**

- A folyó mellé települt korábbi ipari, raktározás funkciók helyett magas igényű városi funkciók telepítése (k+F, oktatási és intézményi funkciók).
- A terület új hasznosításának alapfeltételeként, annak átstrukturálása, megfelelő feltáró útszomszág meghatározása, kiépítése.
- Fejlesztés esetén közforgalmú közlekedési eszközzel való megközelíthetőség biztosítása.
- A tornyok tömbjének elsősorban közcélú funkciókra (múzeum, kulturális létesítmények stb.) történő felhasználása.
- A vízparti gyalogos és kerékpáros bejárhatóságának megteremtése (EuroVelo hálózati elem).
- Tervezett elővárosi vasúti megálló.

- Gyalogos híd létesítése a Hajógyári-sziget felé.
- Az árvízvédelmi fővédvonal felújítása, megerősítése.
- A műemlékek és értékes épületek eredeti arculatának megőrzése.

### 2.3. Hajógyári-sziget

- A Hajógyári-szigeten kulturális, szórakoztatási, vendéglátási, szálláshelyszolgáltatási, rekreációs funkciókkal, alacsony intenzitású fejlesztés megvalósítása.
- Óbuda központ funkcióinak gazdagítása, a közterületek minőségének növelése.
- Gyalogos összeköttetés erősítése Óbuda központja és a Hajógyári-sziget között.
- A régészeti értékek további feltárása, a műemlékek és egyéb értékek védelme.
- A sziget beépített területének árvízvédelmi biztosítása a fővédvonaltól függetlenül.
- A fesztiválhelyszíni funkciók megtartása.
- Zöldterületek és – felületek rendezése.

### 2.5. Margitsziget és a szemben lévő partok

- Elsődleges cél a védett sziget zöldfelületeinek minőségi fejlesztése.
- A kulturális és rekreációs funkciók fejlesztése.
- A sziget megközelítési lehetőségeinek bővítése (a Kolosy tér és a Dráva utca felől)
- A folyam jobb partján a városrész és a vízpart kapcsolatának helyreállítása, területfejlesztés attraktív vendéglátási- és sportfunkciókkal.
- A folyam bal partjának északi felében a közvetlen vízparti sáv kiépítése gyalogos és kerékpáros forgalom számára, a terület fejlesztése vendéglátási-, rekreációs-, és sportfunkciókkal közpark-rekonstrukció.
- A folyam bal partjának déli felében: a partszakaszt a mögöttes értékes városrész igényeinek figyelembevételével kell kialakítani.

- Mindkét oldali parton terület vonzását növelő attraktív, jó minőségű építészeti és környezet kialakítása.
- Elválasztott rendszerű csatornahálózat megépítése.

### Tematikus Fejlesztési Programok (2014)

A 1211/2014. (06. 30.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra három Tematikus Fejlesztési Program:

- Duna menti területek összehangolt fejlesztése tematikus fejlesztése program
- Barnamezős területek fejlesztése tematikus fejlesztési program
- Szociális városrehabilitáció tematikus fejlesztési program

A TFP összefoglalójában szereplő meghatározás szerint „a Tematikus Fejlesztési Program teljesen új megközelítésű, új műfajú városfejlesztési stratégiai dokumentum, melynek célja, hogy előre meghatározott, összárosi jelentőségű témák mentén összehangolja a budapesti fejlesztési szándékokat”.

**Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeire** vonatkozó megállapításokat a *Duna menti területek összehangolt TFP* és a *Barnamezős területek fejlesztése TFP* tartalmaz.

### Duna menti területek összehangolt fejlesztése

2014-ben a Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program keretében széles körű szakmai és politikai egyeztetés-sorozattal kerültek összegyűjtésre a kerületi önkormányzatok és a Fővárosi Önkormányzat 2020-ig tervezett Duna-parti fejlesztési projektjei.

Az Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területén a horizontális alapelvet képviselő projektek mellett konkrét kerületi fejlesztési projektek kerültek meghatározásra, melyek a következők:

- FŐV-07: „Óbudai-sziget rekreációs fejlesztése”

A projekt fő elemei: fejlesztési koncepció kialakítása, gyalogos, kerékpáros hálózat fejlesztése, zöld területek fejlesztése és rendezése, pihenőhelyek és sportolásra



alkalmas helyszínek kialakítása, kiszolgáló infrastruktúra fejlesztése. A projekt célja, hogy az Óbudai-sziget természetközeli és sport jellegű pihenőhelyként egész évben tudja szolgálni a fővárosi, s elsősorban a kapcsolódó harmadik kerületi lakosságot. A projektgazdája Budapest Főváros Önkormányzata.

- III-02: „Slachta Margit rakpart megújítása”

A projekt egyik főcélja a meglévő kerékpárút kibővítése csatlakozva az EUROVELO hálózathoz és új kerékpártárolók kiépítése a terület intézményeinek környezetében, támogatva a hétvégi turisztikai célú egészségmegőrző kerékpározást. A projekt másik főcélja a Szépvölgyi út és az Árpád út közötti Duna menti területek gyalogos, rekreációs hasznosítása, a gyalogos sétányok kiépítése és a zöldterület megújítása. Ezáltal nyújtva használható partszakaszt a terület szomszédságában lévő lakóterületek lakosságának. Projektgazda III. kerület Önkormányzata.

- III-03: „BUSZESZ területének fejlesztése”

Az 5 hektáros ipari-gazdasági, üzemi telephely teljes funkcióváltása által lakó és irodai funkciók, valamint kereskedelem-szolgáltatás létesítményei kerülnének kialakításra. A lakosság számára a terület rendezése, a közterületek növekedése által javul a kapcsolat a Duna-parttal, a HÉV fölé tervezett látványterasz biztosítaná a kapcsolatot a Dunával. Az északi rész új beépítési lehetősége építészeti megújulást hozhat a területre. Projektgazda III. kerület Önkormányzata.

- III-04: „Zichy kastély üresen álló északi szárnyának fejlesztése”

A kerület kiemelt stratégiai célja a kulturális szolgáltatásokon keresztüli közösségépítés. Az épületszárny revitalizációja által csatlakozna a meglévő Óbudai és Vasarely Múzeumhoz, épület felújítás, örökségvédelmi beavatkozás, udvar átalakítás és közterületi megújítás által. A köztér megújítás részeként rendezvénytér és a Duna irányába átjárható gyalogos tengelyek kerülnének kialakításra. A projekt eredménye egy multifunkcionális Kortárs Művészeti Központ és Közösségi Iroda, mely a helyi vállalkozások

számára inkubációs lehetőséget nyújt. Projektgazda III. kerület Önkormányzata.

### **Barnamezős területek fejlesztése**

A Barnamezős területek fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program témakörén belül kerültek meghatározásra az alábbi projektek:

- FŐV-02: „Óbudai Gázgyár kármentesítése”

Cél az volt Gázgyár területének hatósági előírásoknak megfelelő rekultivációja és az új területfelhasználási funkciókra való alkalmassá tétele, a projekt gazdája Budapest Főváros Önkormányzata.

- FŐV-03: „Gázgyár kulturális negyed kiépítése”

A projekt része a volt Gázgyár műemléki védettséget élvező épületeinek állagmegóvása, a szabad területek hasznosítása, külső és belső infrastruktúra kialakítása (beleértve a part menti sétány rendezését), zöldterületi fejlesztés. Cél, hogy vonzó helyszín jöjjön létre kulturális, közösségi, K+F+I, valamint sport és vendéglátási funkciók számára. A projekt hozzájárul a Duna parti vonzerők decentralizált fejlesztéséhez. A projektgazda Budapest Főváros Önkormányzata.

### A dunai főág menti kikötők parthasználati terve (2022)

A Duna-partok fejlesztése és a parthasználat rendezése a Fővárosi Önkormányzat egyik fontos célkitűzése, melynek alapját a Közgyűlés által 2013 tavaszán a 463/2013. (III.27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott „Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója” c., fentebb részletesen bemutatott dokumentum jelentette.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló 3/2013. (III.8.) Főv. Önk. rendelettel (FKR) 2013-ban léptek hatályba a kikötői létesítmények elhelyezésére vonatkozó új közterület-használati szabályok, azonban fontos kiemelni, hogy a rendeletben a kikötőhelyek az akkori parthasználatnak megfelelően és nem az említett tanulmányterv fejlesztési javaslatai alapján kerültek kijelölésre.

A tanulmány és az FKR elfogadását követően a 2013. évi LXXIV. törvény alapján a kerületi önkormányzatok, valamint az állam tulajdonában álló, a Duna partvonalával közvetlenül határos ingatlanok – az egységes városkép kialakítása és a közlekedés fejlesztése érdekében – 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe kerültek. Ez, valamint az Étv. módosítása lehetővé tette, hogy a Fővárosi Önkormányzat a Duna főmedrével közvetlenül határos telkekre és a Margitsziget területére Duna-parti építési szabályzatot (a továbbiakban: DÉS)Z) alkosson.

A DÉS az egyes partszakaszokhoz rendelt kikötői létesítmények elhelyezését és a parthasználatot a „Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója”, valamint a „Kabinos turistahajók (szállodahajók) kikötésére alkalmas partszakaszok meghatározása a 2024. évi olimpiai játékok idejére” című tanulmányból kiindulva, az adottságok és korlátozó tényezők figyelembevételével határozta meg. A településrendezési szempontok markánsabb figyelembevétele miatt egyes partszakon a DÉS szabályozása több kikötői osztály tekintetében így természetesen eltér az FKR-tól. Erre az elkészült DÉS-ek alátámasztó munkarészei minden esetben felhívták a figyelmet.

A város együttélése a Dunával kiemelt célként szerepel a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciójában, a fővárosi fejlesztési programokban és a különböző szintű tervekben. A város vezetése elkötelezett a Duna-partok élhető közterületi fejlesztése iránt, ezért a korábbi vonatkozó tervek felülvizsgálatát, pontosítását kezdeményezte.

Az egyes DÉS-ek elfogadása óta eltelt időben több helyszínen új szempontok is merültek fel a parthasználatban. Ilyen például a főpolgármesteri programban is megfogalmazott lépcsős rakpartok felszabadítása, a kegyeleti szempontok érvényesítése, a szállodahajók kikötésének újragondolása, vagy a Duna fővárosi szakaszán közlekedő hajók számára szigorú környezetvédelmi normák bevezetése – melyről a Kabinet 2020. június 18-i ülésén hozott döntést.

„A dunai főág menti kikötők parthasználati terve” c. új tanulmány számba veszi a vonatkozó településrendezési és településképi aktuális problémákat, bemutatja a parthasználatban és a kikötőkkel kapcsolatos jellemző konfliktusokat, ezekre választ adó javaslatokat dolgozott ki, ugyanakkor előkészítette a Duna-part menti területek szabályozásának az átfogó felülvizsgálatát az alábbiak szerint:

- javaslatot tett a FKR és a DÉS összhangjának megteremtése érdekében a kikötői létesítményi osztályok definiálásának, valamint térképi mellékletként az egyes kikötői osztályok számára biztosítható parthasználatnak a DÉS-ben való szabályozására,
- felülvizsgálta és egyértelműsítette az egyes kikötői osztályok leírását, javaslatot tett azok módosítására, valamint egyes, a főmederrel és parti rendeltetésekkel nem összeegyeztethető funkciók megszüntetésére,
- az egyes kikötői osztályok tekintetében javaslatot tett a villamosenergia-igény, az ivóvízellátás parti közműhálózatról történő biztosítására, a hulladék elszállításának a módjára és a szennyvíz elvezetésére,

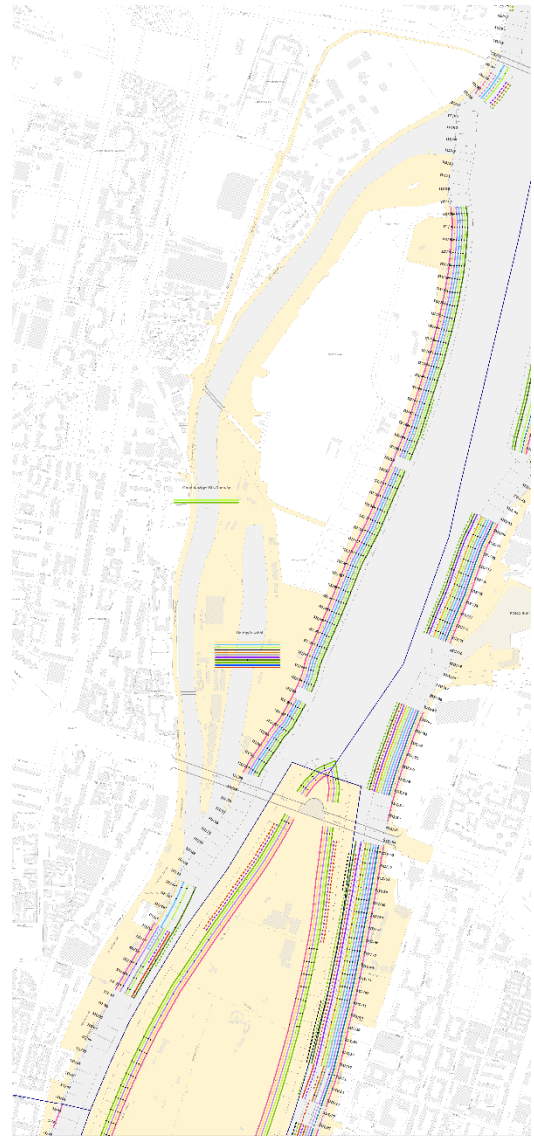
- a főmeder DÉSZ-ben szabályozott partszakaszain a megengedett parthasználat a Fővárosi Önkormányzat által meghatározott és a vízügyi hatóság által jóváhagyott kikötői raszterek szerint kerültek meghatározásra (az öblökben és mellékágakban a javaslat szövegesen szabályozza a megengedett parthasználatot).

Az egyes kikötői osztályokra, illetve parthasználatokra vonatkozó javaslatok olyan fő célok mentén kerültek kidolgozásra, mint

- a rendezett Duna-partok kialakításának elősegítése,
- a belvárosi szakaszokon a világörökségi helyszínhez méltó állapotok megteremtése,
- túlszűfolt belvárosi partszakaszok terhelésének csökkentése,
- külső partszakaszok intenzívebb bevonása,
- külső szakaszokon a természeti értékek védelme.

A megfogalmazott célok elérése érdekében a tanulmány figyelembe vette az egyes partszakaszok jellegét, városképi, turisztikai vagy rekreációs jelentőségét, meglévő funkcióit, illetve jövőbeli lehetőségeit is.

A Fővárosi Önkormányzat az 510/2022. (VI. 8.) Főv. Kgy. határozatában döntött arról, hogy a kikötőhasználattal az érintett partszakaszok környezeti terhelésének csökkentése érdekében felül kell vizsgálni a DÉSZ-ek parthasználatra és a kikötési lehetőségekre vonatkozó előírásait.



*A dunai főág menti kikötők parthasználati terve-kivágat*

### *Óbuda-sziget Stratégiai Terve (2022)*

Budapest Főváros közgyűlése 2022 novemberében határozattal jóváhagyta a stratégiai tervet.

A stratégiai terv célja, a természeti adottságok szem előtt tartásával, az Óbudai-sziget közcélú hasznosításának és zöldhálózati szerepének erősítése, amelynek alapfeltétele a meglévő, kimondottan értékes élőhelyek és a galériaerdő védelme. Mindezek figyelembevételével a stratégiai terv jövőképe a következő:

*Az Óbudai-sziget Budapest kiemelkedő zöldfelületi és ökológiai értékeit hordozó pihenő szigete, ahol a természeti értékek védelme kiemelt szempont, a parkhasználati szokások és a természetes élővilág közötti egyensúly biztosított. Azon felül, hogy egész éven át, az igényeknek megfelelő pihenési lehetőséget biztosítja a főváros lakosai és az ide látogatók számára, időszakosan nemzetközi rendezvényeknek is otthont nyújt.*

Az Óbudai-sziget fejlesztésének alapja a Margitsziget – Római-part és az óbudai Fő tér – Óbudai-sziget ökológiai és rekreációs tengelyek erősítése és kiegészítése, a főváros és Óbuda zöldterületi, kulturális és rekreációs helyszíneinek gazdagítása. A part menti területek és a sziget közötti szinergia által a kialakuló funkciómix egyedi kínálatú városi térséget hoz létre a Duna menti zóna és az átmeneti zóna metszetében.



### 1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

#### 1.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

##### 1.3.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

A vizsgált terület Duna menti területei jellemzően vegyes használatú, intenzív városias területek, melyet a zöldfelületi és a közlekedési rendszer elemei tagolnak. A terület városi parkja az Óbudai-sziget északi területe.

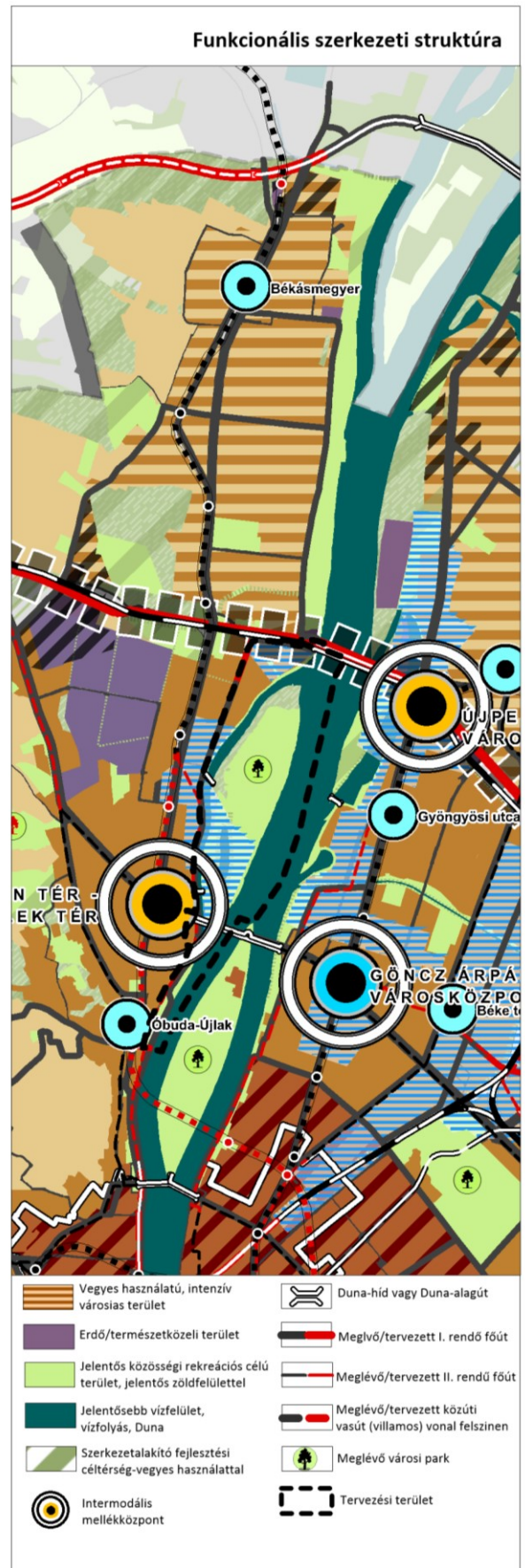
Fővárosi szerkezeti összefüggésekben meghatározó a terület északi peremkerületi helyzete, a több mint kétezer év során kialakult történelmi jellemzői és a változatos domborzati adottságai. Általános szerkezeti elválasztó hatásként érezhető, hogy a Duna-part a vizsgált hossz közel egyharmadán közvetlenül nem érhető el a háttérterületek felől, adott szakaszokon még a gyaloglási lehetőség sem biztosított a parton, ennek oka jellemzően a közlekedési elemek sűrűsége és elhelyezkedése.

Szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek a szentendrei HÉV-vonal, a Budapest-Esztergom vasútvonal, a rakparti utak és a területen áthaladó I. és II. rendű főutak.

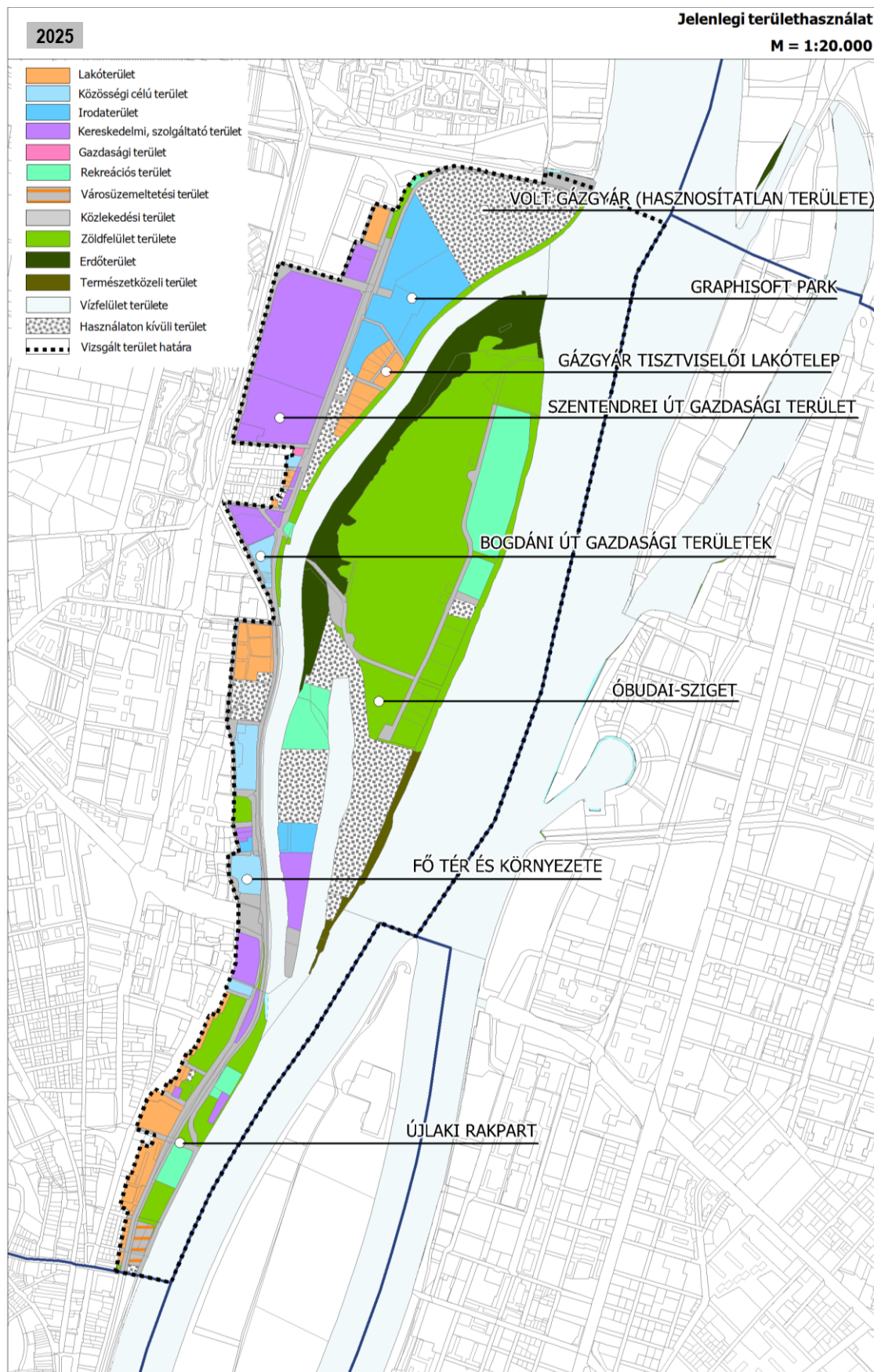
A vizsgált területet két Duna-híd tagolja. A vizsgált szakasz területét északon az Újpesti vasúti híd zárja, a belső területek szerkezetét meghatározza az Árpád híd.

A fővárosi központrendszer részei a területet érintő Flórián tér – Szentlélek tér környezetében kialakuló mellékközpont és a Bécsi út menti kiemelt jelentőségű helyi központ.

A terület része Óbuda-Gázgyár fejlesztési céltérsege, melyen belül két külön területrészen helyezkedik el összefüggő, változással érintett terület a vizsgált partszakasz rozsdamezős területeit lefedve.



### 1.3.1.2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT





**VOLT GÁZGYÁR (HASZNOSÍTATLAN TERÜLETE)****Terület nagysága:** 17,5 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

használaton kívüli terület

**Védettség:** Óbudai Gázgyár épületegyüttese 21/2004. (X. 12.) NKÖM (jóléti épület, igazgatósági épület, lakóépület, óraház, távnyomó, kátránytoronyok, mérlegház, nagyműhely, száraztisztító, villamossági központ, kazánház, központi labor, raktár, szivattyúház, víztorony) hrsz.: 19333/52, 19333/51 Műemléki környezet (rendelettel kijelölt)

**Beépített alapterülete:** 21 000 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 52 500 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** 1913**Jellemzés:**

Az Óbudai Gázgyár 1913 – 1984 között működött, az akkori legkorszerűbb technológiát alkalmazva állítottak elő napi 250 ezer köbméter gázt Budapest gázfogyasztási igényének ellátására. Az egykori gyár 27 hektáros területen helyezkedett el. A termelés melléktermékeként keletkező kátrányok tárolására szolgáltak a mára ikonikussá vált tornyok. A műemléki védettséggel rendelkező épületállomány egy része napjainkban használaton kívüli.

A volt Gázgyár műemléképületei és a jelenleg kármentesítésre szoruló területek olyan fejlesztési potenciált jelentenek, melyek a már meglévő adottságokkal egyaránt erősíteni tudják a Duna-menti kulturális kínálatot és szolgálják az innovatív ágazatok bővülésének igényeit.



Saját fotó

**GRAPHISOFT PARK****Terület nagysága:** 13,5 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

irodaterület, oktatás

**Védettség:** -**Beépített alapterülete:** 32 390 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 129 560 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** 1998 óta folyamatosan

Saját fotó

**Jellemzés:**

A volt Gázgyár területének egy részén létrejövő Graphisoft Park ma a főváros egyik legjelentősebb infokommunikációs és kutatás-fejlesztési területe, melynek bővítése napjainkban is tart. A modern irodapark helyet ad az Aquincum Campusnak, így biztosítva az irodaparkban jelenlévő ágazatok és a felsőoktatás közvetlen kapcsolatát. A park épületeinek tervezésekor meghatározó volt a Gázgyár építészeti öröksége, mely több építészeti részletben is visszaköszön a modern tömegformálás mellett. Jellemzőek a téglaburkolatú homlokzatok, melyeket az irodafunkció működéséhez megfelelő különböző méretű üvegfelületek tagolnak. Az épületegyüttes szabadonálló beépítésű, alacsony intenzitású. Az épületek között változatos kertépítészeti megoldásokkal létrehozott modern parkrendszer húzódik.

**GÁZGYÁR TISZTVISELŐI LAKÓTELEP****Terület nagysága:** 10 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

lakóterület

**Védettség:** műemléki környezet, Óbudai Gázgyár tisztviselői lakótelepe és vasútállomása - műemlék**Beépített alapterülete:** 16 240 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 34 255 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** 1913*Saját fotó***Jellemzés:**

A Gázgyár tisztviselő lakótelepét szabadonálló, földszintes és egyemeletes téglapépületek alkotják, melyek magyar szecessziós motívumokkal díszítettek. A beépítés karakterét a családi házas és ikres beépítés determinálja.

Az épületek és a kerítések is egységes megjelenésűek, a mai homlokzatok mindegyike eredeti állapotú és anyaghasználatú. A beépítés laza, dús növényzetű kertekkel tagolt.

**SZENTENDREI ÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLET****Terület nagysága:** 25 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

kereskedelem és szolgáltató terület, irodaterület

**Védettség:** kerületi védelem alatt áll az egykori textilfestő gyár kéménye, nyugati és déli homlokzata**Beépített alapterülete:** 193 325 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 231 990 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** 1990 után*panoramio.com***Jellemzés:**

A Szentendrei út és a Jégtörő utca közötti volt ipari területen, a korábbi textilfestő gyárban a kereskedelem és szolgáltatás a meghatározó területhasználat, az egykor egységes terület ma számtalan kisvállalkozásnak ad helyet. Az eredeti csarnokok közül kevés képvisel ipartörténeti értéket, a speciális épületszerkezetek és csarnokfedési technológiák jelentik a terület értékét. A terület része az egykori textilfestő gyárkéménye és néhány, mára felújított épülete. A területtel északi szomszédságban állt az egykori házgyár, melynek épületállománya bontásra került a szerkezet újrahasznosításával. A területen ma kereskedelmi létesítmény (Auchan Aquincum Budapest) és a hozzá kapcsolódó parkolófelületek találhatók. A területtől délre – a Bogdáni út menti gazdasági területek határán – a Mozaik utcánál átalakult gazdasági tömb található. Az autószervez és autószerelő épületei korszerű modern építészeti jegyekkel rendelkeznek, jelezve a terület fokozatos átalakulását.



**BOGDÁNI ÚT GAZDASÁGI TERÜLETEK****Terület nagysága:** 18,2 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

gazdasági terület, kereskedelem és szolgáltató terület, irodaterület, közösségi intézmény terület, használaton kívüli bolygatott terület

**Védettség:** világörökség várományos terület védőterülete, kerületi védelemmel érintett**Beépített alapterülete:** 72 400 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 173 760 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** XIX. század, folyamatos bővítések*Saját fotó***Jellemzés:**

A Bogdáni út két oldalán ipartörténeti értékekkel rendelkező két gyárterület található. A Harisnyagyár, a Bogdáni úttól északra, 1923 – 1950 között épült épületállományának műves ipari téglahomlokzata és helyi értéket képviselő ipari kéménye van. A szeszgyár (BUSZESZ), a Bogdáni úttól délre, egykori épületállománya 1869 – 1913 között épült. Az épületállomány jelentős részét 2017-ben lebontották, kizárólag a helyi védelem alatt álló főépületrész és a kémény maradt meg. A szeszgyártól délre a korábbi laktanya épületei, a mai tűzoltólaktanya és Katasztrófavédelmi Oktatási Központ közösségi célú intézményterülete alkot zárt tömböt, melynek épületállományának megjelenése rendezetlen gazdasági terület képét mutatja. Épületállománya nem rendelkezik örökségi értékkel.

A folyamatos épületbővítések, a funkcionális átrendeződések és a raktározási igények növekedése miatt az eredeti épületállomány folyamatos amortizációja kedvezőtlen hatással van a területre. A két jellemzően alulhasznosított terület (BUSZESZ, Harisnyagyár) városszerkezeti elhelyezkedése és sajátos miliője által egyedi fejlesztési potenciállal rendelkezik.

**ÓBUDAI-SZIGET****Terület nagysága:** 118 ha**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

zöldfelület, rekreációs terület, természetközeli terület, kereskedelmi és szolgáltató terület, irodaterület

**Védettség:** világörökség várományos terület, műemléki környezet és műemlék védelemmel érintett**Beépített alapterülete:** 47 700 m<sup>2</sup>**Szintterület:** 57 242 m<sup>2</sup>**Építés ideje:** XIX. század elejétől**Jellemzés:**

Az Óbudai-sziget a Duna menti zóna egyik közparkja, amely Budapest zöldhálózatának szerkezetalkotó része. Jelentős növényállománnyal rendelkezik, mely meghatározó kondicionáló hatással bír a város klímájára is. Kiemelkedő zöldfelületi adottság a sziget peremén végig húzódó ártéri erdő, amely értékes élőhelyeket biztosít. A sziget egyedi karakterét meghatározzák történeti emlékei. A déli, alulhasznosított területen a volt Hajógyár és a régészeti feltárások területe határozza meg a területhasználatot, de sok használaton kívüli épület is található itt. Még ma is működik néhány gazdasági funkció (raktár, pékműhely). Az északi részen a közpark funkció dominál, de megjelennek beépítésre szánt területek (szálláshely, vendéglátóhely, sportépítmény) is. A területhasználatában fontos szerepet játszik ma a Sziget Fesztivál, illetve ennek a nagyrendezvénynek a kiszolgálása.

*Saját fotó*

## FŐ TÉR ÉS KÖRNYEZETE

**Terület nagysága:** 9,3 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

közösségi célú intézmény terület, lakóterület

**Védettség:** világörökség várományos terület és védőterülete, kerületi védelemmel és műemlék védelemmel érintett

**Beépített alapterülete:** 8356 m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 117534 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** XVIII. XIX. század



Saját fotó

### Jellemzés:

A Fő tér a korabeli Óbuda fő városi tere volt. Az eredeti telekosztások megőrzésével a Fő tér és környezete megtartotta sajátos arányait és hangulatát. A terület szerkezetébe az Árpád híd megépítése és az általa átrendeződő Flórián tér jelentették a fő változást. Az eredeti városszerkezet sérült, de számos épület az eredeti hangulatot idézi, kis területen, de megőrződött az egykori beépítési arány és karakter.

Az épületekben jellemzően közintézmények működnek, részben lakásokkal és vendéglátóhelyekkel kiegészítve. Az épületállomány általában földszintes, legfeljebb egy emelettel. Az utcai légtérarány változó, egyedi térformáló elem a középkori alapokra épülő térfűzér sorozat. A terület egyedi értéket képviselő épülete a Zichy kastély a XVIII. század közepén épült, melyet később katonai ruhatárként, majd dohányraktárként használtak. Napjainkban múzeumoknak, kulturális létesítményeknek ad helyet az épület egy része, míg a fennmaradó helyek üresen, kihasználatlanul állnak.

## ÚJLAKI RAKPART

**Terület nagysága:** 25 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

lakóterület, irodaterület, kereskedelmi és szolgáltató, városüzemeltetési és rekreációs terület

**Védettség:** világörökség várományos terület védőterülete, világörökség várományos terület és kerületi védelemmel érintett terület

**Beépített alapterülete:** 3,6 ha

**Szintterület:** 302231 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1930-tól folyamatosan



Forrás: Településképi Arculati Kézikönyv

### Jellemzés:

Az Újlaki rakpart a kerülethatár és a történeti Óbuda központja között húzódó partszakasz, mely a kerület „legbelvárosibb” partja. A parti területsávban rekreációs, sport célú és városüzemeltetési létesítmények váltják egymást a jellemzően zöldfelület domináns beépítetlen partszakaszon. A beépített területeket a part menti sávától széles közlekedési terület választja el. Az épületállomány különböző korú, az 1930-as évektől a 2000-es évekig fokozatosan épülő és átalakuló lakóépületekből áll. A beépítés jellemzően városias, nyolc-tízszintes épületekből áll, melyek a különböző építési koroknak megfelelő beépítési formákat és építészeti karaktert jelenítenek meg. A déli szakaszon a 30-as években épült lakótömbök keretes beépítésbe rendeződnek, melyet a későbbi korszakra jellemző szabadon „úszó” panelépületek követnek. Ezt követi a Riverloft Lakópark tömbje, mely az egykori Goldberger gyár átalakításával és a homlokzatok részbeni megtartásával kialakított új építésű lakóegyüttes. Az lakópark része a vízpart felőli

oldalon kialakított uszoda és fitness-terem. Ezt a tömböt újabb szabadon úszó panel lakóépületek követik, melyek az eddigi térfalhoz képest hátra húzva épültek a Lajos utca vonalában, ezzel széles zöldfelületi sávot, közparkot kialakítva maguk előtt. Ez a beépítési mód jelentősen növeli a lakások élhetőségét, mert azokat kevésbé zavarja a HÉV és a közúti forgalom zaja.



maps.google.hu



### 1.3.1.3. FUNKCIÓ VIZSGÁLAT (INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG, FUNKCIONÁLIS ÉS ELLÁTÁSI KAPCSOLATOK)

Jelen vizsgálat tárgya azok az intézmények, amelyeket a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 17. § (1) bekezdése definiál. „Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.”

A területen több nevelési, oktatási, egészségügyi és szociális rendeltetést betöltő intézmény is található. A nevelési, oktatási és szociális funkciójú létesítmények főképp helyi ellátási szintűek, de találunk olyan oktatási intézményt is, amely országos szerepkört tölt be.

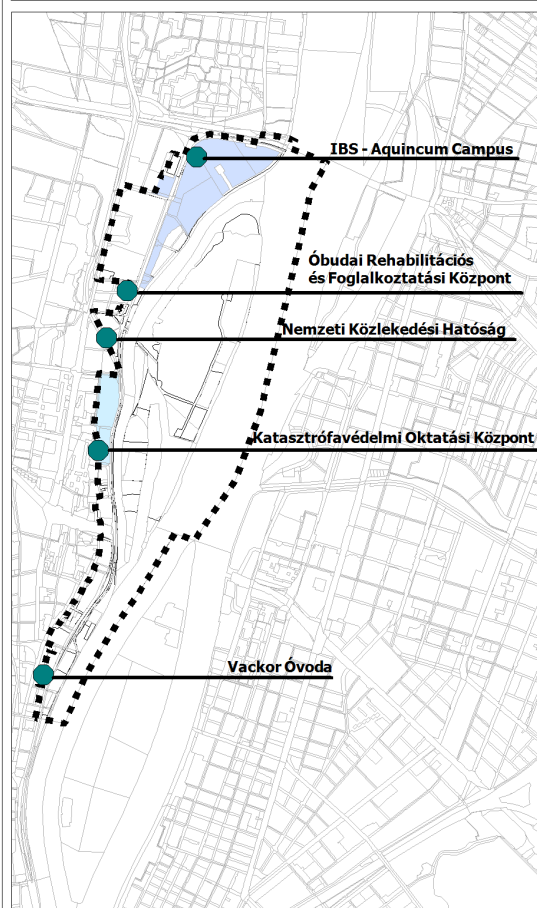
Az intézmények sűrűsödést mutatnak a Fő tér környezetében, ahol számos kulturális és igazgatási funkció helyezkedik el. Országos szerepkörű a volt Gázgyár területén működő IBS – Aquincum Campus.

A vizsgálat területen találhatók intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű területek (Vi-1) és intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű területek (Vi-2). Ezek egy része még megújulásra vár. A volt Gázgyár jelentős része mára funkciót váltott, de északi területegysége napjainkban még használaton kívüli barnamezős terület. A BUSZESZ tömbjének fele mára már jelentős átalakuláson esett át. A 11-12 emeletes lakóépületek földszintjein megjelennek az irodai és kereskedelmi, szolgáltató funkciók is. Az intézményi területfelhasználási egységek a jövőben tervezett fejlesztések megvalósíthatósága érdekében biztosítják a megfelelő településrendezési hátteret.

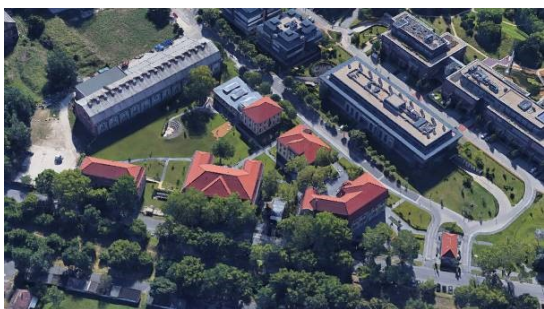
Ellátó intézmény a vizsgált területen

Rendeltetés	HRSZ.	megnevezés
nevelés, oktatás	19333/51	Aquincum Campus
nevelés, oktatás	18371/2	BM Katasztrófavédelmi Oktatási Központ
nevelés, oktatás	14636/6	Vackor Óvoda
szociális	19395/6	Óbudai Rehabilitációs és Foglalkoztatási Központ

#### Intézményi ellátottság



- Intézmény a vizsgálati területen
- Intézményi terület (Vi-1)
- Intézményi terület (Vi-2)
- Vizsgált terület határa



IBS – Aquincum Campus



A Fő tér és környezete



### 1.3.1.4. ALULHASZNOSÍTOTT ÉS HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

A teljes vizsgált terület 13%-a alulhasznosított vagy használaton kívüli terület. A vizsgált beépítésre szánt területének összesen 49%-a alulhasznosított vagy használaton kívüli terület.

Az alulhasznosított területek mérete összesen 13,1 ha (25%), a használaton kívüli épületállománnyal nem rendelkező területek összesen 5,4 ha (10%) területet, míg a használaton kívüli, épületállománnyal rendelkező területek összesen 35,2 ha területet (65%) foglalnak el.

Óbuda történelmi fejlődésének eredményeként a Duna menti területein számos ipari létesítmény, gyár működött egykor. A tradicionálisan ipari zónát képező területsáv városszerkezeti pozíciója által mára jelentősen átalakult. Több gyárépületet elbontottak, illetve revitalizáltak. A legjelentősebb barnamezős területek a volt Gázgyár egyes részterületein, valamint attól délnyugatra a Szentendrei út menti kereskedelmi létesítmények területén találhatók.

A volt Gázgyár egy részterületének fejlesztésével megépült a Graphisoft Park, amely a volt Gázgyár északi, Gázgyár utca felőli területe és az Óbudai Gázgyár belső lakótelepe közé ékelődik.

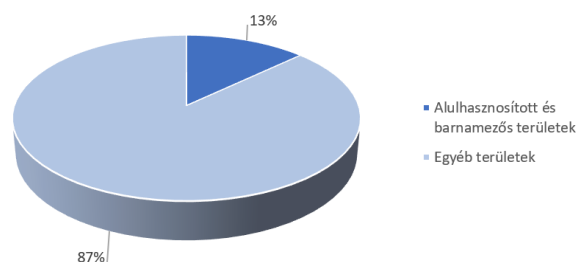
Az Óbudai-sziget déli részén található volt Hajógyár területe jellemzően használaton kívüli, meglévő épületállománnyal rendelkező terület.

Napjainkban a BUSZESZ tömbjének egy része már megújult, a terület másik fele még használaton kívüli.

*Alulhasznosított és használaton kívüli területek jegyzéke a vizsgált területen*

Terület neve	Hrsz.
Óbudai Gázgyár	19333/51,52
Ángel Sanz Briz út nyugati oldala (tisztviselő lakótelep mellett)	19333/42, 28,27,24, 22,19,14-16,12
Óbudai-sziget, szigetcsúcs	18386/4, 2, 3
Óbudai-sziget rekreációs t.	23796/18
Szépvölgyi út torkolata	14617/17
Auchan városszerkezeti alulhasznosított területe	19365/6, 4, 19370
Ángel Sanz Briz út alulhasznosított telkek és parkoló	19322/22,23,18,16,15,14, 19322/46,55
Volt BUSZESZ területe	18388,18391, 18380

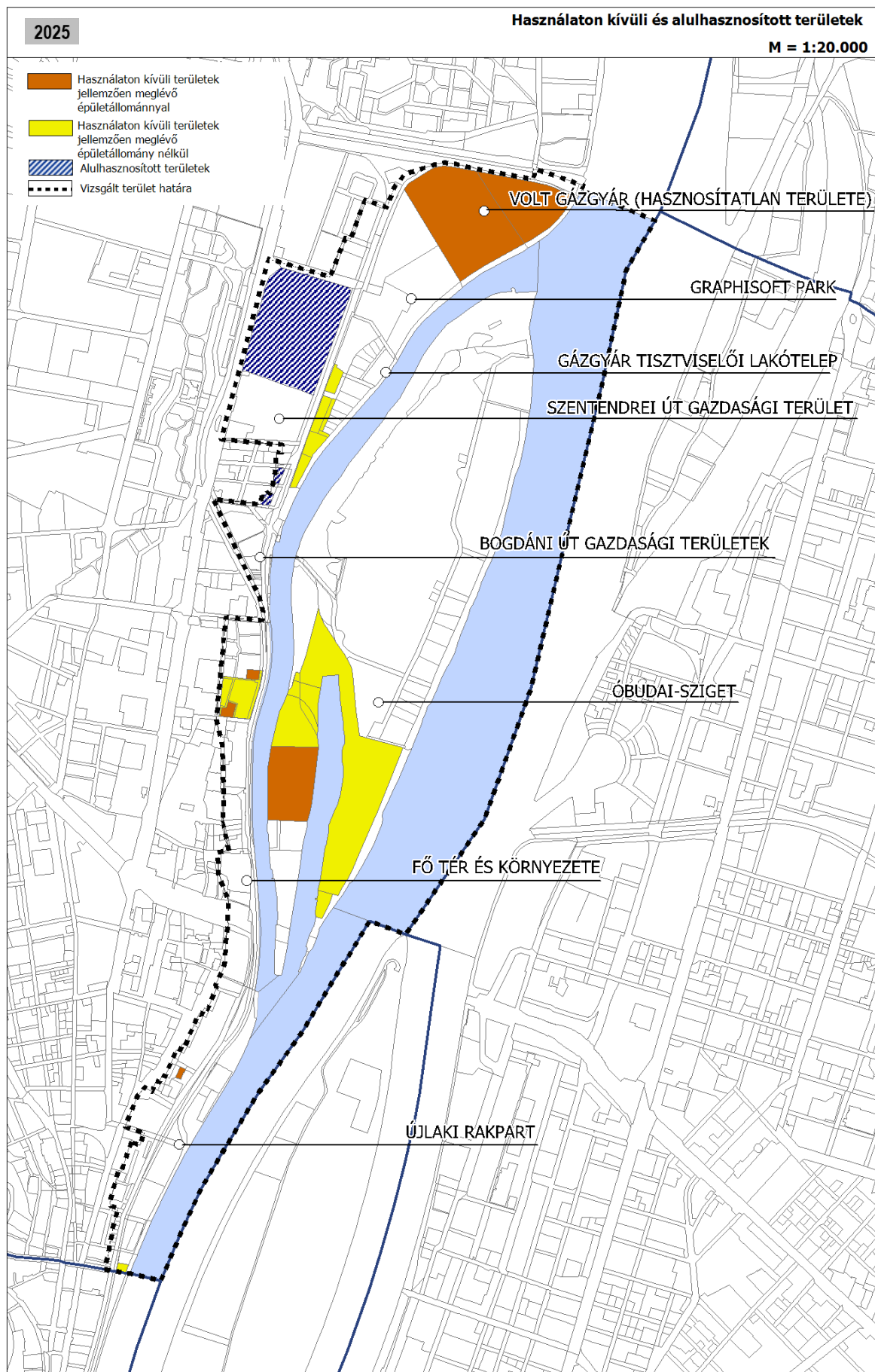
Barnamezős területek aránya a vizsgált területen



Barnamezős területek megoszlása a vizsgált területen



Vizsgált terület ipartörténeti emlékei



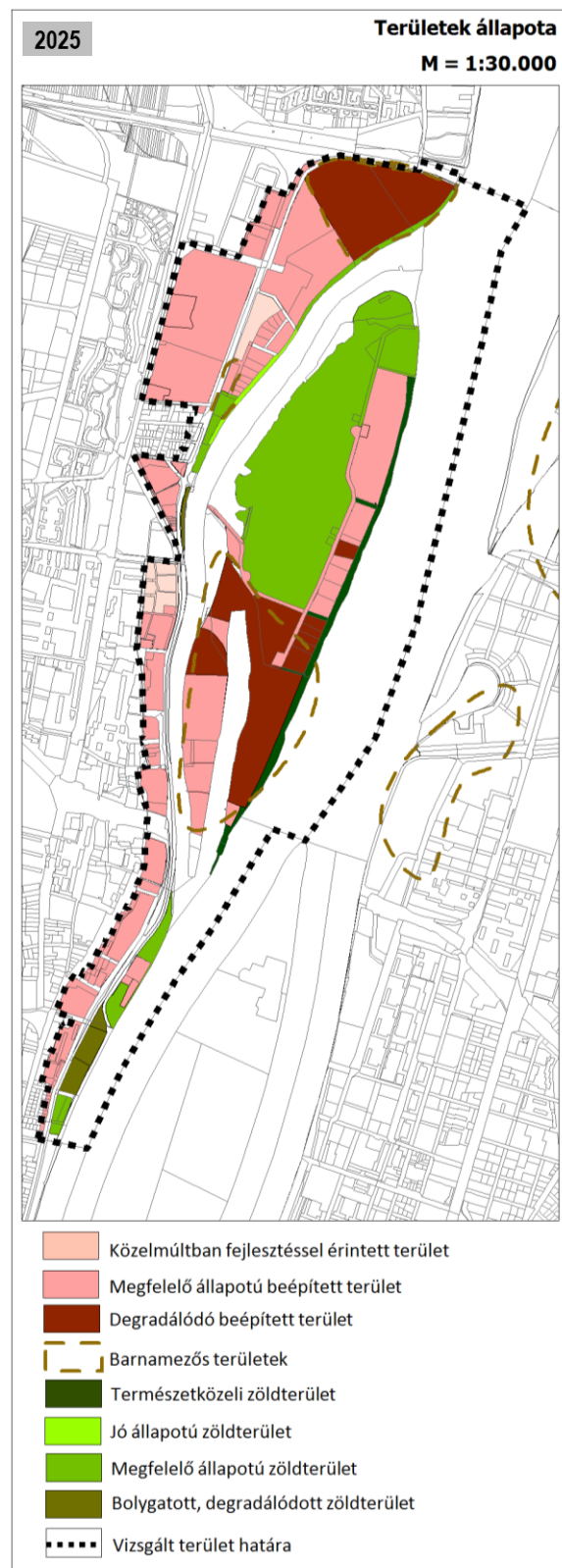
### 1.3.1.5. KONFLIKTUSSAL TERHELT (SZLÖMÖSÖDÖTT, DEGRADÁLÓDÓ) TERÜLETEK

Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területén a konfliktussal terhelt, szlömösödött és degradálódó területek jellemzően a használaton kívüli, illetve a kezeletlen területeken alakultak ki.

A nagy alapterületű szlömösödött, degradálódott területek jellemzően az egykori gyárak területén kialakuló rozsdaterületek, ahol az építmények rossz állapota mellett az egykori ipari tevékenységből származó talajszennyezettséggel is számolni kell. A területek degradálódása miatt az ipartörténeti emléket képviselő, a terület egyedi arculatát erősítő épített értékek kerülnek veszélybe. A területek rendezése és az építmények revitalizálása szükséges mind a volt Hajógyár, mind a volt Gázgyár jelenleg használaton kívüli területein.

Nagykiterjedésű degradálódó terület még az Óbudai-sziget délkeleti nyúlványa, mely jelenleg használaton kívüli, jellemzően meglévő épületállomány nélküli, közhasználat elől zárt terület egység.

A degradálódó területek a tervezett fejlesztések érdekében a hatályos településrendezési eszközökben különleges rekreációs és intézmény területek, ezzel biztosítva a jövőben megvalósuló fejlesztések rendezési hátterét.



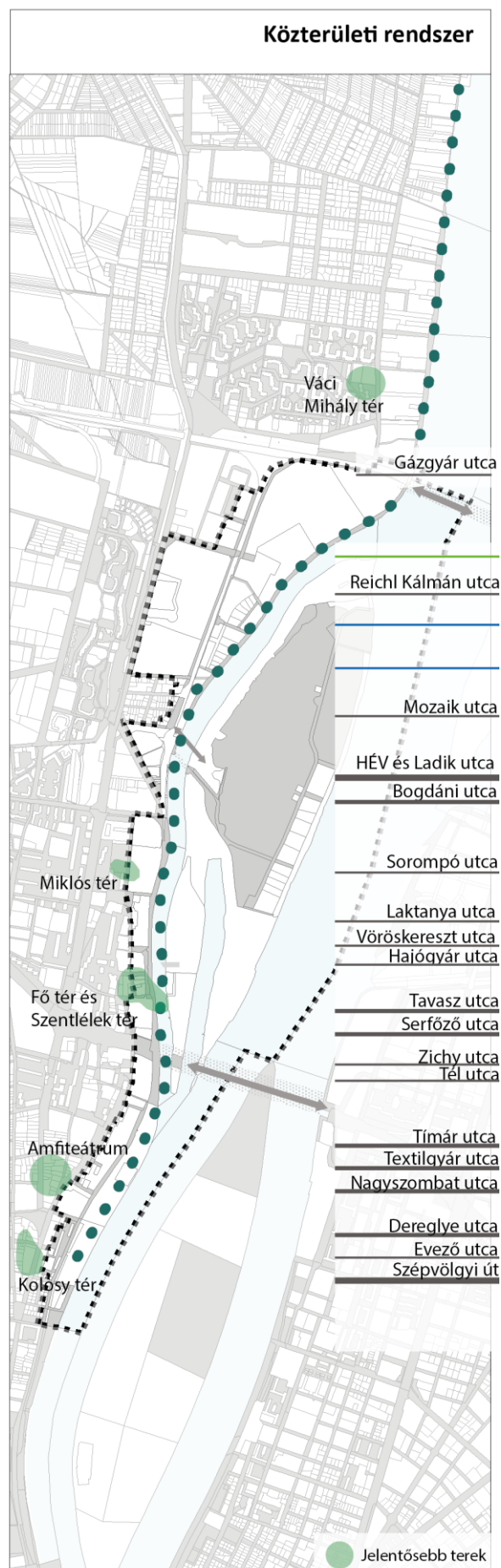


### 1.3.1.6. KÖZTERÜLET-HÁLÓZAT

A vizsgált terület Duna-parti közterület-hálózata lineáris elemekből épül, Belső-Óbuda területén alakult ki történelmileg a kis alapterületű terekből álló térfűzér (Fő tér – Szentlélek tér, Kolosy tér, Amfiteátrum), mely meghatározza a történelmi Óbuda térhálózatát. A lakótelepek úszótelkei definiálatlan közterületek között „úsznak”. Ennek a térhálózatnak a Duna menti területekhez való csatlakozása keskeny utcák által biztosított.

A vizsgált területre 21 darab utca csatlakozik. Az Óbudai-sziget belső területe közterület. Az északi, a déli és a Duna menti ingatlanok a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint nem közterületek.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben definiáltak szerint a *közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. A földhivatalban bejegyzett közterület-hálózat bizonyos helyeken eltér a valós használat állapotától. A vizsgálati tervlapon kék vonalként kiemelt közterületek a valóságban nem használható, nem kialakított közterületek, ezeken a tömbrészekben a Dunához való lejutás nem lehetséges. A vizsgált területen azonban ez a jelenség fordítva is előfordul. Néhány nem közterületi ingatlan keskeny sávja korlátozottan vagy teljesen közhasználatú terület, így a térhasználatban kialakulnak olyan „utcák” is, melyek jogi értelemben nem közterületek, ezek zöld színnel jelöltek. Ez a jelenség a kerületi rendezési tervek által ösztönzött. Az DKÉSZ által lehatárolt területeken (pl. Graphisoft Park és a volt Gázgyár területén) magasabb szintterületi mutató megengedett azokon az építési telkeken, melyeknek egy része közhasználatra átadott terület.





### 1.3.1.7. KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

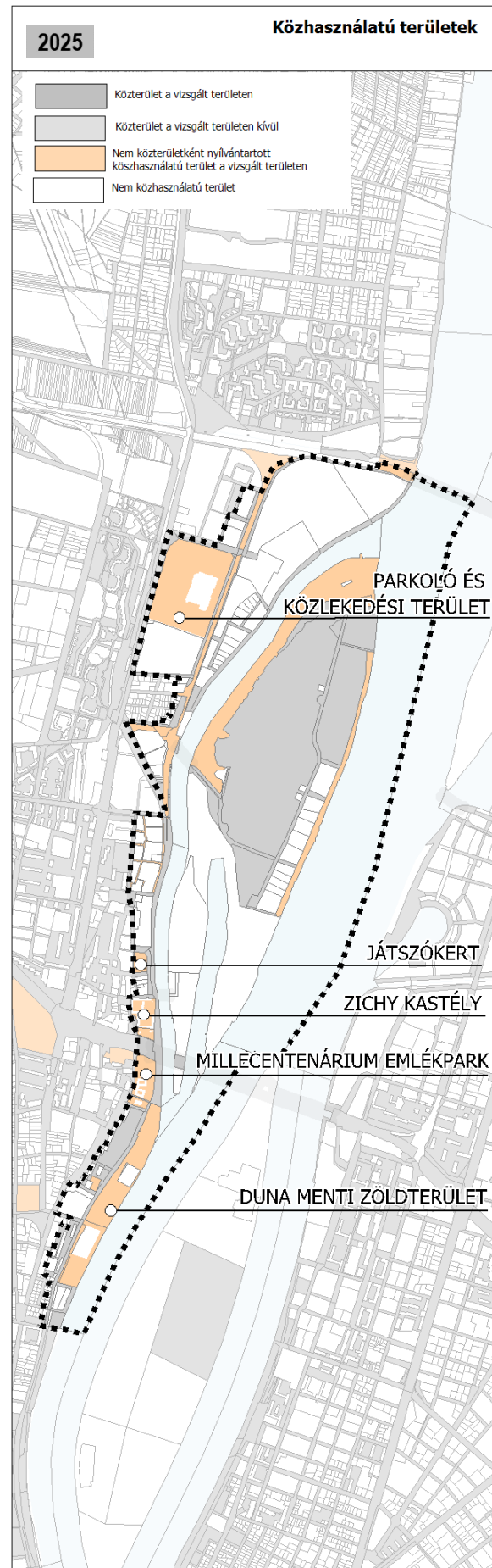
Ide tartoznak a közhasználat céljára szerződésben átadott, illetve szerződés nélkül akként használt területek, valamint az ingatlan-nyilvántartásban közterületként bejegyzett területek is.

Közhasználat számára nyitott nem közterület az Ángel Sanz Briz út menti kereskedelmi és szolgáltató terület parkoló és közlekedési felülete, illetve az Óbudai-sziget part menti terület.

Belső-Óbuda Duna menti területén a nem közterületként nyilvántartott területek jelentősen növelik a közhasználatú térhálózat területét. Ilyen terület a Laktanya utca menti játszókert tömbje, a Zichy kastély belső udvarai, az Árpád híd budai hídfője körül és az Árpád fejedelem útja mentén kialakult parkterületek.

A Slachta Margit rakpart és az Árpád fejedelem útja közti közhasználatú terület értékes, nagy alapterületű Duna menti zöldterület, mely fontos rekreációs területként szolgálhat. Jelenleg a terület rendezetlen és nem alkot egybefüggő egységet a szerkezeti jelentőségű közlekedési területek tagoló hatása miatt. A területegységet kiegészíti a Lajos utcai lakótelep egybefüggő zöldterülete, azonban a két területegységet az Árpádfejedelem útjának széles közlekedési szelvénye elválasztja egymástól.

A vizsgált területen nincs közterületként nyilvántartott, de nem közhasználatú terület.



### 1.3.1.8. KÖZTERÜLETI KAPCSOLAT

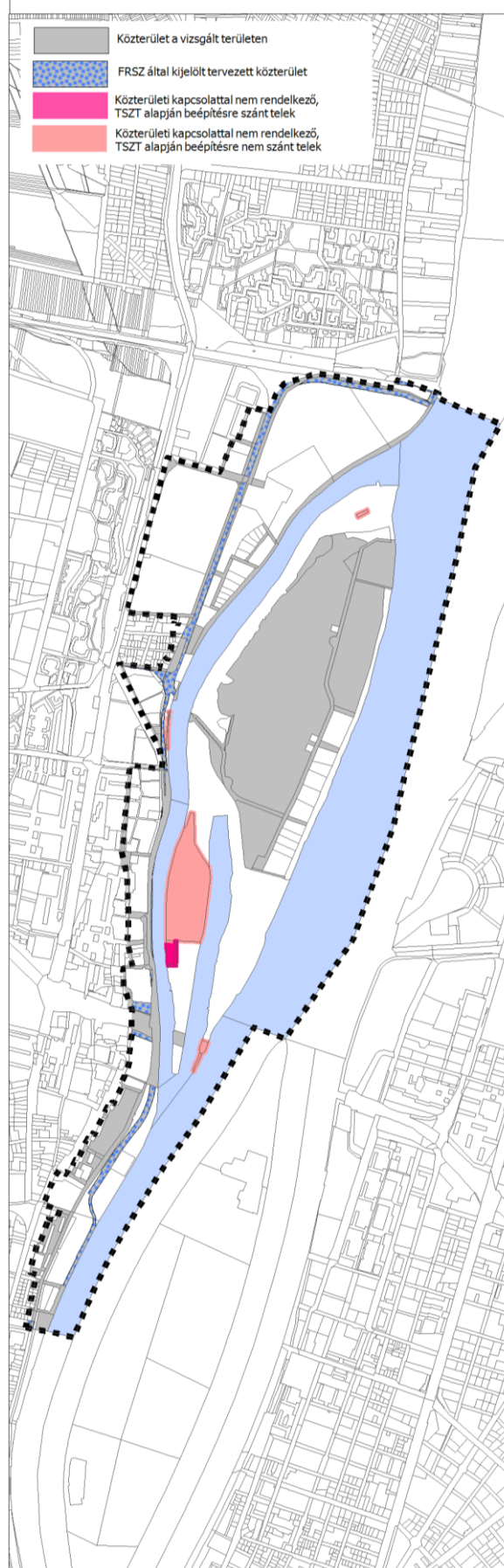
A vizsgált területen jelenleg 13 telkek nem rendelkeznek közvetlen közterületi kapcsolattal. Ezek közül 2 telkek a TSZT alapján beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt. Ezen ingatlanok az Óbudai-sziget területén találhatók, egy ingatlan magánút, aminek a híd jelenti a közterület kapcsolatát. A magánút miatt a másik telkek közötti megközelítése sem jelent problémát.

A területen elhelyezkedő fő útvonalként használt telkek egy része (Angel Sanz Briz út, Gázgyár utca és a Slachta Margit rkp.) a földhivatali ingatlan-nyilvántartás alapján nem közterületként nyilvántartott ingatlan. Ezek az övezeti rendszer alapján közterületi telkek kell, hogy legyenek.

További beépítésre nem szánt telkek vannak a területen, amelyek nem rendelkeznek közúti kapcsolattal. Legtöbb az Óbudai-sziget területén helyezkedik el.

hrs.z.	terület	művelési ág	tulajdonos
19287/2	138,89	beépítetlen terület	III. ker. Önkormányzat, v.kez: Fővárosi Önkormányzat
19288/2	456,92	gátórház	III. ker. Önkormányzat, v.kez: Fővárosi Önkormányzat
19295/2	33,64	iroda, udvar	III. ker. Önkormányzat, v.kez: Fővárosi Önkormányzat
19296/2	259,55	iroda, udvar	III. ker. Önkormányzat, v.kez: Fővárosi Önkormányzat
19303/2	36,38	beépítetlen terület	Magyar Állam, v.kez: Fővárosi Önkormányzat, tul.j.gy.sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
19304/2	38,29	beépítetlen terület	Magyar Állam, v.kez: Fővárosi Önkormányzat, tul.j.gy.sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.
19309/2	32,78	beépítetlen terület	III. ker. Önkormányzat, v.kez: Fővárosi Önkormányzat
18386/4	74668,45	víztorony, üzem, udvar	Magyar Állam
18386/5	3610,3	üzem, udvar	Magyar Állam
18386/6	1658,14	saját út	Magyar Állam
23798/4	1425,69	ipartelep	Magyar Állam
23798/5	773,98	ipartelep	Magyar Állam
23796/10	653,72	beépítetlen terület	III. kerületi Önkormányzat

#### 2025 Közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek



### 1.3.1.9. JELLEMZŐ PARTSZAKASZOK

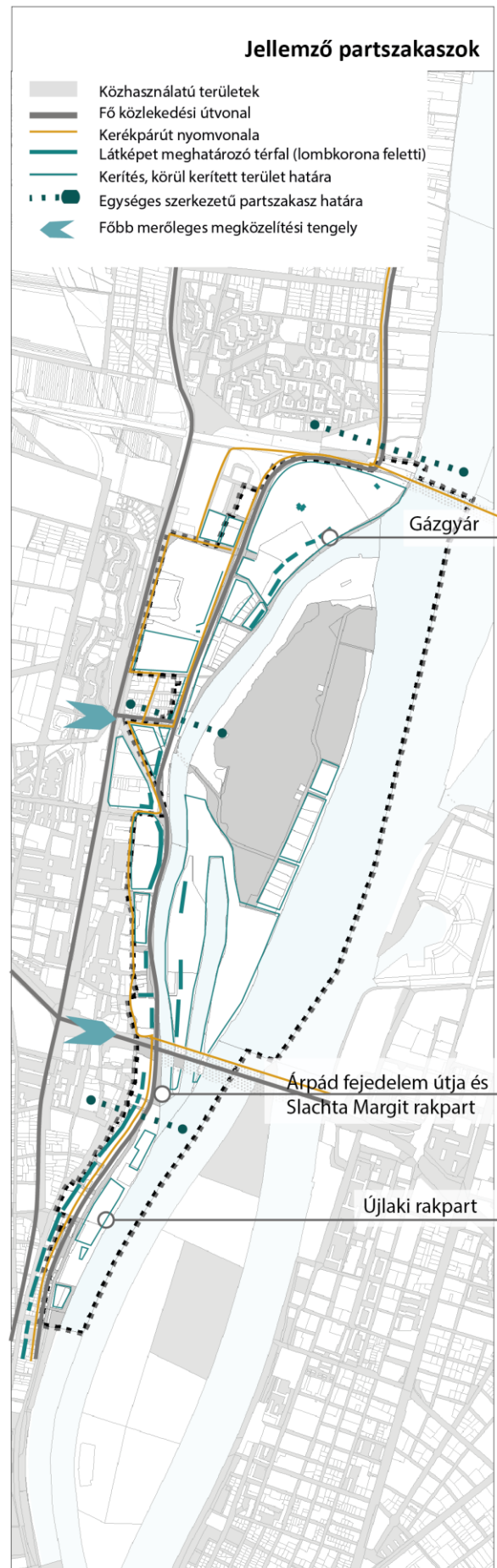
Óbuda-Békásmegyer I. szakasz part menti területe jellemző keresztmetszet alapján három különböző szakaszra és az Óbudai-sziget területére osztható.

A **volt Gázgyár** területén a közlekedés sávja a Duna vonalától hátrébb húzódik, a part mentén jellemzően gyalogos forgalmú területek alakultak ki a Gázgyári lakótelep, a Graphisoft park mentén kiépítetten. A volt Gázgyár hasznosítatlan területének partja mentén nincs kiépített gyalogút, sőt a terület átjárhatósága sem biztosított, az év nagy részében elzárt terület.

Az Árpád hídtól délre eső rövid szakaszon az Árpád fejedelem útja és a Slachta Margit rakpart közé kötöttpályás közlekedési terület sorolódik. A területhasználatot a különböző típusú közlekedési területek határozzák meg.

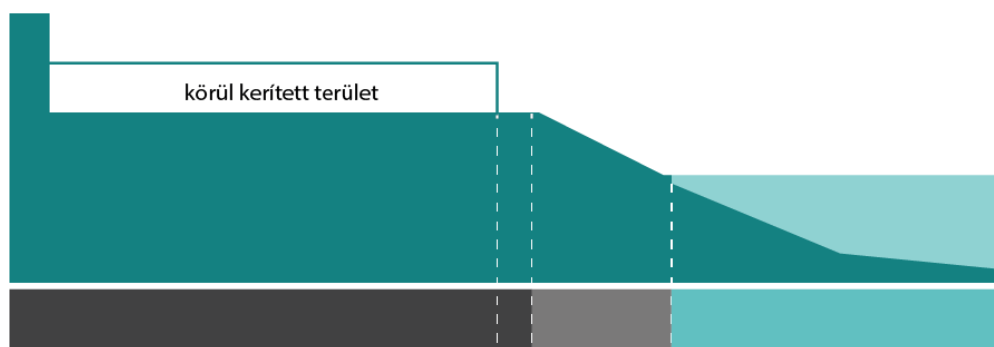
Az **Újlaki rakpart** mentén a vízfelületet közúti közlekedési terület határolja, amit jellemzően a közhasználat elől elzárt körülkerített terület vagy zöldterület követ. Ezután egy széles kötöttpályás és közúti közlekedési felület következik. Az épületek előtt vegyes használatú gyalogos és kerékpáros közlekedési terület húzódik.

Az **Óbudai-sziget** része a Duna parti sávjában kialakult rekreációs célú zöldterületi tengelynek. A sziget az észak-budapesti térség egyedi zöldértéke, mint természetes élőhely a városban, kiemelt dunai látványkapcsolatokkal, hosszú természetes partfallal. Dunai szigetként meghatározó a part menti területekkel való kapcsolata. A sziget markánsan két részre tagolódik: a déli terület barnamezős, alulhasznosított területére (mely a közhasználat elől elzárt), és az északi, nagyrészt zöldterületre.



## JELLEMZŐ PARTSZAKASZOK METSZETE

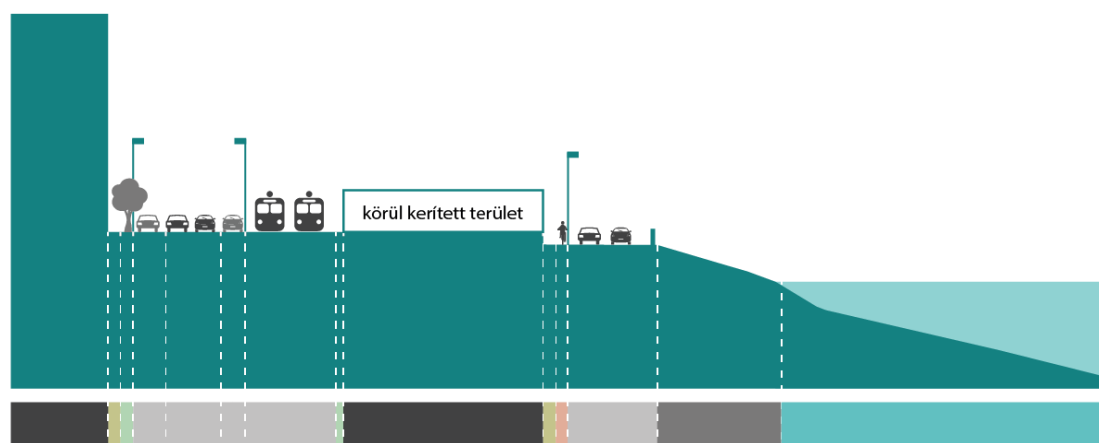
*Volt Gázgyár*



*Árpád fejedelem úja és Slachta Margit rakpart*



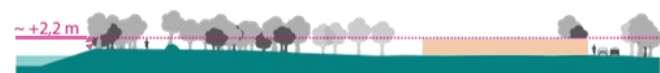
*Újlaki rakpart*



- Vízfelület
- Úszómű
- Gyalogos közlekedés területe
- Gépjármű közlekedés területe
- Kerékpárút területe
- Zöldterület, növényzettel borított felület
- Rézsús támfal funkció nélküli felülete
- Nem közhasználatú terület



## ÓBUDAI-SZIGET JELLEMZŐ METSZETEI



A-A metszet



B-B metszet

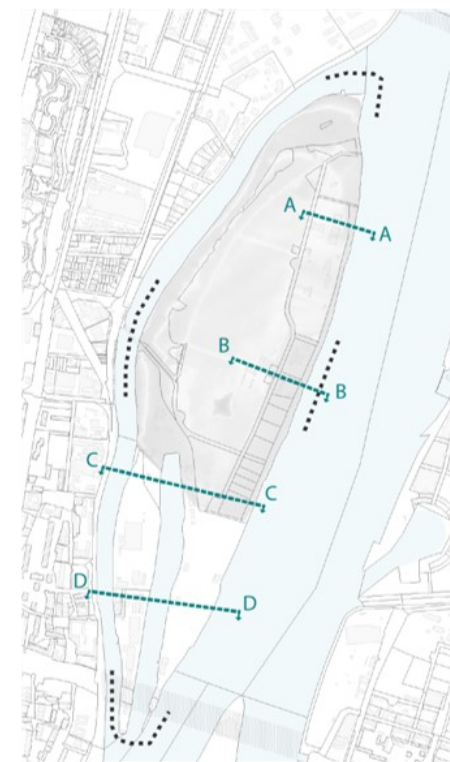


C-C metszet



D-D metszet

..... MÁSz +1,3 m





### 1.3.1.10. TERÜLETEK VÍZKAPCSOLATA

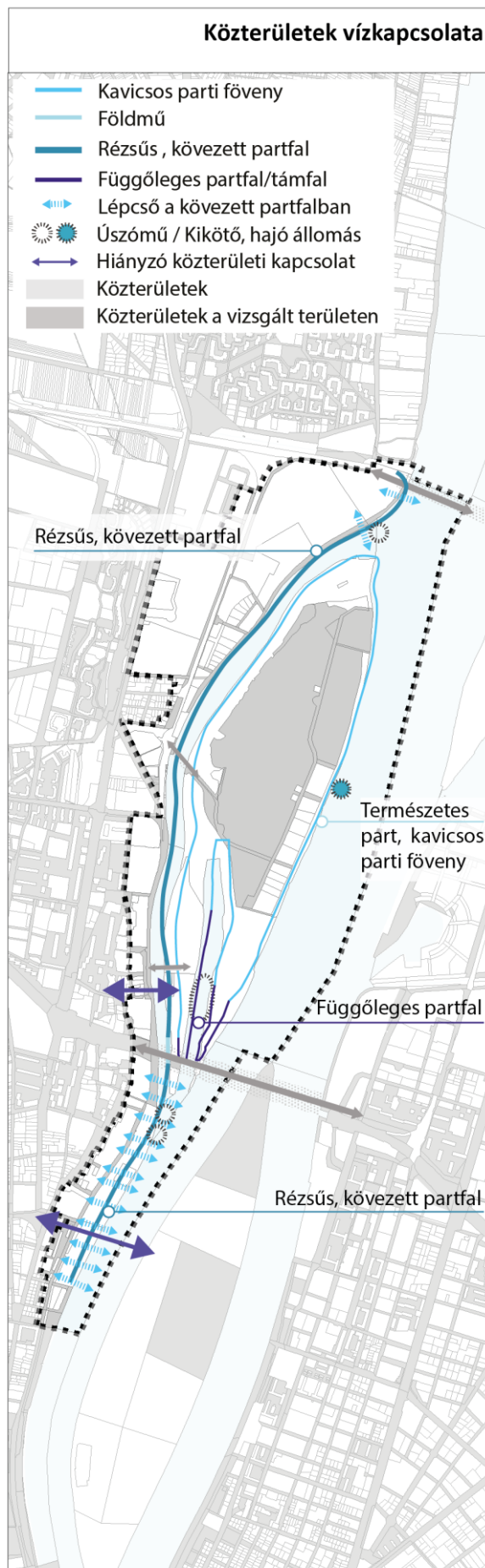
A vizsgált terület Duna menti területeinek vízhez való kapcsolódása erősen eltérő.

A víz megközelíthetősége a partfal kialakítástól függően változik. A belső területeken a partfal jellemzően rézsús, kövezett kialakítású. Az Árpád-hídtől délre lévő területeken a rézsús partfalban sűrűn elhelyezett lépcsők biztosítják a vízhez való lejutást. Az Óbudai-sziget partfala jellemzően természetes, emberi beavatkozás nélküli kavicsos parti föveny. Ettől eltérő parttípus az volt Hajógyár területén kialakított, a gyár működését lehetővé tevő függőleges partfal, mely a sziget déli területeit kíséri.

A vizsgált partszakaszon több hajóállomás is található, ritmusosan elhelyezkedve a part mentén az igényekhez mérten. A volt Hajógyár területén, az Óbudai-sziget merőleges partfalai között kishajó kikötő került kialakításra.

A Dunával közvetlenül nem határos vizsgált területek vízhez kapcsolódása a vizsgált területen nem megoldott. A jelentős szélességű és forgalmat lebonyolító közlekedési területek teljesen a partra húzódva biztosítják a szükséges városszerkezeti kapcsolatot, ezzel elvágva a lehetséges merőleges kapcsolati elemeket, megnehezítve a parthoz való lejutást.

Hiányzó, a Dunára merőleges kapcsolati elemek a lakótelepeket, az intézményeket és a Duna-partot összekötő közhasználatú területek.



### 1.3.2. A TELEKSTRUKTURA VIZSGÁLATA

#### 1.3.2.1. TELEKMORFOLÓGIA, TELEKMÉRET ÉS TELEKSTRUKTÚRA

A vizsgált terület telekmorfológiája igen változatos. Mindenféle formájú telek megtalálható itt, melynek oka elsősorban a fokozatos történelmi átalakulás.

Az Újpesti vasúti híd és az Árpád híd közötti partszakasz mentén a telkek nagyméretűek, ami szintén a területhasználattal hozható összefüggésbe.

A Szigetek területének hasznosítása jellemzően sportolási, rekreációs, turisztikai célú. Az Óbudai-szigeten a telkek mérete jellemzően 30 000 m<sup>2</sup> feletti. A partok mentén a telkek mérete a belváros irányába haladva a beépítés sűrűsödésével csökken.

Az Árpád híd és Margit híd közötti szakaszon a telekméretek 1000 m<sup>2</sup> – 5000 m<sup>2</sup> közötti.



#### 1.3.2.2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT VAGYONGAZDÁLKOZÁS

A Duna medre a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában<sup>1</sup> van, annak fővárost érintő szakasza a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDV-VIZIG) vagyonkezelésében<sup>2</sup> áll. A KDV-VIZIG a kormány által kijelölt vízügyi igazgatási szervként alaptevékenységei között az ár- és belvízvédelemmel összefüggő tevékenysége mellett ellátja a vízügy területi igazgatását és szabályozását. A meder vonatkozásában az állam tulajdona és a KDV-VIZIG vagyonkezelése a teljes szakaszon kizárólagos, a csatlakozó partok tulajdonjoga a fővárosi és a kerületi önkormányzatok, valamint az elszórtan meglévő magántulajdonosok között oszlik meg.

Az Északi vasúti összekötő hídtól az Árpád hídig a rakparti telkek jellemzően a fővárosi önkormányzat tulajdonát képezik. A rakpart mögött húzódó területsáv az északi szakaszhoz illeszkedve vegyes összetételű. Itt jellemzően több a fővárosi önkormányzati tulajdonú ingatlan és a gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlan. Az Árpád hídtól a Szépvölgyi útig terjedő sáv Dunával határos ingatlanjai a III. kerületi Önkormányzat, illetve a Magyar Állam tulajdonai. Az Árpád fejedelem útjának nyugati térfalát adó ingatlanok tulajdonviszonya vegyes, jellemzően nagyobb alapterületű köztulajdonú és kisebb méretű magántulajdonú ingatlanokból áll.

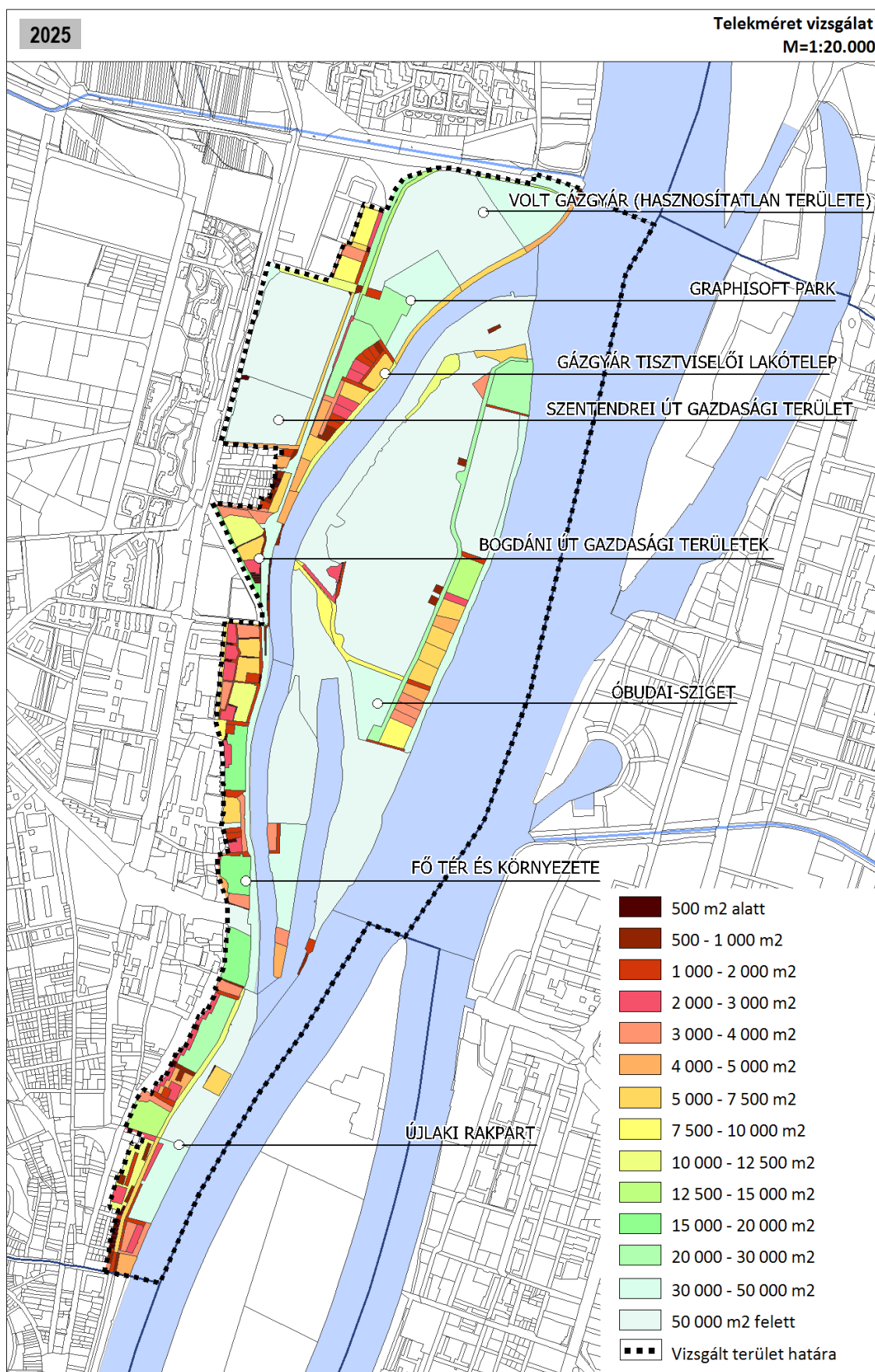
Az Óbudai-sziget barnamezős, volt hajógyári része a Petőfi Kulturális Ügynökség Nonprofit Zrt. tulajdonában áll. A jellemzően rekreációs célú északi területei a fővárosi önkormányzat tulajdonát képezik.

A vizsgált terület (a Duna telkei nélkül) 61%-a köztulajdonban, 38%-a magántulajdonban és 1%-a vegyes tulajdonban van.

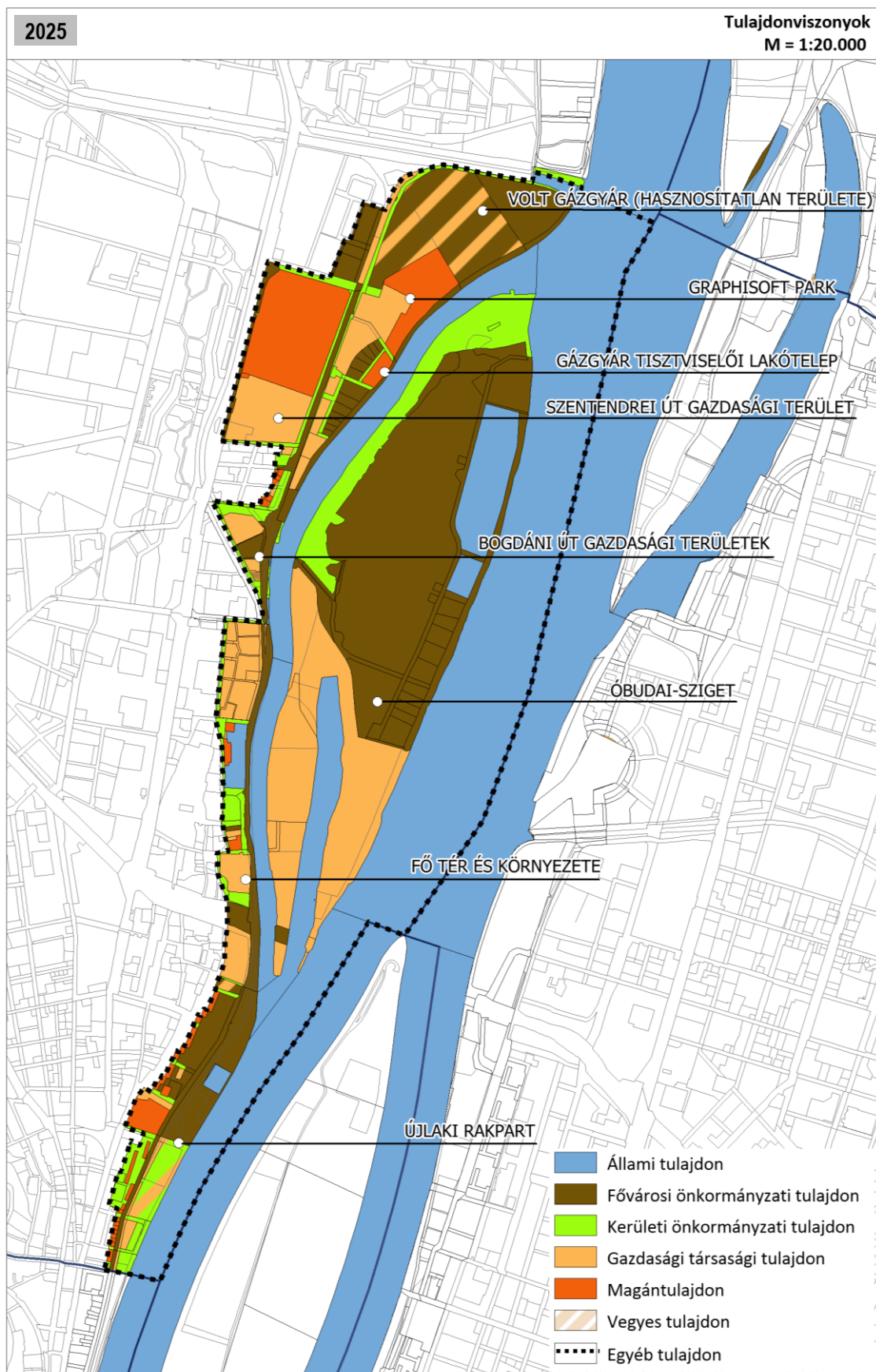
A teljes vizsgálati terület részletes tulajdoni viszonyait jelen dokumentum melléklete tartalmazza.

<sup>1</sup> 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, 1. melléklet

<sup>2</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról









### Vagyongazdálkodás – Egyes ingatlanok fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe történő átadása

A 2012. évi CXCV. törvényt módosító 2013. évi LXXIV. törvény eredményeképp, a Duna partvonalával közvetlenül határos, a fővárosi kerületi önkormányzatok és az Állam tulajdonában álló budai és pesti rakpartokon található ingatlanok, kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, a nagyhajók fogadására alkalmas kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, valamint az ezeken kívüli ingatlanok 99 évre a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe kerülnek.

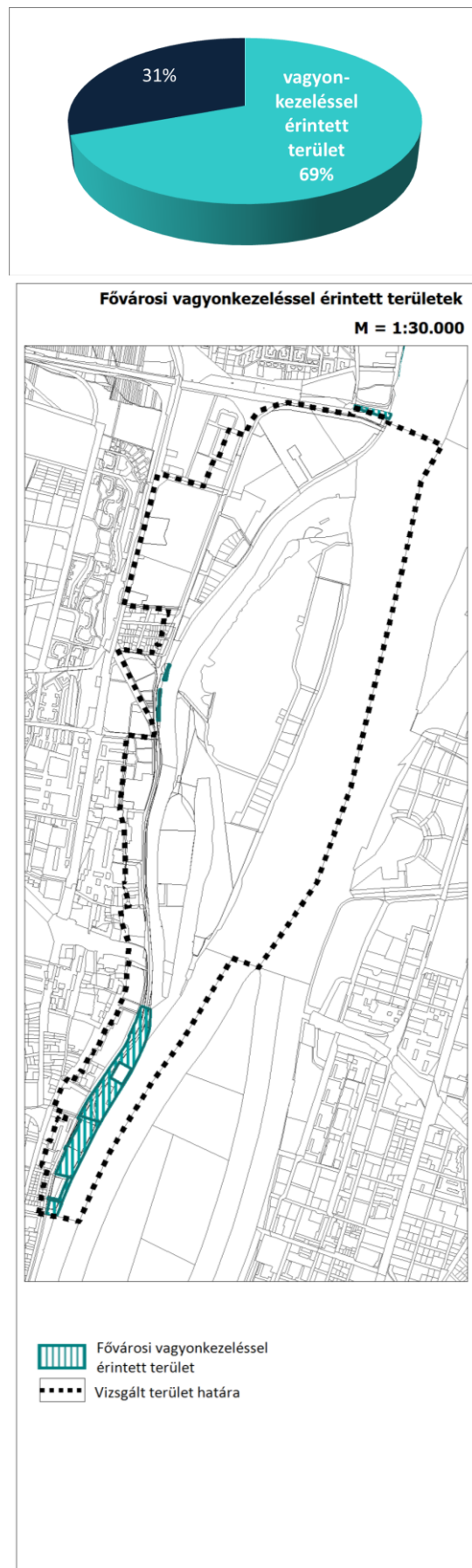
A III. kerületi Duna-part hosszának (Óbudai-sziget partja nélkül) 69%-a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe átadandó terület a fenti törvény alapján, ennek összesen 20%-a helyezkedik el Óbuda-Békásmegyer I. szakasz területén (összesen 106 293 m<sup>2</sup> területtel). Vagyonkezeléssel érintett az egykori textilfestő gyár előtti partszakasz és a Tél utcától délre elhelyezkedő part területek.

Az alábbi táblázat tételesen felsorolja az átadott területeket. A táblázat a 2013. évi LXXIV. törvény mellékletének részlete.

*Fővárosi vagyonkezeléssel érintett ingatlanok a vizsgált területen*

Hrsz.	Tulajdonos
19337/1	III. ker. Önk.
19330	III. ker. Önk.
19309/2	III. ker. Önk.
19307/2	III. ker. Önk.
19296/2	III. ker. Önk.
19295/2	III. ker. Önk.
19288/2	III. ker. Önk.
19287/2	III. ker. Önk.
17977/2	III. ker. Önk.
14621	III. ker. Önk.
14617/13	III. ker. Önk.
14617/17	III. ker. Önk.

A vagyonkezeléssel nem érintett területek fővárosi önkormányzati tulajdonú területek, így a partszakasz összes Duna menti ingatlanjának hasznosítására hatással van a fővárosi önkormányzat.



### 1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### 1.3.3.1. FUNKCIÓ

Az **Óbudai-sziget** északi része a pihenést, rekreációt, sportolást biztosító funkcióknak ad helyet, de megtalálhatók itt a szálláshely, szolgáltatás létesítményei is. A sziget déli részén a volt Hajógyár területe található. A fokozatos karbantartás és felújítási munkálatok által több épület ma irodaként, illetve raktárépületként üzemel, de számos csarnok épület jelenleg használaton kívüli.

A **volt Gázgyár** területének rehabilitációja során itt kapott helyet a Graphisoft Park, amely épületeiben a kutatás, fejlesztés, iroda és oktatás funkció a meghatározó. A park területén oktatási központként van jelen az Aquincum Campus, összekapcsolva a felsőoktatást a korszerű technológia hasznosítással. A Graphisoft parktól délre helyezkedik el az Gázgyári tisztviselői lakótelep, míg nyugatra a volt Gázgyári munkás lakótelep. Mindkét terület tisztán lakófunkciójú terület.

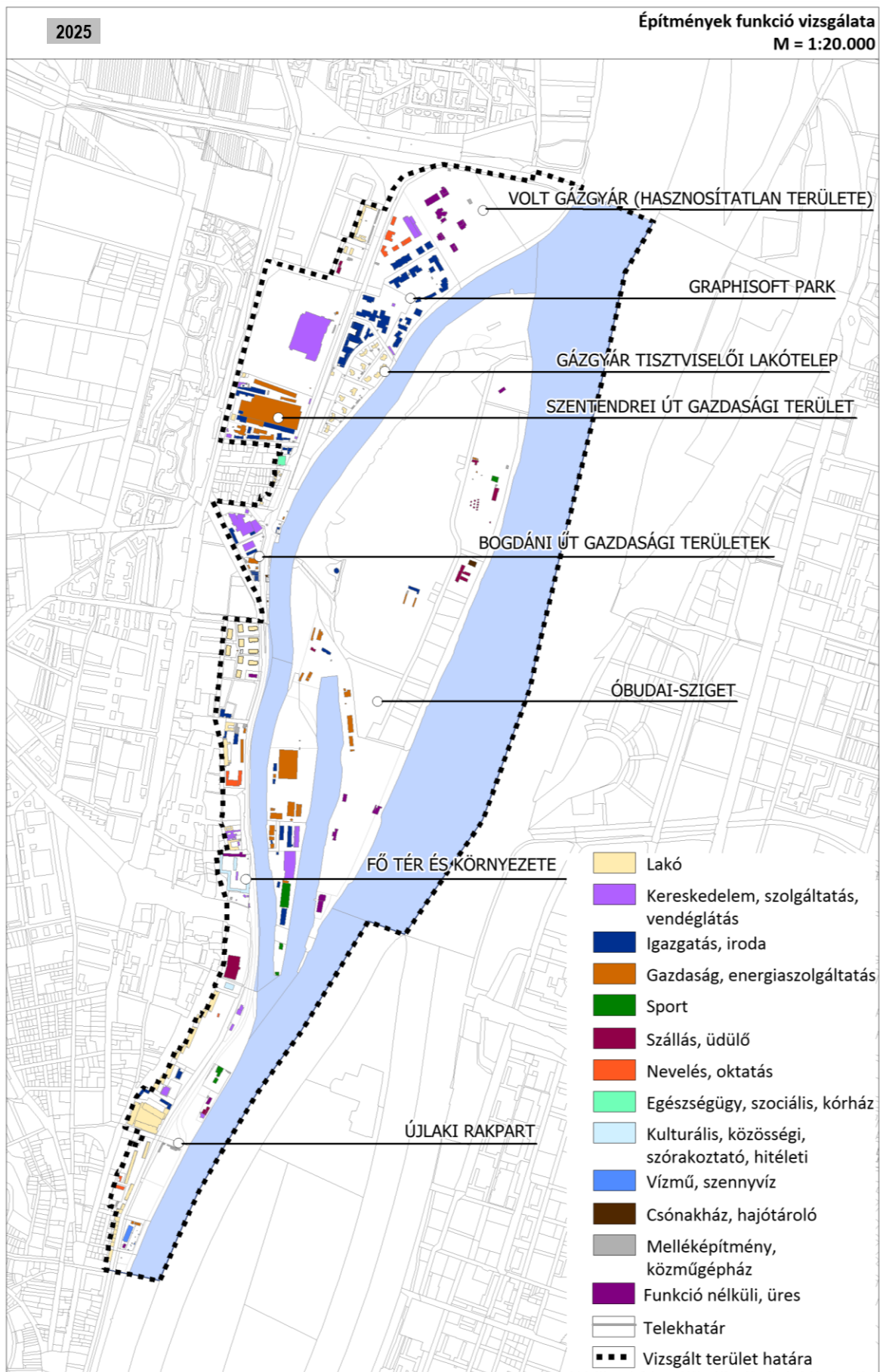
Elsősorban raktározás, iroda és kereskedelem, szolgáltatás a jellemző funkció a **Szentendrei út menti gazdasági területen**, a területtől délre néhány épületben lakófunkció, valamint az Óbudai Rehabilitációs és Foglalkoztatási Központ található, melyet új építésű, modernista stílusú autószerelő és szervizek kereskedelmi és szolgáltató egysége követ.

A volt Harisnyagyár és a BUSZESZ jelenti a **Bogdáni út menti gazdasági területeket**, amelyek jellemzően alulhasznosítottak. A volt Harisnyagyár területe raktározás, iroda és kereskedelem-szolgáltatás funkciójának ad helyet, míg a BUSZESZ épületállományának jelentős részét 2017-ben lebontották. A BUSZESZ-től délre működik a tűzoltó laktanya, mely a Katasztrófavédelmi Oktatási Központnak is helyet ad.

A **Fő tér és környezete** jellemzően közösségi célú intézményeknek, vendéglátó létesítményeknek és lakóépületeknek ad helyet. Az Árpád hídtól délre egyházi funkciójú épületek (zsinagóga, katolikus templom), és szálláshelyszolgáltató épület (Aquincum Hotel) helyezkedik el.

Az **Újlaki rakpart** nyugati térfalát a Lajos utcai lakótelep tízemeletes panel lakóépületei

határozzák meg, az épületek földszintjein jellemzőek a lakótelep ellátását biztosító kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények. A vízpartot kísérő területsávban vendéglátás (Rozmaring kertvendéglő, Sörzenál), sport (Rozmaring Tenisz Klub, Görzenál) és városüzemeltetési (vízmű telephely és ELMŰ trafóház) funkciójú építmények helyezkednek el.



### 1.3.3.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

#### *Beépítési mód a beépítésre szánt területeken*

Az Árpád híd és a Margit híd közötti budai partszakaszon nagyvárosias, zárt sorú beépítés alakult ki, melyet a Fő tér környezetének kisvárosias zárt sorú beépítése, majd a Szentlélek tértől északra lévő lakótelep telepszerű beépítési módú területe követ. Északra tovább haladva a szabadonálló beépítési mód a jellemző a területre.

A beépítési mód a partszakasz déli szakaszán, az Árpád hídtól délre a legösszetettebb. Itt keveredik a történelmi Óbuda zárt sorú beépítése, a lakótelep telepszerű beépítése és a partra jellemző szabadonálló beépítés.



A Gázgyár  
szabadonálló beépítése



A szabadonálló, a telepszerű és  
a zárt sorú  
beépítési mód keveredése

#### *Beépítési mérték a beépítésre szánt területeken*

A beépítés intenzitása az **Óbudai-sziget** északi területén alacsony, erőteljesebben a zöldfelületek és használaton kívüli területek jellemzőek. A déli területen, ahol ipari csarnokok állnak, jóval nagyobb beépítettség jellemző.

A területen 40 épület található, melyek (2 kivételével) sorszámozottak. A délnyugati szigetrészen található továbbá egy kémény és egy víztorony, ezeken felül több kisebb építmény, pavilon áll még a területen. A délnyugati szigetrész a legsűrűbben beépített és a

legnagyobb burkolt felülettel rendelkező terület. Ettől a területtől észak felé haladva a beépítés mértéke csökken. A délkeleti szigetrészen bontások nyoma található, és már csak elvétve fordul elő egy-egy épület, építmény, melyek közül több romos állapotban van. Itt a természet már elkezdte visszahódítani magának a területet.

A **volt Gázgyár** használaton kívüli, műszakilag igénybevett, eredeti, épületállománnyal rendelkező területe és a **gázgyári tisztviselő telep** beépítési intenzitása alacsony, 20% alatti beépítettségi értékeket mutat. A **Graphisoft park** egésze a volt Gázgyár részterületén épült a Dunaparton.

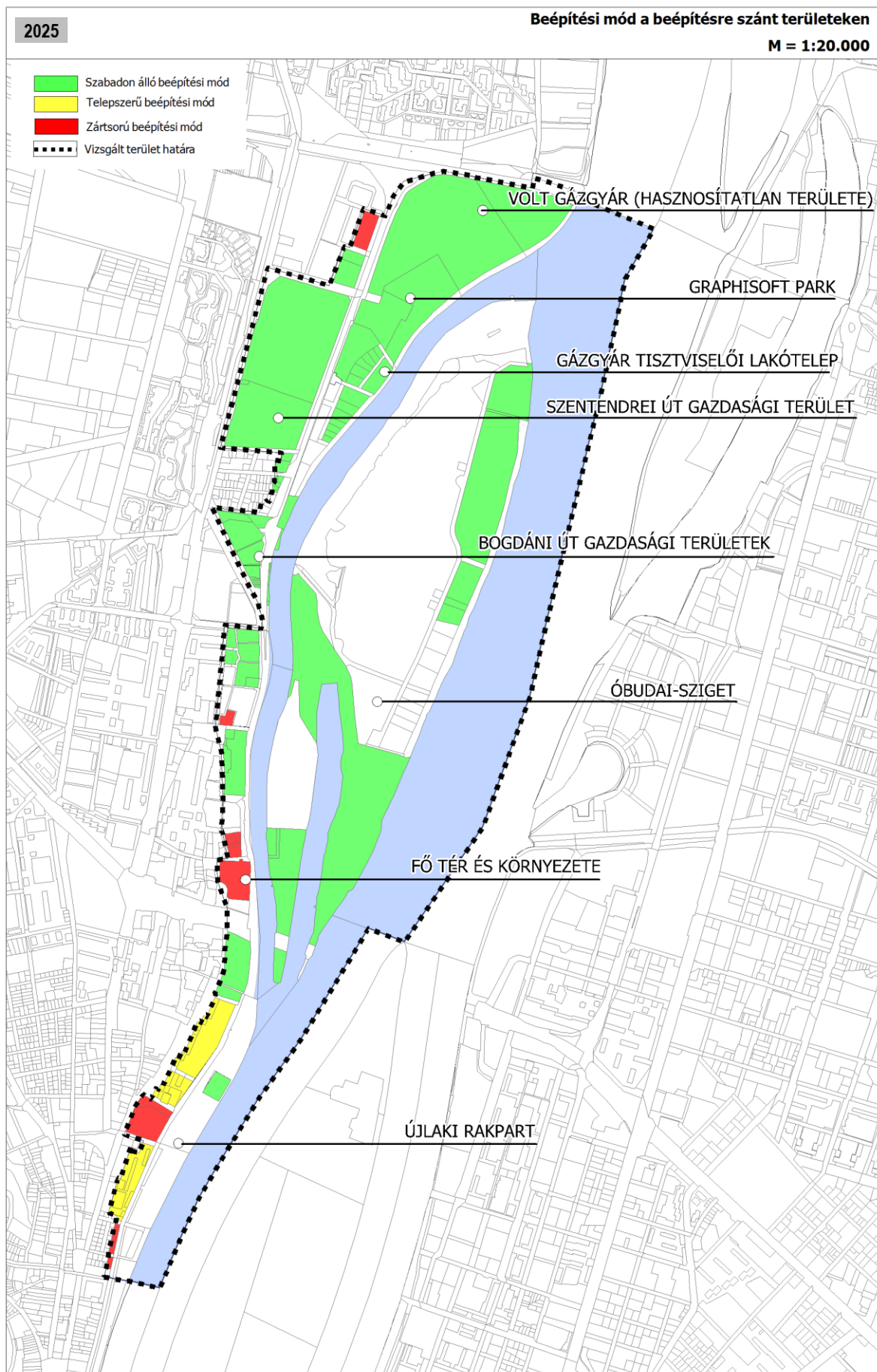
Az elmúlt évtizedekben folyamatosan fejlődő irodapark területe közel 40%-a épült be napjainkig, hasonlóan a tőle délre épült négy épületből álló társasházzal. A Jégtörő út menti korábban beépítetlen szintén Graphisoft tulajdonú terület rész fokozatos beépítése megkezdődött ugyan, de a terület a még beépítetlen telekrészek miatt igen alacsony 10% alatti beépítettséggel rendelkezik.

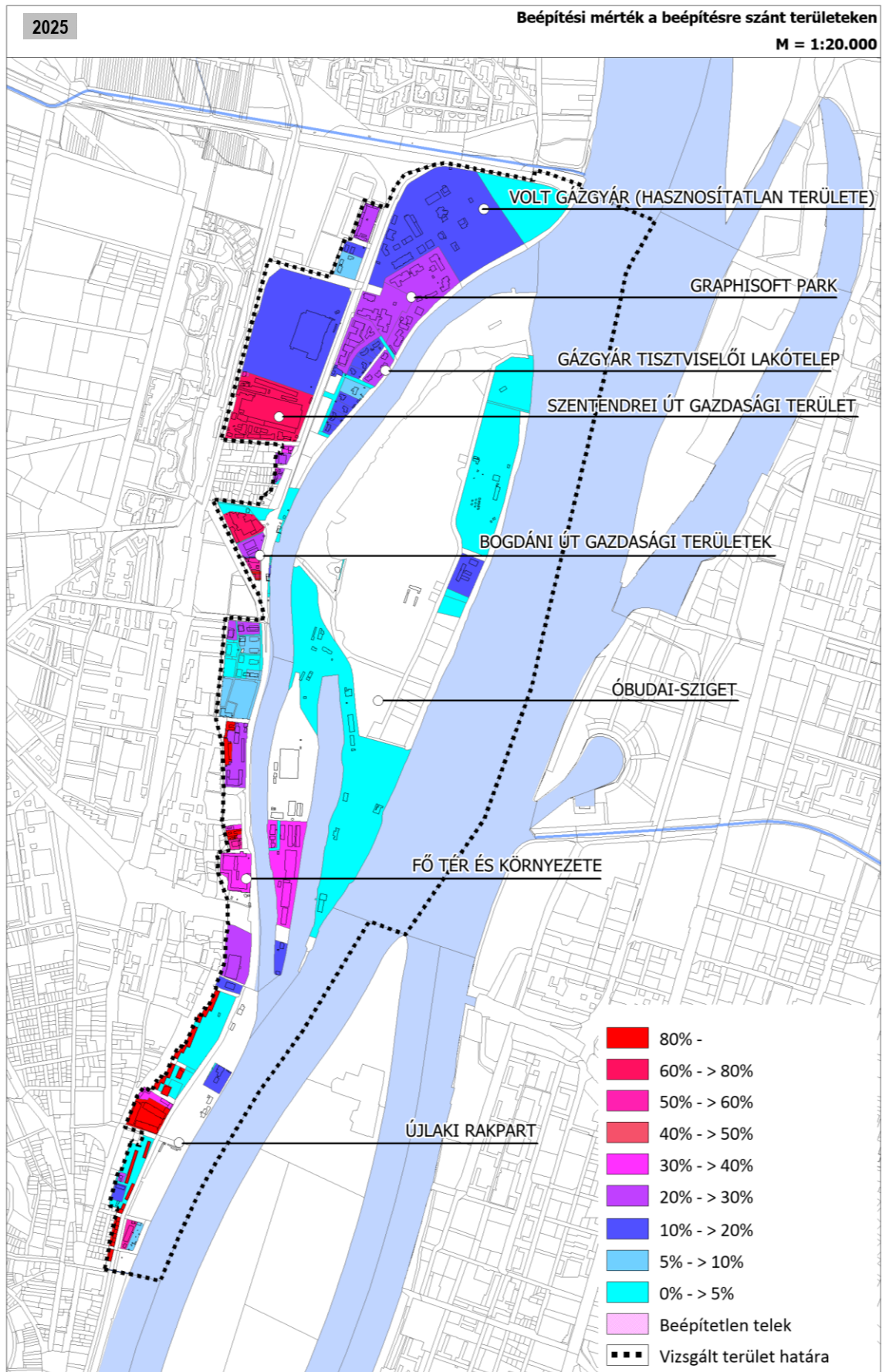
**Szentendrei és Bogdáni út** menti gazdasági területek igen magas 40-60% közötti beépítettséggel rendelkeznek, beépítettségi intenzitásuk magas.

**Fő tér és környezetében** a lakótelepek úszó telkeit leszámítva itt a legmagasabb a beépítés intenzitása. Tekintettel arra, hogy itt található a kerület központja, a 40-60%-os intenzitás indokolt is a területen.

**Újlaki rakpart** úszótelkein a legnagyobb, közel 90%-os a telkek beépítettsége. Azonban az úszótelkeket körülölelő közterületi arány igen magas, így összességében a lakótelepi egységekre vetített intenzitás már kedvezőbb képet mutat.







### 1.3.3.3. BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG, SZINTSZÁM

Az **Óbudai-szigeten** 40 épület található, melyek zöme nagy légtérű, földszintes, F+1 szintes épület.



Óbudai-sziget – Székér Csárda

A műemlékek többsége emeletes, a F+1 szinttől egészen a F+3 szintig. Magasabb szintszámú épületek a H-híd bejáratánál találhatóak csoportosan, melyekre az egykori funkciójukból adódóan a 10 méter körüli magasság jellemző. A terület többi építménye átlagban 4-7 méteres. A legmagasabb épület egy raktárépület a római helytartói palota főépületének romjaitól délre, amely eléri a 16 méter körüli magasságot. Az épületek közül a víztorony emelkedik ki a magasságával.

Az újpesti vasúti hídtól a Margit hídig terjedő szakaszon lévő majdnem ezer épület szintszámátla 2 szintes. A **volt Gázgyár** (használaton kívüli területe) telkein lévő alacsony épületek között találunk elszórtan 3-4 szintes építményeket, amelyek közül kiemelkedik három kátránytorony és egy 51 méteres víztorony. A partvonalától 300 méterre álló toronycsoport még a Dunáról is jól látható. A **Graphisoft Park** irodaépületei és az Almási Balogh Lóránd utcában található új építésű társasházak már egységesebb, 3-4 szintes épületek, amelyek a volt **Gázgyári tisztviselő lakótelepén** található egy-két szintes tetőtér beépítéses, hasonló építménymagasságú villákkal állnak szemben.

A **Szentendrei és Bogdáni út menti** gazdasági területek épületei egy-két szintesek, jellemzően nagy belmagassággal.

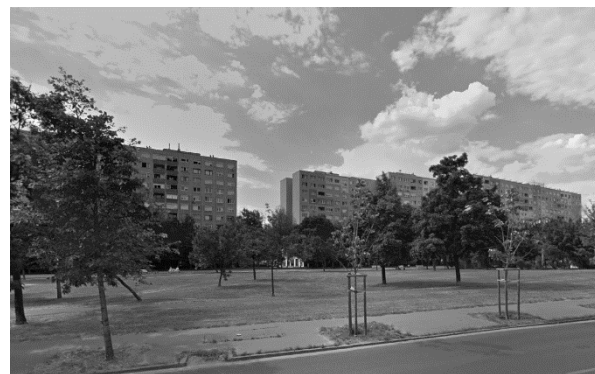
A tervezési területen az Óbudai-szigetre vezető K-hídtól délre elszórtan földszintes épületek találhatók. Csak a Rozmaring kertvendéglő és szálloda 3 szintes épülete emelkedik ki.



Rozmaring kertvendéglő

A vizsgálati terület épületei és a folyó között nagy kiterjedésű nem beépített, parkosított zöldterületek helyezkednek el.

A HÉV-vonalától nyugatra lévő legnagyobb és egyben legmagasabb épületegyüttes a 10 emeletes házakból álló **Lajos utcai lakótelep**.



Lajos utcai lakótelep



#### 1.3.3.4. JELLEMZŐ TETŐIDOM

A vizsgált területre a változatos tetőidomok váltakozása a jellemző. A fokozatos történelmi kialakulás által a területen kisebb építészeti egységek alakultak ki. Ezek az együttesek jellemzően hasonló tetőidomokkal rendelkeznek, de a különböző korok épület egységei nem alkalmazkodnak egymáshoz. Ezáltal a szomszédsági területeken is jellemzően eltérő tetőidomok vannak.



Újlaki rakpart



Graphisoft Park



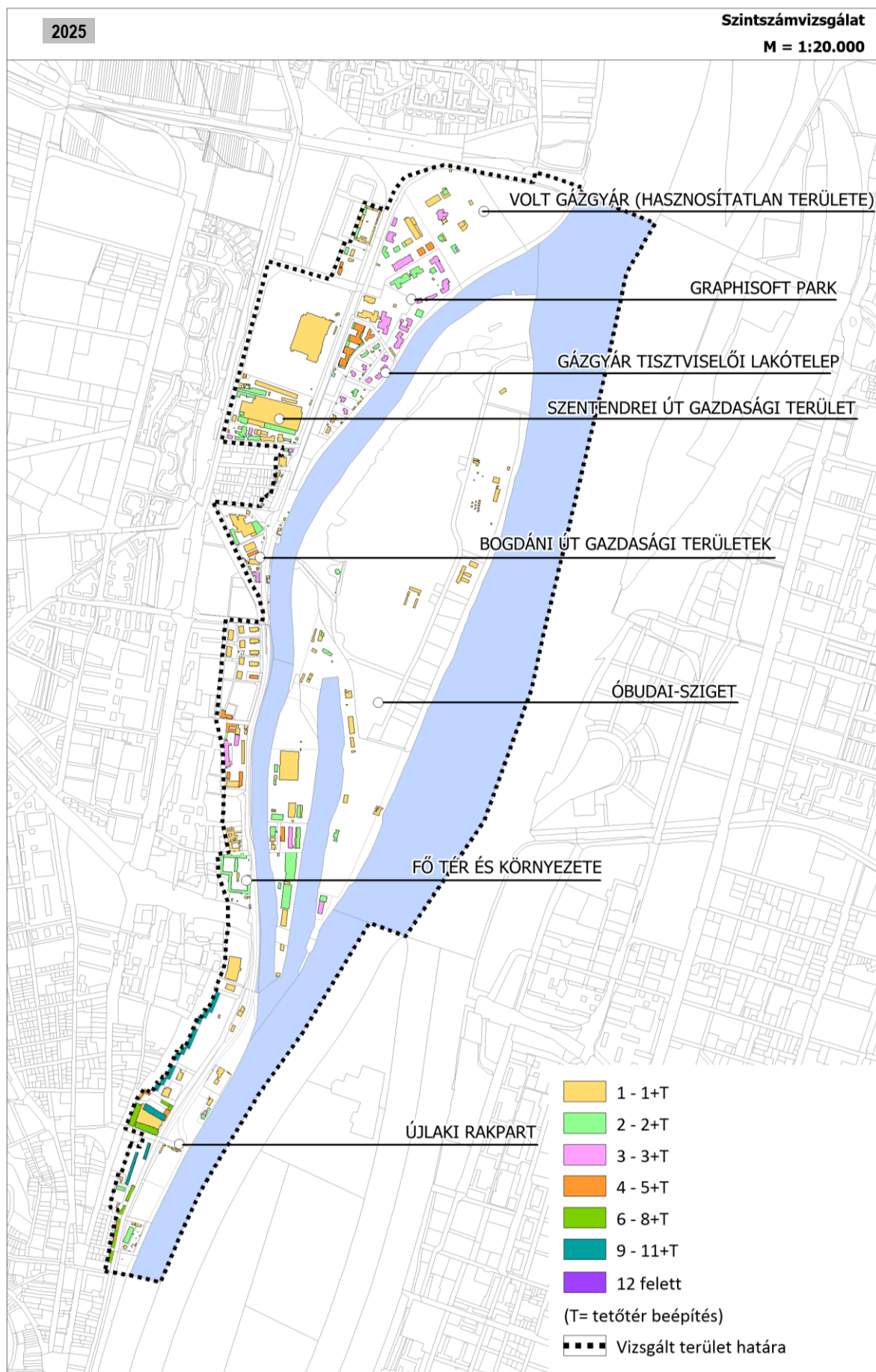
Fő tér és környezete

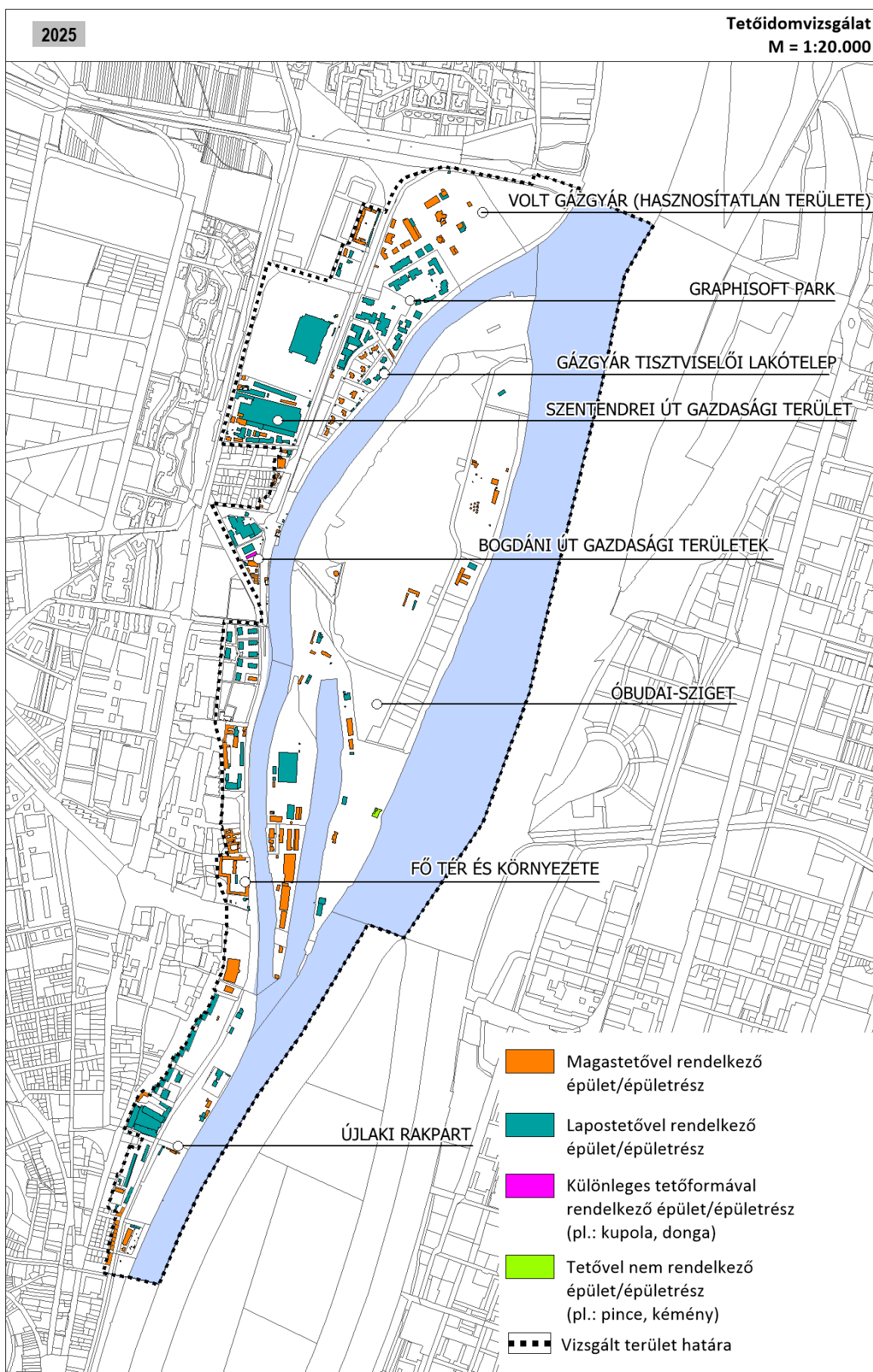


Óbudai-sziget

A belső területen a magastetők között feltűnnek a különlegesnek nevezett tetőformák is, például a Filatorigátnál a Nemzeti Közlekedési Hatóság egyetlen nagy ívből álló több emeletes épülete.







### 1.3.3.5. KARAKTER, HELYI SAJÁTSÁGOK

A vizsgált terület három átfogó karakterzónára tagolható: az északi szakasz a fokozatosan átalakuló rozsdáövezeti karakter, a belső szakasz a belvárosias vegyes használatú területek zónája, és a Óbudai-sziget egyedi karaktere.

Jellemző építészeti együttesek és szerkezetek alapján az egyes zónák további karakterterületekre bonthatók. A meghatározott karakterek a különböző karakterzónákban a zóna jellegzetességeinek megfelelően változó arányban fordulnak elő.

A kétezer éves városfejlődés során kialakult városszövet és struktúra a különböző korszakok ideáit tükröző épületegyüttesekből áll. A meghatározott karakterek mind tömegképzésben, illeszkedésben, morfológiában, funkcionalitásban és építészeti stílusjegyekben is különböznek egymástól.

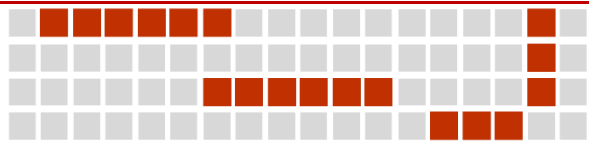
A vizsgált terület Duna-part mentén kialakult lakóterületek három fő karakterre bonthatók: családirházas lakóterületet, lakóparkok és lakótelepek. A tradicionálisan ipari jellegű struktúrában az egykori gyárterületek mai karakterei az ipartörténeti emlék, az átalakuló ipari emlék és az irodapark. A belső szakaszon jellemző a történelmi városközpont karakter. A teljes vizsgált területen pontszerűen jellemzőek a nagy alapterületű, önálló funkciójú területek (intézmény, városüzemeltetés vagy szálloda).

Az azonos karakterrel rendelkező területeket horizontális pontszerű elemek tagolják. Meghatározó látképi elemek az egykori gyárak megmaradt kéményei és a Duna-hidak.

A különböző karakterek és az azokat megtörő pontszerű elemek összességéből és arányából tevődik össze a vizsgált terület sajátja, melynek része a legapróbb építészeti elem és a terület teljes látképe egyaránt.





**Lakótelep karakter**

struktúra vázlat

A karakterjegy jellemző eleme az úszótelkes kialakítású telepszerű beépítési mód. Az épületek és úszótelkeik között kialakított nagy méretű, összefüggő közterülethálózattal és zöld-, illetve parkolóterületekkel rendelkezik. Az épületegyüttesek földszinti kialakítása eltérő: léteznek áttört, üzlethelyiségekkel ellátott és zárt, gépészeti és kiszolgáló funkciót befogadó földszintek.

A Belső-Óbudához csatlakozó 10 szintes és délebben 8 szintes épületekből álló együttes nem definálja a közterületeket, hosszú, tagolatlan falként határozza meg a Duna-part látképét.



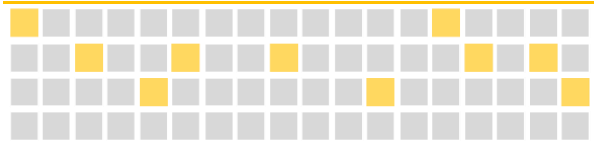
Lajos utcai lakótelep



Újlaki lakótelep



Lajos utcai lakótelep

**Történeti telepszerű karakter**

struktúra vázlat

Történeti telepszerű beépítés a volt Gázgyár lakóterületei.

A két különálló lakóterület egykor a Gázgyár munkásai számára biztosították a lakhatást. Az egyedi karakterű területen keveredik az ipartörténeti emlék karakter, a történelmi városközpont karakter a családiházak lakóterület és a lakópark karakter egyvelegével.

**Lakópark karakter**

struktúra vázlat

A lakóparkok az ezredforduló körüli lakásépítési törekvéseinek eredményei. Belső-Óbuda területén lévő lakópark karakterjegyekkel rendelkező új építésű lakóház a Sun Palace lakópark, melynek különleges karakterét a Lajos utca és Nagyszombat utca felől megtartott helyi védett épületrészek, a Goldberger textilgyár homlokzatai adják, melyek az épületegyüttes karakteres „álhomlokzatai”.



Belső-Óbuda – Sun Palace lakópark



**Történelmi városközpont karakter**

struktúra vázlat

Az eredeti telekosztások és az épületállomány megőrzésével a Fő tér és környezete megőrizte a korabeli (XVIII-XIX.század) Óbuda sajátos arányait és karakterét. A részben eredeti kisvárosias zártsoú beépítés jellemzően földszint, legfeljebb két emelettel rendelkező magastetős épületekből áll. Mai funkciói jellemzően intézmények, vendéglátást szolgáló létesítmények, részben lakásokkal kiegészítve.



Óbuda – Zichy kastély (egykor.hu)

A déli városközponti terület a XX. század elején jellemző keretes beépítés klasszikus példája, a teljes építészeti együttesnek csak a keleti épületsora tartozik jelen vizsgált területbe.

A karakter egységét az épületek azonos magasságú, illeszkedő zárt sora biztosítja. Az egyes épületek építészeti stílusjegyei eltérők, egy-egy építészeti korszak sajátos stílusjegyeit hirdetik.

Növényzettel borított felület a belső udvarokban, a közterekre általában fák, facsoportok a jellemzők.



Déli városközpont



Déli városközpont

Óbuda Fő

tér



Óbuda Fő tér

**Ipartörténeti emlék karakter**

struktúra vázlat

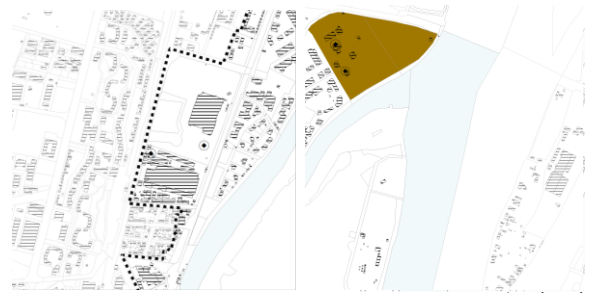
Nagy méretű, szabadon álló beépítésű tömbök, melyek jellemzően a XIX. század iparodásával megjelenő egységes építészeti karakterű gyárterületek (a volt Gázgyár és a volt Hajógyár területe). Az épületek jelentős része ma műemléki védelem alatt áll, a kerület ikonikus elemei, melyek meghatározzák a városrész karakterét.

Az egykori ipari területek, mára funkciót vesztek, alulhasznosított (iroda, raktározása, kereskedelem, szolgáltatás) vagy használaton kívüli, rehabilitációra váró területek.

Az épületállomány jellemzően két-három szintes, csarnok és a gyártási technológiának megfelelő funkcionális épületekből áll, különleges és szimbolikus építmény a volt Gázgyár kátrány tározó torony együttese. A meglévő növényállomány értékes.

Volt Gázgyár kátrány tározó tornyai  
*panoramio.com*

Óbudai-sziget – volt Hajógyár



Volt Gázgyár



Óbudai-sziget – Hajógyár



Volt Gázgyár

**Átalakult ipari terület karakter**

struktúra vázlat

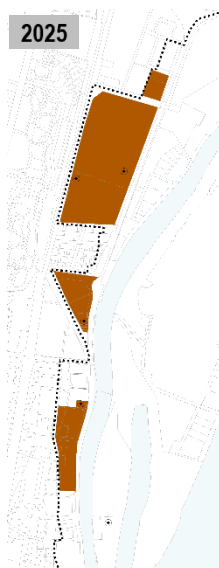
A karakter nagy méretű, szabadon álló vagy zárt sorú beépítésű, nagy beépített szintterülettel rendelkező tömbökre jellemző. Fontos közös jellemzőjük, hogy a meglévő épületek alulhasznosítottak.

Az egykori gyárak ipari funkcióját mára inkább a raktározás, kereskedelem szolgáltatás funkciója váltja fel.

Az érintett területek nagy része a XIX. században kezdett kiépülni. Az épületállomány jellemzően földszintes, illetve két-három szintes csarnoképületekből áll.

A kialakult légtér arány változatos, nincs általánosan jellemző légtér-térfa arány.

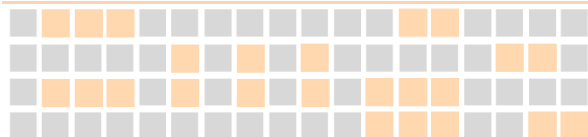
Zöldfelületi értéke alacsony, legfeljebb a tömböket övező fasorként jellemző.



Volt textilfestő gyár



Volt harisnyagyár

**Irodapark karakter**

struktúra vázlat

A volt Gázgyár revitalizált területén létrehozott magas minőségi követelményeket kielégítő, a kor építészeti elvárásainak megfelelő, modern épületállománnyal rendelkező irodapark.

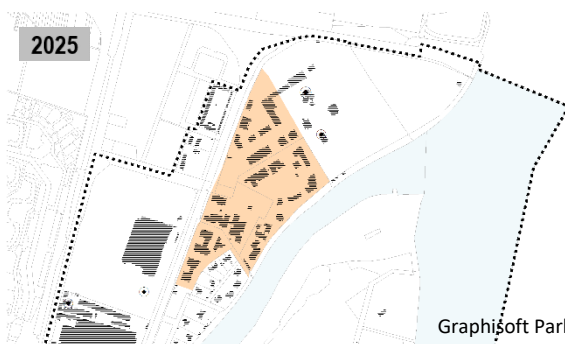
A 90-es évek végétől kiépülő irodaterületre jellemző az innovatív környezet. A környezethez illeszkedő, zöldbe ágyazott három – négy szintes épületek a modern színvonalnak köszönhetően dinamikus fejlődő, vonzó területegység.



Graphisoft Park

A jellemzően szabadonálló épületállomány az épületekhez illeszkedő kortárs eszközökkel kialakított parkterületben úsznak. A zöldfelületi értéke magas.

A kialakult légtér- és a zöldfelületi arány kellemes irodapark környezetet hoz létre.



Graphisoft Park



Graphisoft Park



**Intézményi terület karakter**

struktúra vázlat

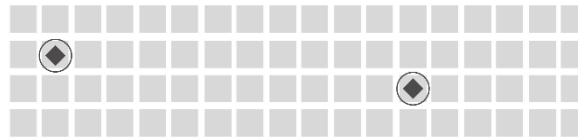
Idesorolandók az olyan épületekkel rendelkező területek, amelyek speciális funkciójukból fakadóan egyedi kialakításúak. Ezek nem rendelkeznek területi jellemzővel, és nem állnak szerves kapcsolatban a környező, szomszédos területekkel.

Ezek a helyszínek jellemzően intézmények, városüzemeltetési területek vagy nagy alapterületű szálláshelyek, melyek elszórtan, a környezetükhöz kevésbé kapcsolódva állnak.

A karakter területeinek azonosságát a funkcionáltság uralta építészeti formálás és a „szigetszerű” működés adja. Az építészeti megjelenés, a zöldfelületi intenzitás és a tömegalkotás nem homogenizálható a karakter jellemzőjeként.



The Aquincum Hotel Budapest

**Ipai kémények és tornyok**

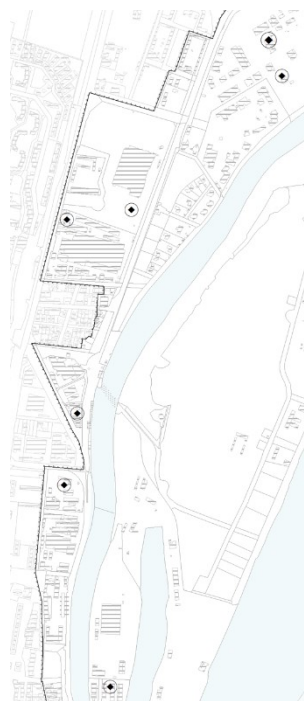
struktúra vázlat

Az egykori jellemzően ipari telephelyekkel és gyárakkal teletűzdelt, egységes ipartörténeti stílusjegyekkel rendelkező Duna-part mára barnamezős területei fokozatosan átalakulnak.

Némely gyár épületállománya, például az egykori házgyáré is, teljes bontásra került, helyére modern kereskedelmet szolgáló csarnok épült (auchan hipermarket). Más barnamezős területek fokozatos, lassabb ütemű szanáláson és átalakuláson esnek át, míg mások ma használat nélkül várják még jövőbeli formálódásukat.

A területet egykor uraló karakternek máig meghatározó és emlékként megmaradó, horizontális elemei az ipari téglakémények, melyek gyakran már nem csatlakoznak ipari épületállományhoz, de emléket állítanak annak. A vizsgált terület vertikális emlékei:

- volt Gázgyár kéménye és tornyai
- házgyár kéménye
- harisnyagyár kéménye
- textílfestő kéménye
- volt Hajógyár kéménye
- BUSZESZ kéménye.





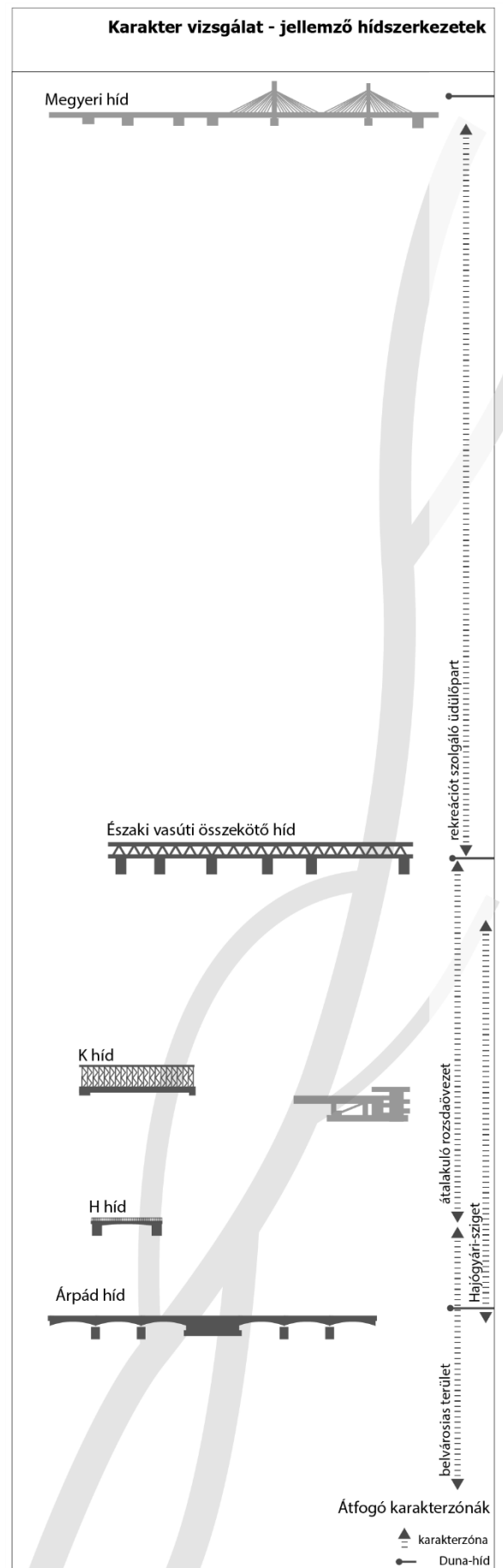
### Jellemző hídszerkezetek

Az Északi vasút összekötő híd (Újpesti vasúti híd) első szerkezete 1896-ban került átadásra. A korai vasszerkezetes hidat 1944-ben súlyos légitámadás érte. A ma is használatos csavarozott, kettős K-híd acélszerkezetű hidat 1955-ben adták át. Hossza 674,4 méter. A nagyforgalmú vasúti hidat 2008-ban újítták fel, azóta az északi oldalon kerékpárút, a déli oldalon gyalogos járda használható. A dísztelen új híd zöld színű lett.

Az Árpád híd Budapest második leghosszabb (981 méter hosszú) és legforgalmasabb (kb 150 ezer jármű naponta) hídja. 1939-ben kezdték építeni, a mai szerkezetét 1984-ben adták át. A teljes híd három párhuzamos hídszerkezetből áll, a négy Duna-ágon átívelő híd minden szakaszon felsőpályás, tömör gerinclemez ívhíd.

A vizsgált területen a Óbudai-szigetre vezető két kishíd karakter formáló szerepe nem annyira erős, mint a felsorolt nagy hidaknak.

A vizsgált szakaszt nem érinti ugyan, de a településképi megjelenése miatt megemlítenő a Megyeri híd, mely északról zárja a III. kerület Duna-partját és ezzel Budapest partját is.



A karakter vizsgálata során kiemelten fontos a terület Duna felőli látványa, a Duna-part látképe. Az Északi vasúti összekötő hídtól délre a part menti beépítést a Duna felől az Óbudai-sziget takarja, így ez a terület látképileg nem érzékeny. Az Óbudai-szigeten a látképet a zöldfelületi dominancia okán a lombkoronák és az erdő tömege határozza meg. A természetközeli vízpart képét aombok közül előbukkanó épített elemek tagolják.

A terület markáns tagoló elemei a hidak, melyek erős határokat húznak a part menti látképbe. A területet zárja az Északi vasúti összekötő híd és tagolja a Árpád híd. A part menti területeket és a szigetek összekötő kishidak (K-híd, H-híd) a terület látképét nem befolyásolják.

A vasúti hídtól délre helyezkedik el a volt Gázgyár területe. A terület különösen sziluettérzékeny. A terület látképét meghatározzák az egykori gyár kátránytornyai, melyek Óbuda és a terület emblemikus elemei.

A Bogdáni út és a Szentendrei út menti gazdasági területeket a Duna felől az Óbudai-sziget takarja, így azok dunai látkép szempontjából nem érzékeny területek.

A sziget déli végén, az Árpád hídtól délre helyezkedik el a volt Hajógyár, melynek épített elemei pozíciójuk miatt elsődlegesen meghatározzák a partszakasz látványát.

A volt Hajógyártól délre az Aquicum Hotel épülete uralja a partot, melyet az újlaki lakótelep tízemeletes sávházai követnek. A lakótelep előtt húzódik az országzászló part menti alulhasznosított területe.

A partszakasz déli részén, a belvároshoz közeledve az elpületek térfala zárttá válik. Az épületsor előtt keskeny sávban park terület húzódik a part mentén, melynek vegetációja a Duna felől nézve takarja az épületeket. A látványt csak a parki sávot megszakító épületek és építmények tagolják – a Rozmaring étterem, a Görzenál és a Vízművek.

1. szakasz



2. szakasz



3. szakasz





### 1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Óbuda-Békásmegyer épített értékeinek és történeti kialakulásának részletes bemutatását Óbuda-Békásmegyer kerület (2014. december – Urban-lis Stúdió Kft.) Örökségvédelmi Hatástanulmánya foglalja össze. Az alábbi fejezetben rövid összefoglalásra kerülnek a hatástanulmány vizsgált területre vonatkozó főbb állításai.

#### 1.3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

Óbuda mai településszerkezetét alapvetően meghatározza ókori elődjének, a Római-Birodalom Pannonia provinciájának egykori struktúrája. A feltárt romok városrész formáló hatása mellett a főbb szerkezeti útvonalak alakulására is hatással van az ókor emléke. A mai főbb észak-déli nyomvonalak egybeesnek az egykori római katonavárost a polgárvárossal összekötő útvonalakkal.

A középkori Óbuda királyi vára a török hódoltság idején teljesen elpusztult. Az újkori Óbuda a középkori város helyén épület újjá a Zichy család birtokaként. A kora újkori várostest elnyúlt orsó alakban húzódott a Duna partvonalához, az akkor városszerkezetet meghatározó fő útirányok hozzávetőlegesen megegyeztek a mai irányokkal.

A 19. századi polgári építkezések korában a már beépült részek besűrűsödtek, az eddigi üres területek beépültek. Az iparosodás során megjelentek a nagy területű ipari létesítmények, gyárak hangsúlyos elemei és a máig tagoló hatást kifejtő vasútvonalak. A már egyesült Budapest III. kerületeként tovább folytatódott a dinamikus fejlődés, megőrizve sajátos karakterét. Az 1950-ben átadott Árpád híd alapvetően megformálta a környező városszövetet. Az 50-es és 60-as években a hagyományos technológiával épülő lakótelepek színesítették a terület karakterét. A 80-as évek végére a lakótelepek kiépülésével kialakult a kerület belső kompakt szerkezete. Pontszerűen elszórva megjelentek a kialakult városszövetben a modern lakóépületek, irodaparkok és a nagycsarnokos kereskedelmi létesítmények.



I. katonai felmérés (1763-1787)  
forrás: mapire.eu



II. katonai felmérés (1806-1869)  
forrás: mapire.eu



Magyarország Katonai Felmérése (1941)  
forrás: mapire.eu

### 1.3.4.2. RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET

A teljes III. kerület, a 117886 lelőhelyszámon nyilvántartott régészeti terület, így a teljes vizsgált terület is.

A vizsgált területet 10 kiemelten védett régészeti terület érinti, melyeket az alábbi táblázat sorol fel.

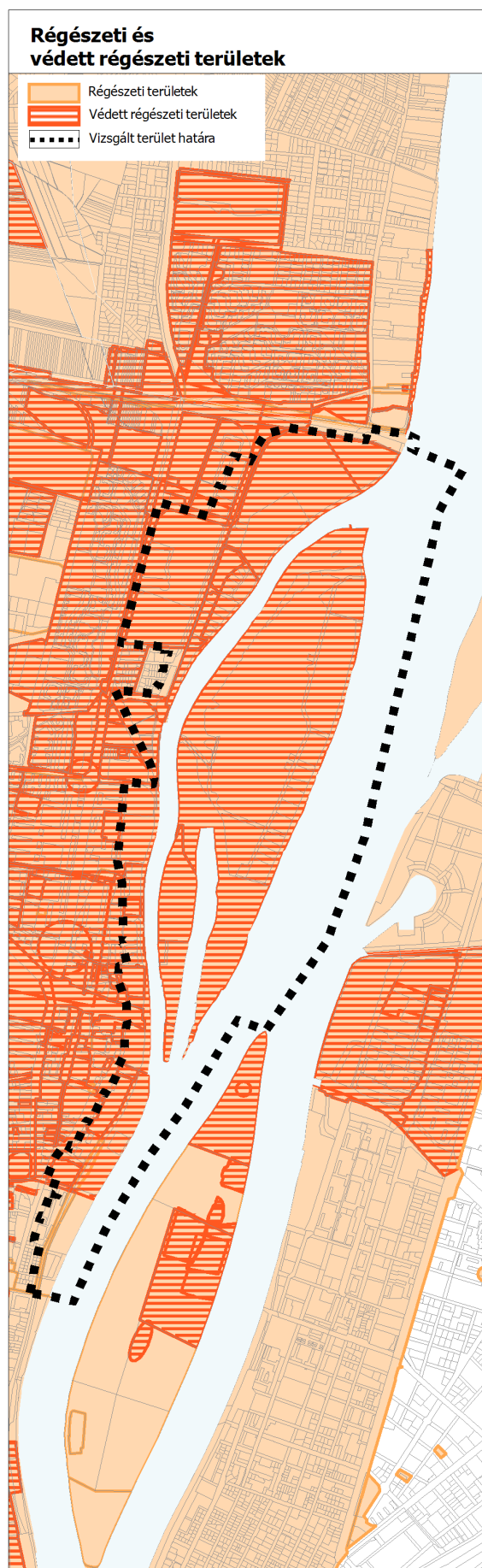
Azonosító	Név	Lelőhely szám
30 933	Óbuda-Zichy kastély, DNy-i melléképület	4
55 989	Szentlélek tér	228
35 254	Óbudai Gázgyár-tisztviselő lakóházak	93
33 262	Aquincum municipium keleti külvárosa	57
37 522	Aquincum municipium déli külvárosa	108
32 387	Hajógyári sziget és öböl	46
40 791	Lajos utca 93-99.	122
55 846	Helytartói palota és környezete	196
55 901	Tél utca 2- 4.	216
56 135	Laktanya utca 27- 33.	250
45926	Flórián tér és környéke, Aquincum 2-3. századi légióstábora	

#### Régészeti lelőhely

Azonosító	Név
72 911	Óbuda-Békásmegyer

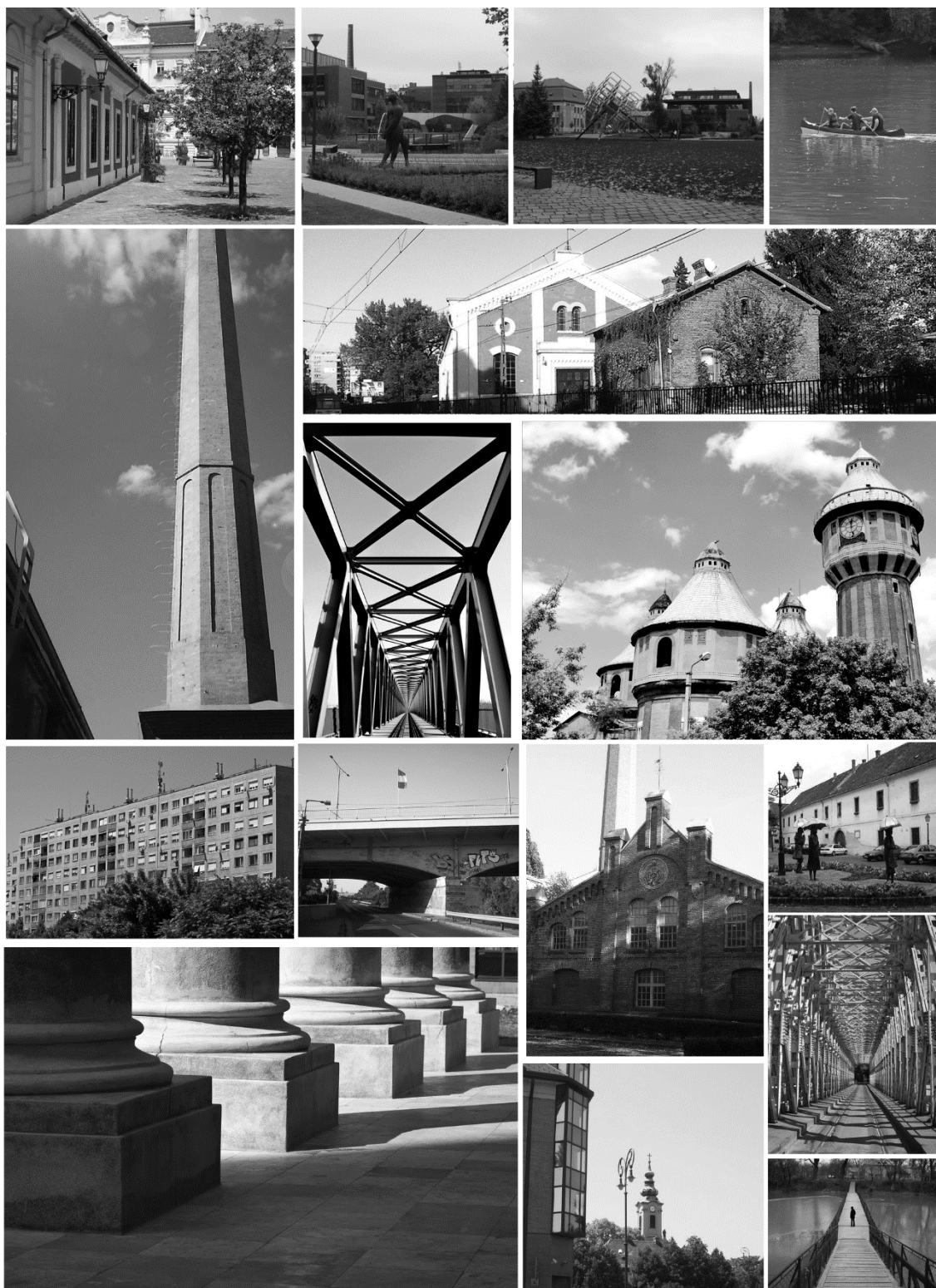


A római korból feltárt emlékek





### 1.3.4.3. EGYEDI ARCULATOT BIZTOSÍTÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMOK



13	14	15	16
	12		
9	10	11	
2	3		8
		5	7
1	4	6	

- 1 római kori romok
- 2 lakótelep
- 3 Árpád híd
- 4 Hotel és templomtorony
- 5 ipari műemlék – volt Hajógyár
- 6 Óbudai-sziget gyalogos hídjá

- 7 K-híd
- 8 Fő tér
- 9 téglakémény
- 10 vasúti híd
- 11 Volt Gázgyár
- 12 Vízművek épületei

- 13 Szentlélek tér
- 14 Graphisoft Park
- 15 Graphisoft Park
- 16 evezés a Dunán

#### 1.3.4.4. MŰEMLÉKI KÖRNYEZET, HELYI VÉDETT ÉPÍTMÉNYEK

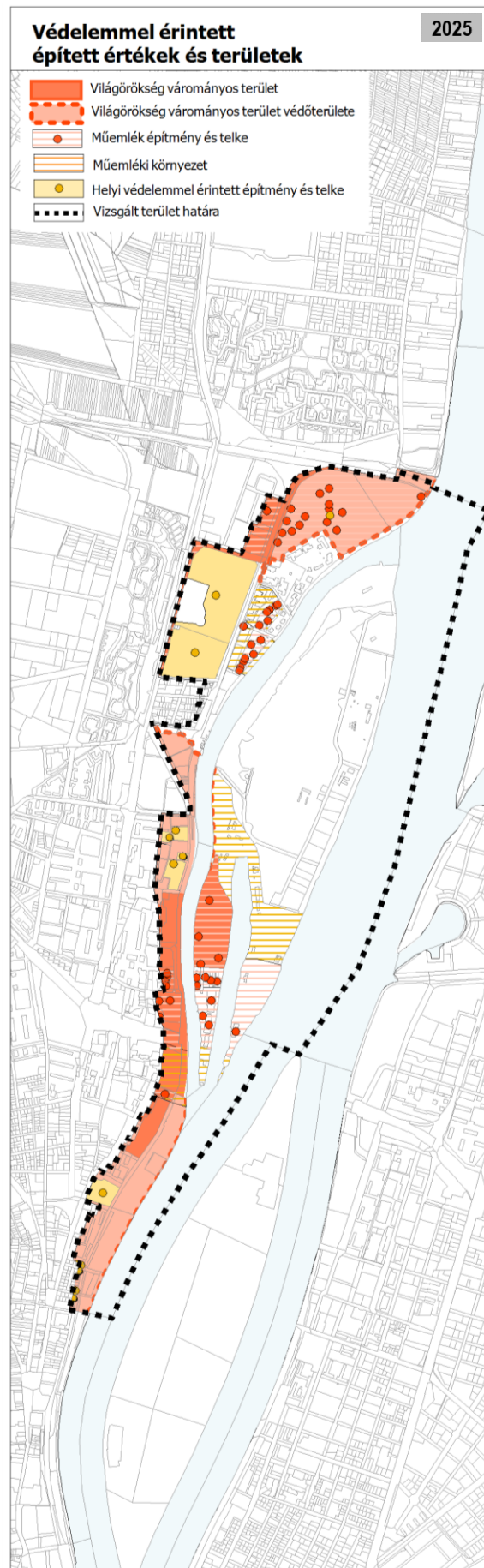
A vizsgált területet „A római limes magyarországi szakasza – A Ripa Pannonica” világörökség várományos helyszíne és annak védőövezete érinti. (27/2015. (VI.2.) MvM rendelet)

Műemléki védelem alatt álló ingatlanok jellemzően az egykori gyárak (volt Gázgyár, volt Hajógyár) és a történelmi Óbuda területein találhatók.

Fővárosi védelemmel négy ingatlan, míg Kerületi védelemmel nyolc ingatlan érintett a vizsgált területen. Ezek az ingatlanok jellemzően egykori gyárak ingatlanjai, így 17970/1 hrsz.-ú ingatlanon álló egykori Goldberger gyáregyüttes részét képező kesztyűgyár eredeti homlokzatai. A homlokzatok mögé és felé napjainkra egy modern lakóépületet építettek. Szintén kerületi védelemmel érintett a BUSZESZ (egykori szeszgyár) főépületei és kéménye, valamint az egykori textilfestő gyár kéménye és homlokzatai.



Műemlékek a vizsgált területen





Védelem	Név	Törzsszám	Azonosító	Helyrajzi szám
Műemlék	Volt Zichy-kastély	15238	15722	18019
	volt Zichy-kastély melléképületei	15238	343	18019
	Gázgyári lakótelep (vizsgálati területre eső részlet)	15241	383	19341/5, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16
	Az aquincumi helytartó palotájának maradványai	15 242	401	18386/4
	Óbudai Zsinagóga	15265	367	17927
	Az aquincumi helytartó palotájának maradványai	15242	401	18386/4
	Régi gépműhely	15930	404	18386/9
	Központi irodaépület	15931	405	18386/6, 18386/9
	Kazánház	15932	402	18386/5
	Óbudai Gázgyár tisztviselői lakótelepe és vasútállomása	16164	11201	19333/28, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 26, 34, 35, 38, 39, 43, 19333/60
	Óbudai Gázgyár épületegyüttese	16093	11506	19333/52, 19333/51
	mérlegház	16093	15745	19333/51
	igazgatósági épület	16093	15746	19333/51
	jóléti épület	16093	15747	19333/51
	lakóépület	16093	15748	19333/51
	raktár	16093	15749	19333/51
	nagyműhely	16093	15750	19333/51
	száraztisztító	16093	15751	19333/51
	óraház	16093	15752	19333/51
	távkormány	16093	15753	19333/51
	kátránytoronyok	16093	15754	19333/51
	víztorony	16093	15755	19333/51
	kazánház	16093	15756	19333/51
	központi labor	16093	15757	19333/51
	villamossági központ	16093	15758	19333/51
	szivattyúház	16093	15760	19333/51
	Ipari épületek együttese	16165	11459	18386/9, 18386/5, 18386/4, 23799
	tengely- és csőszerelőműhely	16165	15761	18386/9
	trafóház	16165	15762	18386/9
	védőtető	16165	15763	23799
	asztalosműhely	16165	15764	18386/9
	központi raktár	16165	15765	18386/9
	porta és irodaház	16165	15766	18386/5
	hajóvillamossági és mázó műhely	16165	15767	18386/4
	központi öltöző	16165	15768	18386/4
	kompresszorház	16165	15769	18386/4
Nyilvántartott műemléki érték	Lakóház	15252	372	18267/15
	Lakóház	15254	374	18267/14



	Lakóház	15255	375	18267/13
	Lakóház	15256	376	18267/12
	Egykori villamos központ (vasöntőde)	15929	403	23798/3
Műemléki környezet	Aquincumi helytartói palota romjainak műemléki környezete	15243	400	
	Régi gépműhely ex-lege műemléki környezete	15930	25256	
	Központi irodaépület ex-lege műemléki környezete	15931	25258	
	Nyugati kazánház (Eredetileg villamos központ) ex-lege műemléki környezete	15932	25253	
Fővárosi helyi védett	BUSZESZ, egykori Leipziger szeszgyár központicsarnok kéménye			18391/5
Budapest Főváros Önkormányzata	BUSZESZ, egykori Leipziger szeszgyár központi csarnok három traktusa			18380/6
Közygyűlésének 30/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete	lakóépület Ivánka András, Klicsó László, 1958-1959.			14615/11
	lakóépület Hofer Miklós, 1957-1958.			14625/7
Kerületi helyi védett	volt házgyár kéménye (ma Auchan terület)		HV-040	19365/6
Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendelete	Csarnoképület – volt textilfestő gyár: nyugati homlokzat és a déli homlokzat 55m-es szakasza		HV-029	19379/1
	volt szeszgyár kéménye		HV-041	18391 (megj.: nincs ilyen hrsz!)
	BUSZESZ – egykori szeszgyár épületei (36/a-b. sz. épületek)		HV-006	18380 (megj.: nincs ilyen hrsz!)
	volt Hájógyár kéménye		HV-036	18386/5
	Goldberger textilgyár homlokzati falai		HV-026	17970/1
	Lakóépület		HV-004	14627/1
	Lakóépület		HV-005	14625/1

## 1.4. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület, illetve a csatlakozó vizsgált terület természeti adottságainak részletes leírása az I. kötetben olvasható. E helyen csak néhány konkrétabb jellemzőt sorolunk fel.

A tervezési terület egykori ártéri vegetációinak helyén helyenként észak-déli irányú árvédelmi vagy közlekedési vonalak húzódnak.

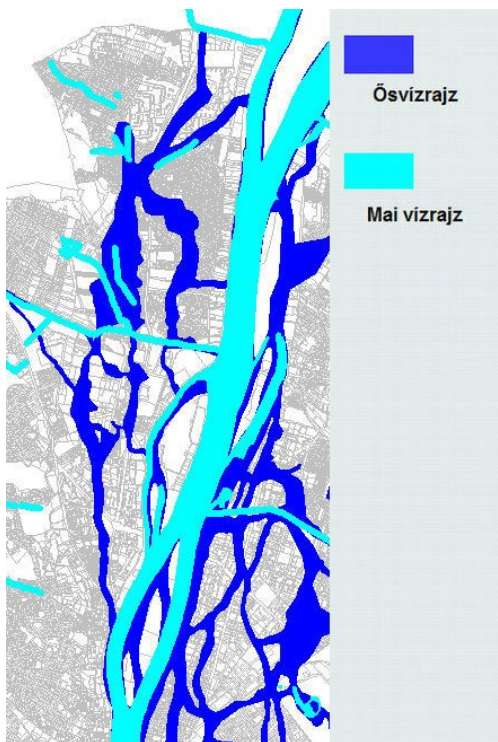
A vizsgált területen a Duna menti vízkincsre vízműutak települtek, melyek védelme fontos feladat.

A vizsgált területen (elsősorban az egykori elöntéses területeken) közhasználatú, a rekreációt elősegítő parkok létesültek, melyek növényzete jelentős.

A Duna-völgy és a betorkoló patakvölgyek átszellőzési csatornaként működnek.

### 1.4.2. TÁJTÖRTÉNET

A vizsgált terület tájtörténeti leírása szintén az I. kötetben olvasható. Összefoglalva elmondható, hogy a vizsgált III. kerületi partvonal viszonylag sokat változott, az országos szintű vízrendezésekig Duna-ágakkal szegélyezett szigetvilág, árterület volt.



Vízrajz (forrás: saját szerkesztés MGFI, Horusitzky H. és Péchi M. nyomán)

### 1.4.3. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A vizsgált terület tájhasználat tekintetében vegyes. A teljes terület művelési ág szerint kivettnek minősül. Elsősorban lakó-intézmény területek sorakoznak a Duna mentén, ugyanakkor helyenként gazdasági területek is megjelennek. Jellemző tájhasználati elem a közút és a HÉV pályája.

Természetes táji elemként a parti ligeterdők jelennek meg, de csak szakaszosan, mivel az árvédelmi szempontok szerint kialakított, épített part nem képez optimális élőhelyet.

### 1.4.4. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

#### Védett és egyéb értékes természeti területek jellemzése (flóra, fauna, geológiai)

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 védetté nyilvánított terület kiterjedése összesen csaknem 25,1 ha, melyet a galériaerdő területei és az árvízvédelmi töltésen belüli, természetvédelmi szempontból értékes gyepterületek tesznek ki.

Natura2000 terület a vizsgálati területet nem fedi. Az ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezete biztosítja a kapcsolatot a természetközeli területek között. Az ökológiai hálózat – ökológiai folyosó övezetébe tartozik a Duna medre és partja. A hálózat pufferterülete az Óbudai-sziget.

#### Egyéb értékes természeti területek

A szigetet körbeölelő természetközeli állapotú galériaerdő mellett az Óbudai-sziget értékes része a ligetes faállományú parkterület. Az egykor mesterségesen kialakított, de fajgazdag ligetes növényállomány egyedi karaktert kölcsönöz a parknak, számos idős, értékes fa, illetve fa- és cserjecsoport található a területen.

#### Táji, tájképi értékek (egyedi tájértékek)

Tájképi-városképi értéket képvisel a Duna-parti sziluett, az Óbudai-sziget partján élő ligeterdők, és a volt Gázgyár ódon épületegyüttese (víztorony, kátránytoronyok).

A vizsgált terület nagyrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló

2018. évi CCXXIX. törvényben kijelölt „Tájképvédelmi terület övezete” által érintett. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterű Duna-part megőrzése, az épületek tájbeillesztése. Az övezetben 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 területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. § (4)).

A vizsgált területen egyedi tájérték nem található.

#### 1.4.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A zöldfelületi rendszer a települések élhetőségét alapvetően határozza meg. Térbeli sajátosságai alapján a rendszer elemei lehetnek területi és lineáris jellegűek. A területi elemek legalapvetőbb egységeit többek között a zöldterületek (közkertek, közparkok, városi park), a lakótelepi közhasználatú zöldfelületek és a közjóléti erdőterületek alkotják, amelyek a lakossági rekreáció meghatározó, teljes mértékben közhasználatú színterei. A nagy zöldfelülettel rendelkező, részben közhasználatú intézménykertek is fontos egységei a hálózatnak. A területi kiterjedésű egységeket lineáris zöldfelületi elemek, zöldfolyosók kapcsolják össze, szervezik egységbe. Legjellemzőbb elemeik a fasorok, de a patak menti zöldsávok is jelentősek. A zöldfelületi rendszer fejlesztése gazdasági, társadalmi és ökológiai kérdés egyszerre. Jelentősek a közvetett és közvetlen hatásai a gazdaságra, a társadalom fizikai és mentális egészségére, az ökoszisztéma rendszerek működésére és a klímaadaptációra. A területtel rendelkező rendszer elemei a lineáris elemek segítségével állnak össze egy hálózattá.

#### Zöldterületek

A zöldterület (közkert, közpark) beépítésre nem szánt, állandóan növényzettel fedett közterület, amely szabadtéri rekreációs célokat szolgál. A rekreáción túl fontos településökológiai, kondicionáló szerepet tölt be, méretétől, alaktani megjelenésétől, növényállományától függően más és más mértékben, illetve jelleggel. A vizsgált területen az alábbi zöldterületek találhatók:

- *Fischer Ágoston park*

A Budapest Garden területétől délre található közpark a Dereglye utcáig terjed. A terület kiemelkedően értékes faállománya mindenképpen egyedenkénti felmérést és értékelést érdemel. Fejlett lombkoronaszint és cserjeszint jellemzi.

A park faállománya díszkertészeti taxonokban gazdag (platán, vadgesztenye, juhar, lepényfa, nyárf, tölgyfa stb. megtalálható benne), és egyes faegyedek koruknál, méretüknek fogva önmagukban is kiemelkedő értéket képviselnek. A park északi részén vízmű kút található.

A parkot a HÉV nyomvonala felől invazív fajok tartalmazó, spontán fejlődött facsoport határolja.

A Dereglye utca és a Szépvölgyi út közötti szakaszon található a vízművek elzárt területe, melynek értékes faállományára az örökzöldek a jellemzők. A vízmű területtől délre murvás parkolónál található egy kisebb zöldfelületi egység, amely 30-40 éves meghatározóan értékes dendrológiai taxonokat tartalmaz. A mintegy fél tucatnyi faegyed nyárfából, csörgőfából és kőrisből áll.

A park különböző, rekreációt elősegítő funkciókkal nem rendelkezik, használati intenzitása és állapota is közepes.

- *Slachta Margit rakpart menti zöldterületek (sportteleptől délre)*

A Slachta Margit rakpart ezen szakasza az UTE sporttelepe, a Rozmaring Tenisz Klub és Kertvendéglő területét, valamint az ehhez kapcsolódó parkoló és a maradék közpark területét foglalja magába. Állapota elhanyagolt, megújítása szükséges, rekreációs funkciók elhelyezése javasolt. A sporttelepek dendrológiai állományára a koros *Populus* egyedek a legjellemzőbbek. Az étterem előtti



parkolóban néhány koros, kiemelkedően értékes *Fraxinus sp.* és *Aesculus hippocastanum* egyed alkot fasort.

A vendéglőtől délre eső területek *kiemelkedően értékes dendrológiai állománnyal* rendelkező nagy borítottságú, vegyes korú és fajösszetételű, fejlett lombkoronaszintű facsoportok találhatók. A terület régóta parkosított, fenntartott. Legjellemzőbb taxonok: *Platanus acerifolia*, *Populus alba*, *Aesculus hippocastanum*, *Corylus colurna*, *Acer sp.*, *Juglans regia*. A terület fenntartott, a fák ápoltak. A fapótlás és az aláültetés folyamatos, a facsoportra jellemző a változó korösszetétel. A Budapest Gardenhez közelebb eső parkrészben az extrém sportoknak megfelelő terepplasztika található. Ennek megfelelően a koros fák törzsén mechanikai sérülések vannak, amelyek azonban egyelőre nem veszélyeztetik a fák egészségét.

- *Slachta Margit rakpart menti zöldterületek (sportteleptől északra)*

A Slachta Margit rakpart ezen része az Árpád-hídtól délre eső első nagyobb kiterjedésű zöldterület a Duna part mentén. A terület feltártsága megoldatlan, a HÉV sínek és a Duna medre közé ékelődött terület kizárólag dél felől, jelentős kerülővel megközelíthető. A terület kihasználtsága alacsony, rekreációs funkció nem található a területen.

A terület meghatározó dendrológiai értéke egy szoliter nyárfa. A fiatal *Koelreuteria paniculata* fásor átlagos állapotú, meghatározóan értékes dendrológiai értéket képvisel. A vízmű kút környezetében korábbi parkosítás eredményeként néhány, koros fákból álló telepítés található, átlagos állapotú, feltételezhetően ápolás nélküli meghatározóan értékes facsoport. Jellemzően *Acer platanoides*, *Salix alba 'Tristis'*, *Celtis occidentalis* egyedek. A sporttelep kerítéséhez igazodva meghatározóan értékes, koros példányokból álló *Populus nigra 'Italica'* fásor található.

- *Serfőző utca és Árpád fejedelem útja kereszteződésénél található zöldterület*

A közhasználatú zöldfelület jelenleg magántulajdonban áll. Funkciója elsősorban a reprezentáció, jelentősebb rekreációs funkciók

nincsenek. Állapota alhanyagolt, megújítása időszerű.

- *Gyarmati Dezső szabadidőpark*

A parkban több sportpálya, gördeszka pálya, fitnesspark, pingpongasztal, teqball asztal és futópálya is található. Nagy a burkolt felület aránya, viszont jelentős a lombkoronaszint.

- *Óbudai-sziget*

Az Óbudai-sziget majdnem 120 hektáros zöldterülete révén kitüntetett helyet foglal el a főváros zöldfelületi rendszerében: egyszerre része a Hungária körutat kísérő városi parkok övének és a Duna mentén húzódó észak-déli tengelynek is.

A szigetnek viszonylag kevés, nem is megfelelő minőségű kapcsolata van várossal, ami miatt izolálódott a városi szövetben. Ennek köszönhetően azonban az Óbudai-sziget egyedi természeti értékei mindmáig viszonylagos épségben megmaradtak. A sziget part menti ártéri ligeterdei kiemelkedő értéket képviselnek, még fővárosi viszonylatban is.

Kiemelkedően értékes 40 év körüli egyedekből álló kertészeti dendrológiai facsoportok találhatók a Nagyrét körül, a volt kertészház közelében. A növénycsoportok a tájképi kertek stílusában kiültetett 5-10 egyedből álló csoportok. Kiemelkedően értékesek a nagyméretű koros fák egyrészt az egykori ligeterdő maradványai, koros *Populus alba* és *Populus nigra* egyedek a szigetcsúcs közelében, másrészt a parkterület jellemzően *Platanus x hispida* és örökzöld taxonok egyedei. A terület meghatározóan értékes facsoportjai a belső parkterületek facsoportjai. Kiemelkedően értékes fásor a K-hídhöz közeli parkoló *Platanus* fasora, valamint a déli parkterületen kialakított játszóterek *Platanus* „rondói”. Meghatározóan értékes a kelet-nyugati irányú utak *Populus* fásorai és az észak-déli irányú feltáró út *Fraxinus* fasora. A Waterfront City projekt keretében tervezett gyalogos híd Óbudai-szigeti érkezési pontjában és környezetében a fák sűrű állományban, erdőszerűen helyezkednek el. Ennek következményeként a lombkorona-borítottság magas, azonban a cserjeszint gyér. A felhagyott ipari használat folyamánként jelentős az özönfajok jelenléte (*Acer negundo*

*Ailanthus altissima*), amelyek nagy mértékben veszélyeztetik a közelben lévő védett terület fásszárú állományát. A területről hiányoznak a folyóvizet kísérő faállomány elegyes fajai, illetve kevés a honos fafaj. A faállományt legnagyobb arányban *Populus alba*, *Acer campestre*, *Acer negundo* és *Robinia pseudoacacia* egyedek alkotják. A területre készült dendrológiai felmérés alapján megállapítható, hogy a tervezett műtárgy nyomvonala főként fiatal (kb. 16-18 éves) cserjéket (*Crataegus laevigata*) és középkorú vagy idősebb (kb. 40-60 éves) *Populus alba* fajokat érint. A tervezett műtárgy tágabb környezetében elszórta több idős és matuzsálemi korú fa található, amelyek nagy törzsátmérőjükkel és lombkoronájukkal a terület domináns példányai.

A park faállományát főleg fizikai károk érik, a Sziget Fesztivál, az extenzív helyzet, valamint viharok sújtják. A BKM FŐKERT Kertészeti Divízió által kezelt park fáiinak egészségi állapota főként a kezelés hiánya miatt nem kielégítő.

Magas rekreációs értékekkel bír a sziget, de viszonylag kevés funkció található rajta. Kiemelendő a játszóterek mérete, mely viszonylag sok lakost csábít a területre. A Nagyrét csendessége kiemelkedő rekreációs lehetőséget biztosít a nyugalomra vágyóknak, a város zajától szinte teljesen elzártan lehet kapcsolódni. A szigeten található erdőterület a park szerves részeként funkcionál a rekreációs szempontjából.

Az évente megrendezésre kerülő Sziget Fesztivál évről évre egyre nagyobb népszerűségnek örvend, így rengeteg látogatót vonz az Óbudai-szigetre, mely a sziget növény- és állatvilágát kedvezőtlenül érinti.

### Lakótelepi közhasználatú zöldfelületek

A lakótelepek között húzódó közhasználatú zöldfelületek fontos elemei a zöldfelületi rendszernek. Sajátos tulajdonságuk, hogy teljes mértékben közhasználatra tartoznak, mégis legfőképpen a környéki lakótelepeken élők használják. Jellemző rájuk a nagy és stabil zöldfelület-intenzitás, de ennek ellenére a zöldfelületek változatossága általában szerény, hiszen a lakótelepek építésekor jellemzően alacsonyabb növényválaszték állt rendelkezésre. A vizsgált terület lakótelepei enyhén elhanyagolt állapotot mutatnak. A Lajos utcai lakótelepen játszótér és sportpálya biztosítja a rekreációs lehetőségeket. Érintett területek:

- Lajos utcai lakótelep
- Galagonya utcai lakótelep.

### Nagy zöldfelülettel rendelkező intézménykertek

Az intézménykertek általában időben és térben korlátozottan használható, kertépítészeti eszközökkel kialakított és fenntartott rekreációs célú zöldfelületek, amelyeket egy jól definiálható közösség (pl.: irodai dolgozók, kórházi ápoltak, dolgozók és látogatók) napi rendszerességgel használnak. A vizsgált területen kiemelendő a Budapest Garden területe, a Zichy kastély kertje, az Auchan zöldfelületei, valamint a volt Gázgyár területén épült Graphisoft park, ahol az irodaépületek között nagy arányú, igényes zöldfelületeket alakítottak ki a rekreációs szempontok figyelembevételével.

### Kondicionáló zöldfelületek

Jelentős kondicionáló szerepet töltenek be a magas zöldfelület-intenzitással rendelkező, használaton kívüli területek. A növényállomány értéke itt sokszor kérdéses, ugyanis többnyire invazív, spontán növekedett fajok térnyerése jellemző rajtuk. A vizsgált területen kiemelendők a volt Gázgyár még fel nem újított területei, valamint az Ágel Sanz Briz út melletti zöldfelületek.

#### 1.4.6. ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS ÉS ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG

##### Zöldfelületi intenzitás vizsgálata

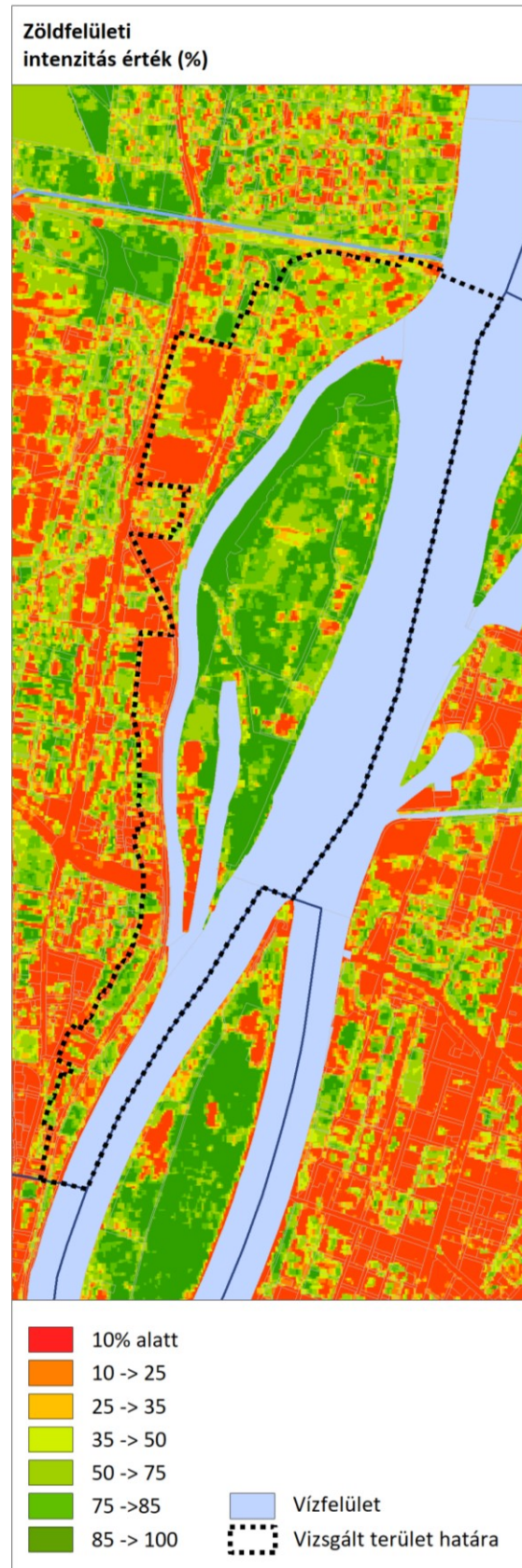
A zöldfelületi intenzitás a másik meghatározó indikátora a zöldfelületi ellátottségnek, és ezáltal a települések élhetőségének. A zöldfelület-intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület-intenzitását kifejező %-érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát (területi kiterjedés és borítottság minősége is) fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával. (pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.)

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata a Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával történt, amely a 2019 – 2021 közötti vegetációs időszakban rögzített infravörös műholdfelvételen alapul.

Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 10-10 méteres raszter-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Duna menti területeken a ZFI érték nagyon változatos.

A vizsgált terület északi felén a ZFI értéke magasabb, délre markánsan alacsonyabb, és a partszakasz középső részén pedig elenyésző. Az Óbudai-sziget zöldfelületi intenzitás értéke a legmagasabb.





Duna-parti építési szabályzat

V. ÜTEM  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
I.SZAKASZ

MÓDOSÍTÁS 2025

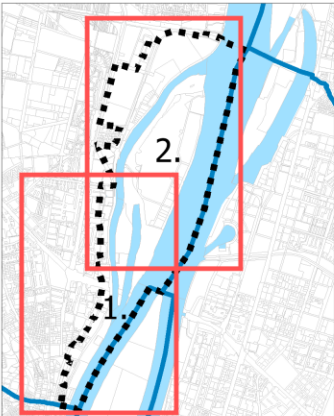
Megalapozó munkarész

Környezetiállapot vizsgálata  
M= 1:5.000

1. szelvény

- Faegyed
- Facsoport, erdőszült terület
- A - Kiemelten értékes
- B - Meghatározóan értékes
- C - Értékes
- D - Mérsékelt értékes
- E - Inváziós jellegű
- Zöldfelület (közterület)
- Zöldfelület (nem közterület)
- Gyalogos felület
- Roncsolt felület
- Sportpálya
- Védmű
- Duna szárazulata
- Gépjárműforgalmú útburkolat
- Kötőpályás közlekedés (HÉV, közúti vasút)
- Kerékpárút
- Egyéb burkolt felület
- Közúti vasút (villamos) megálló
- Autóbusz megálló
- Autóbusz állomás
- Jelzőlámpás forgalomirányítás
- Üzemanyagtöltő állomás
- HÉV megálló
- Közforgalmú kikötő
- Kapubehajtó
- G130 Mélygarázs
- P130 Közterületi parkolószám
- Keresztemetszet helye
- Úszómű

- Duna
- Vizsgált terület határa
- Telekhatár
- Közigazgatási határ
- Kerület határ
- Épület







Duna-parti építési szabályzat

V. ÜTEM  
ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER  
I.SZAKASZ

MÓDOSÍTÁS2025

Megalapozó munkarész

Környezetállapot vizsgálata  
M= 1:5.000

2. szelvény

Faegyed

Facsoport, erdősült terület

A - Kiemelten értékes

B - Meghatározóan értékes

C - Értékes

D - Mérsékelt értékes

E - Inváziós jellegű

Zöldfelület (közterület)

Zöldfelület (nem közterület)

Gyalogos felület

Roncolt felület

Sportpálya

Védmű

Duna szárazulata

Gépjárműforgalmú  
útburkolat

Kötőtpályás közlekedés  
(HÉV, közúti vasút)

Kerékpárút

Egyéb burkolt felület

Közúti vasút (villamos) megálló

Autóbusz megálló

Autóbusz állomás

Jelzőlámpás forgalomirányítás

Üzemanyagtöltő állomás

HÉV megálló

Közforgalmú kikötő

Kapubehajtó

G130 Mélygarázs

P130 Közterületi parkolószám

Keresztemszet helye

Úszómű

Duna

Vizsgált terület határa

Telekhatár

Közigazgatási határ

Kerület határ

Épület

2.



**Rekreációs zöldfelületekkel való ellátottság**

A vizsgált területen kevés lakóterület található, de elmondható, hogy azok zöldterületi ellátottsága jó. Átlagosan 0-150 méterre található egy zöldterület a lakóterületektől. A területen található Óbudai-sziget közparkja nemcsak a környező, hanem a távolabbi területek lakosságát is idevonzza.

**Zöldterületek elérhetősége**

(forrás: A kompakt város kialakításának, fenntartásának eszközrendszerének vizsgálata, 2022.)



## 1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A tervezési terület meghatározó közúti elemei:

- a Mozaik utca - gr. Esterházy József rakpart - Slachta Margit rakpart által alkotott I. rendű főút, vonal,
- a Szentendrei út, mint I. rendű főút, vonal,
- az Árpád híd, mint I. rendű főút, vonal és
- a Záhony utca - Ágel Sainz Briz út által alkotott II. rendű főút, vonal.

A Budai alsó rakpart III. kerületi szakasza a gr. Esterházy József rakpart - Slachta Margit rakpart által alkotott 2x1 forgalmi sávok keresztmetszetű út, vonal. Az Árpád hídtól északra lévő gr. Esterházy József rakpart 11.000 E/nap/2 irány, a délre lévő Slachta Margit rakpart 13.000 E/nap/2 irány forgalmi terheléssel rendelkezik. Az út, vonal korábban a Mozaik utcánál kapcsolódott a Szentendrei úthoz, az Ágel Sainz Briz út (korábban Jégtörő utca) megépítésével ez a forgalmi kapcsolat északabbra, a Záhony utcához tolódott, így a két csomópont között jelenleg megoszlik a forgalom.

Az Óbudai-szigetet két híd (a K-híd és a H-híd) kapcsolja Budához, melyek forgalmi szempontból az alsó rakparthoz csatlakoznak.

A rakparthoz – mivel a közvetlen part menti vonalvezetés megszűnik – annak északi meghosszabbításaként csatlakozik az Ágel Sainz Briz út, amelynek 2x1 forgalmi sávok kialakítású keresztmetszetét 10.000 E/nap/ 2 irány forgalom terheli. Az út, vonal jelenleg a 2x2 forgalmi sávok Záhony utcával kapcsolódik a Szentendrei úthoz.

A Szentendrei út a 11. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként egész Észak-Buda egyik meghatározó közlekedési eleme, településszerkezetet is befolyásoló vonala. A jellemzően 2x3 forgalmi sávok főút, vonal vizsgált területre eső szakszán 3+4 forgalmi sávok keresztmetszettel rendelkezik, forgalmi terhelése eléri a 76.000 E/nap/2 irány értéket.

Az eredetileg 2x1 forgalmi sávok, villamos pályával rendelkező Árpád hidat 1950-ben adták át, majd 1980 és 1984 között felújították, ennek keretében az útpályát a jelenlegi 2x3 forgalmi sávra bővítették.



Az Óbudai-sziget és az alsó rakparthoz kapcsolódó két híd

Az Árpád híd a Hungária-gyűrű részeként 127.000 E/nap/2 irány forgalmat bonyolít le, a Budaörsi úttal Magyarország két legnagyobb forgalmú közúti elemét jelentik.

A kerékpáros forgalom számára a híd északi oldalának járdájából önálló kerékpárút került kialakításra, míg a gyalogos-forgalom a déli oldali járdát használhatja.

A Hungária-gyűrű villamos-közlekedés rekonstrukciójának és meghosszabbításának keretében 2013-ban felújították a hídon áthaladó vonalszakaszt is.

A kerület Duna-parti területeinek közlekedését meghatározó út, vonalak fontosabb csomópontjai a több sávok keresztmetszet és a nagy forgalom következtében jelzőlámpás forgalomirányítással rendelkeznek. Az alsó rakpart az Árpád híd hídfőjét külön szintben keresztezi, azonban a III. kerületi szakaszán egyáltalán nem rendelkezik – végcsomópontjától eltekintve – a térség úthálózatával forgalmi kapcsolatot biztosító csomóponttal. Új közúti kapcsolat kialakíthatóságának vizsgálata különösen a

Szépvölgyi út és a Vörösvári út vonalában indokolt.



Az Árpád híd a Margit-szigettel és az Óbudai szigettel

A rakpart jelentette infrastruktúra építésjogi helyzete nem tekinthető maradéktalanul rendezettnak. Az Óbudai-szigetre vezető H-hídtól („Bejárati híd”, régebben „Munkás híd”) északra az egyik forgalmi sáv részben a Duna telkén, tehát nem közlekedési célú közterületen helyezkedik el.

A vizsgált terület közúthálózatának forgalmi rendjét a *Környezeti vizsgálat* helyszínrajz szemlélteti, közútjainak kialakítását mintakeresztszelvények mutatják be a *Közlekedési vizsgálatok* fejezet végén.

A vizsgált terület (és annak környezete) változó sűrűségű beépítéssel rendelkezik, a térségében számos forgalomvonzó létesítmény található:

- ⊙ hivatalok (Nemzeti Közlekedési Hatóság, III. Kerület Önkormányzat),
- ⊙ iroda létesítmények (Graphisoft park, Textilgyár utcai irodaépület),
- ⊙ kereskedelmi létesítmények (Záhony utcai Auchan áruház),
- ⊙ szálláshely létesítmények (Aquincum hotel)
- ⊙ kulturális létesítmények (Óbudai Múzeum, Budapest Galéria),
- ⊙ egészségügyi létesítmények (Óbudai Rehabilitációs és Foglalkoztatási Központ).

### 1.5.2. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet érintő, vagy azon áthaladó közösségi közlekedési járatok hétköznapi reggeli időszakban biztosított legkisebb követési ideje és legnagyobb kapacitása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

járat	követési idő reggel	irányonkénti kapacitás
H5 HÉV	4 perc	16.600 utas/óra
1-es villamos	3-4 perc	7.300 utas/óra
29-es autóbusz	10 perc	450 utas/óra
34-es autóbusz	12 perc	375 utas/óra
106-os autóbusz	12 perc	600 utas/óra
118-as autóbusz	15 perc	300 utas/óra
134-es autóbusz	10 perc	450 utas/óra
137-es autóbusz	15 perc	300 utas/óra
218-as autóbusz	30 perc	150 utas/óra
226-os autóbusz	30 perc	150 utas/óra
237-es autóbusz	15 perc	300 utas/óra

A közösségi közlekedés csúcsidei sűrűsége

#### 1.5.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület autóbusz-közlekedése szempontjából meghatározó jelentőségűek az egymástól távol fekvő városrészek közötti közvetlen kapcsolatot nyújtó járatok.

A járatok többségének a kerületi szempontból központi szerepet betöltő Szentlélek tér a végállomása. Innen indulva tájékoznak fel a kerület egyes részeit a 29, 118, 134, 137, 218, 237 autóbuszjáratok. A 34, 106 viszonylatok végállomása a Göncz Árpád városközpont, így biztosítják a kerületből az M3-as metróvonal elérését.

A 34-es és 134-es járatok Csillaghegy és Megyer, a 106-os járat Pók utcai lakótelep, míg a 137-es és 237-es járatok Táborhegy és Testvérhegy kerületi térségeket szolgálják ki.

A 226-os járat nyári időszakban hétvégenként biztosítja a Margit-sziget és az Óbudai-sziget elérését a Nyugati pályaudvartól.

#### 1.5.2.2. KÖTÖTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A III. kerületi Duna-parton helyezkedik el a H5 Batthyány tér – Békásmegyer – Szentendrei HÉV, amely a négy Budapesti HÉV vonal közül a



legforgalmasabb. A vizsgált területet érinti a Szépvölgyi út, a Tímár utca, a Szentlélek tér és a Filatorigát megállóhely is.



*A Szentlélek téri HÉV megálló*

A vonalon a Szentlélek téri megállónál a Hungária-gyűrűn közlekedő 1-es villamos jelentősége miatt ún. „utas lépcső” jelentkezik. A megállótól északra a vonal terhelése 63.000 utas/nap/2 irány, míg attól délre 56.000 utas/nap/2 irány.

A gyűrű irányú kötöttpályás közösségi közlekedési elemek (Hungária-gyűrű az 1-es villamossal, valamint a Budapest-Esztergom vasútvonal) egy-egy rövid szakaszon keresztezik a vizsgált területet.

A városi közösségi közlekedési hálózat a kerület magas beépítési sűrűséggel rendelkező területeit megfelelően feltárja, a kötöttpályás vonalak utasforgalmi kapcsolódási pontjai (megállói) általánosságban könnyen elérhetőek, vasúti megálló azonban a vizsgált területen nem található.

A vizsgált terület közösségi közlekedési elemei esetében jelentős elválasztó hatás a HÉV-vonal mentén figyelhető meg.



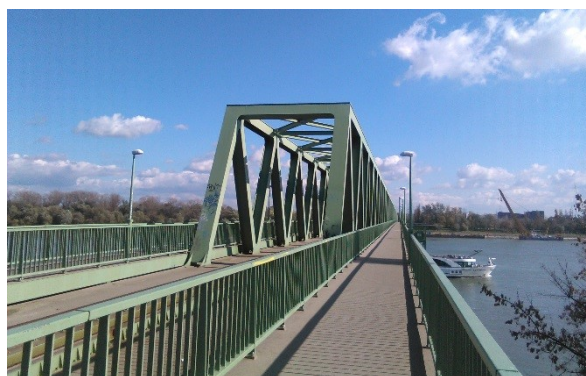
*Az 1-es villamos vonalán közlekedő CAF járművek*

A Hungária gyűrű villamos közlekedésének 2015 évi felújítása és meghosszabbítása a Fehérvári útig, majd az Etele térig (Kelenföld vasútállomásig) 2019-ben zárult le.

A vonalon a TATRA T5C5 szerelvényeket fokozatosan felváltják az 56 m hosszúságú CAF Urbos 3 járművek.

Az Óbuda és Újpest közötti egyvágányú Duna-hidat („Újpesti vasúti híd”) 1896-ban adták át a forgalomnak. Az 1955-ben újjáépített hidat 2008-ban felújították, melynek során a Duna főága feletti teljes hídszerkezetet kicserélték, a pilléreket megerősítették. Az átépítés óta a hídon a vonatok 80 km/h sebességgel haladhatnak.

A híd déli oldalán járda, északi oldalán kerékpárút található. A töltésen vezetett vasútvonal budai Duna-part és a Szentendrei út közötti 1,1 km-es szakasza érdemi elválasztó hatást nem fejt ki, mivel négy műtárgy is biztosítja a keresztezését.



*Az Újpesti vasúti híd*

A hidat követően az esztergomi vasútvonal felújításának első üteme 2015-ben fejeződött be, ennek keretében a vizsgált területen töltésben lévő pálya távlati – Körvasút menti körút megépítése utáni – állapotához szükséges műtárgyakat is megvalósították. A felújítás második ütemét jelentő villamosítás 2018-ban fejeződött be.

### 1.5.3. HAJÓZÁS

A Duna III. kerületi szakaszának déli részén – mintegy 4,0 km hosszúságú – partvonalán több helyszínen is biztosított a kikötés lehetősége. A III/15 raszterben közforgalmú személyhajó-kikötő és vízitaxi-kikötő, a III/61-62 raszterekben motoros kishajó-kikötő és csónakkikötő funkciók számára engedélyezett a parthasználat. A menetrend szerinti hajójáratok rendelkezésre álló közszolgáltatási személyhajó-kikötő a sziget



főág menti oldalán, a III/58-59-es raszterben található.

Az óbudai Kis-Duna-ágon (amely nem része a főágon alkalmazott ún. raszter-rendszernek) a Mozaik utcánál motoros kishajó, a Hamvas Béla sétánynál csónak kikötése engedélyezett.

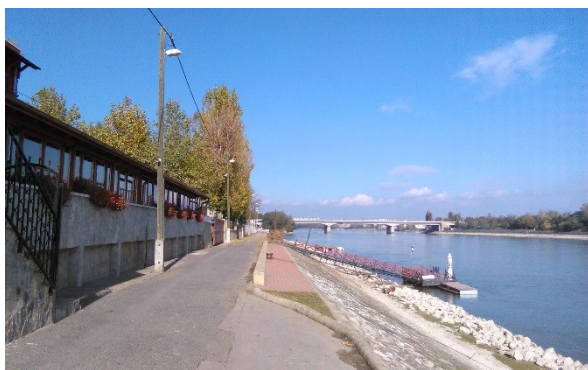
(Megjegyzendő, hogy azok a kikötők, amelyek nem a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületekhez csatlakoznak, nem jelennek meg a parthasználati hozzájárulásokat tartalmazó nyilvántartásban.)

Az Óbudai-sziget öblében – a volt Hajógyár területén – jelenleg kishajó-kikötő üzemel, ahol hazai és nemzetközi hajóknak is kikötési lehetőséget biztosítanak. A kikötő jellemzően motoros kishajók tárolásában és karbantartásában játszik fontos szerepet.

Az Árpád híd és az Újpesti vasúti híd pillérei melletti partszakaszok, a Hajógyári-öböl bejárata és az óbudai Kis-Duna-ág mindkét bejárata a településszerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” c. tervlapja szerint ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek, ahol a parthasználat engedélyezése kikötői osztályok számára nem javasolt.

A Duna budapesti szakaszán 2012-ben újraindított, majd 2019-ben a téli leállás, illetve 2020-ban a koronavírus-járvány miatt leállított menetrendszerinti hajójáratok közül a D12 hajójárat rendelkezik kikötővel a III. kerületi partszakaszon az Óbudai-sziget főág felőli oldalán. A menetrend szerinti hajójáratok a koronavírus-járvány miatt 2020 tavaszától ideiglenesen nem közlekednek.

A DÉSZ hatálya alá eső területeken a parthasználat a rendelet x. sz. melléklet tervlapján ábrázolt kikötői osztályok számára megengedett.



Úszómű a Tímár utca magasságában

## 1.5.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

### 1.5.4.1. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A Duna jobb (nyugati) partján lévő kerékpáros infrastruktúra része az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárútnak, ugyanakkor egyben az országos kerékpár úthálózat „1A Felső-Dunamente kerékpárút” eleme is.

Az Újpesti vasúti híd és a Záhony utca között ez idáig nem épült önálló kerékpáros infrastruktúra, a kerékpárosok számára az útvonal a Gázgyár utcán került kijelölésre.

A Záhony utca és a Mozaik utca között az Angel Sanz Briz út nyugati oldalán található a gyalogúttól burkolati jellel elválasztott kerékpárút.

A Mozaik utca és az Árpád híd között nincs önálló kerékpáros infrastruktúra, ezért az Angel Sanz Briz útról letérve a Reményi Ede utca - Leányfalu utca útvonalon vezet az EuroVelo 6 nyomvonala, amely a Filatorigát HÉV megállóhelynél szintben keresztezi a vasúti pályát. Ezt követően a Ladik utca – Folyamőr utca – Fő tér útvonalon, a közúti forgalommal közös felületen haladva éri el a nyomvonal az Árpád hidat és tér vissza a part mentén vezetett út mellé.

Az Árpád híd és a Nagyszombat utca között az Árpád fejedelem útja nyugati oldalán található a kerékpárút, gyalogúttal közösen. A Tímár utcai HÉV-megállónál a kerékpárút folytonossága megszakad, mivel a különbszintű keresztezés csak a gyalogos forgalom számára használható. Az Árpád fejedelem útját, a HÉV pályáját, valamint a Slachta Margit rakpartot keresztező felüljárót követően a kerékpárút ismét keresztezi a rakparti utat.

A felüljáró használatának alternatívájaként a HÉV pálya keresztezésére a Nagyszombat utca vonalában létesült egy szintbeni vasúti átjáró, azonban a Nagyszombat utca és a Textilgyár utca közötti szakaszon hiányzik a kerékpárút.

A Nagyszombat utca és a Szépvölgyi út között a Slachta Margit rakpart nyugati oldalán vezet a közös gyalog- és kerékpárút.

Az Árpád híd északi oldalán az egykori járda helyén kijelölt kerékpárút biztosítja a Margit-sziget és Pest elérését, az Óbudai-szigetre való

közvetlen lejutás azonban a hídról nem lehetséges.



*Közös kerékpárút és gyalogosút párhuzamosan az Ángel Sanz Briz úttal*

2014 évben kezdte meg az üzemszerű működését MOL BuBi kerékpáros közösségi közlekedési rendszer 96 gyűjtőállomással. A főváros közösségi közlekedésének részeként üzemelő közbringarendszer 2021-ben jelentősen megújult. A szolgáltatás keretein belül jelenleg 158 gyűjtőállomás és 1560 kerékpár üzemel. A vizsgált terület térségében, annak déli részén 2 dokkolóállomás található, a Szépvölgyi útnál és a Nagyszombat utcánál.

#### 1.5.4.2. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

Az Aranyhegyi-patak (Újpesti vasúti híd) és a Mozaik utca vonala között a Duna-part részlegesen, változó színvonalon járható a gyalogosok számára. A vasúti híd és a Záhony utca vonala közötti fejlesztés előtt álló területek még el vannak zárva gyalogos forgalom elől, azonban a Záhony utca és a Reichl Kálmán utca, valamint a Reichl Kálmán utca és a Mozaik utca között kiépült gyalogos sétány, illetve a gépjárműforgalom számára csak célforgalmi jelleggel igénybe vehető lakóutca a gyalogosok számára megfelelően járható.

A Mozaik utca vonala és a Szépvölgyi út között az alsó rakpart mentén rézsús partfallal épült. Ezen a szakaszon a partvonal megközelítése csak kijelölt négy darab gyalogos-átkelőhelyen (H-híd, Nagyszombat utca, Dereglye utca, Szépvölgyi út), valamint a Tímár utcai gyalogos felüljárón keresztül biztosított.

A vizsgált területen a gyalogos infrastruktúra jellemzően kiépített, a forgalomvonzó létesítmények, és a közösségi közlekedési hálózat megállóinak elérése megfelelően biztosított.

A Margit-sziget és a pesti oldal elérése az Árpád híd déli oldalán lévő járdán, míg az Óbudai-sziget gyalogos megközelítése a K-hídon és a H-hídon keresztül lehetséges.



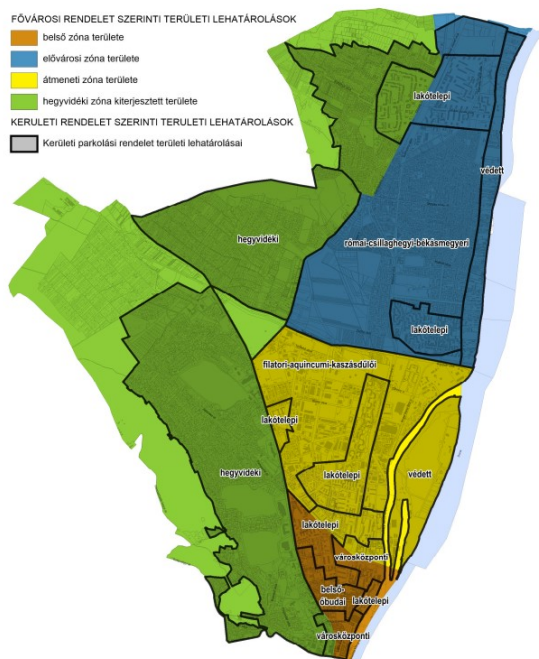
*A Tímár utcai gyalogos és kerékpáros híd*

### 1.5.5. PARKOLÁS

#### 1.5.5.1. TELKEN BELÜLI PARKOLÁS

A III. kerület közigazgatási területén az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjárművek és a kerékpárok, valamint az autóbusz-várakozóhelyek telken belüli elhelyezését a 280/2024 (IX.30.) Korm. rendelet (TÉKA), valamint – a DÉSZ hatálya alá tartozó terület kivételével – 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 20/2018. (VI.26.) sz. rendelet 4. számú melléklete

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

### 1.5.5.2. KÖZTERÜLETI PARKOLÁS

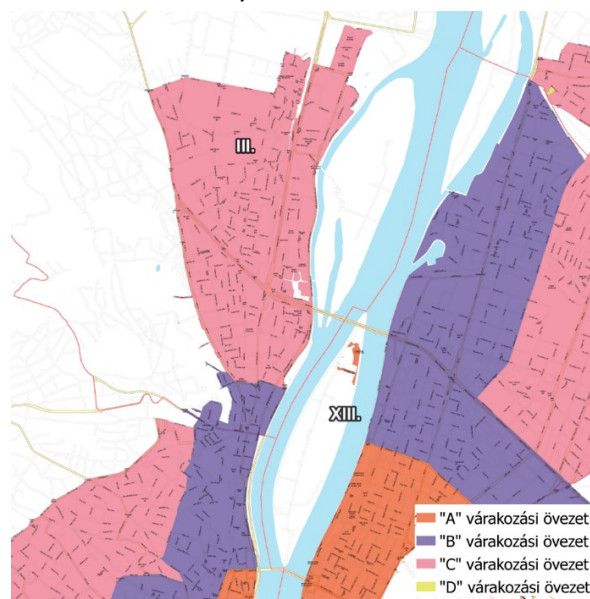
A III. kerület meghatározott részei a Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló 30/2010. (VI. 4.) rendelet szerint ún. várakozási övezetbe tartoznak. Itt a közterületi parkolók használata időben korlátozott és térítés köteles.

A Szépvölgyi út és Nagyszombat utca közötti terület a „B” díjtételi övezetbe, míg a Nagyszombat utcától északra eső szakaszon a „C” övezet szerinti időkorlátok és díjtételek érvényesek.

A Fő tér és környéke, a Római part és az Óbudai-sziget ún. védett övezet, ahová a behajtás és a várakozás feltételekhez kötött.

A parkolás szempontjából a III. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén „A kerület

közterületein a járművel történő várakozás rendjéről” szóló 34/2021 (X.1.) önkormányzati rendelet van érvényben.



Várakozási övezetek - 1. melléklet a 30/2010. (VI.4) önkormányzati rendelethez

### 1.5.5.3. P+R PARKOLÁS

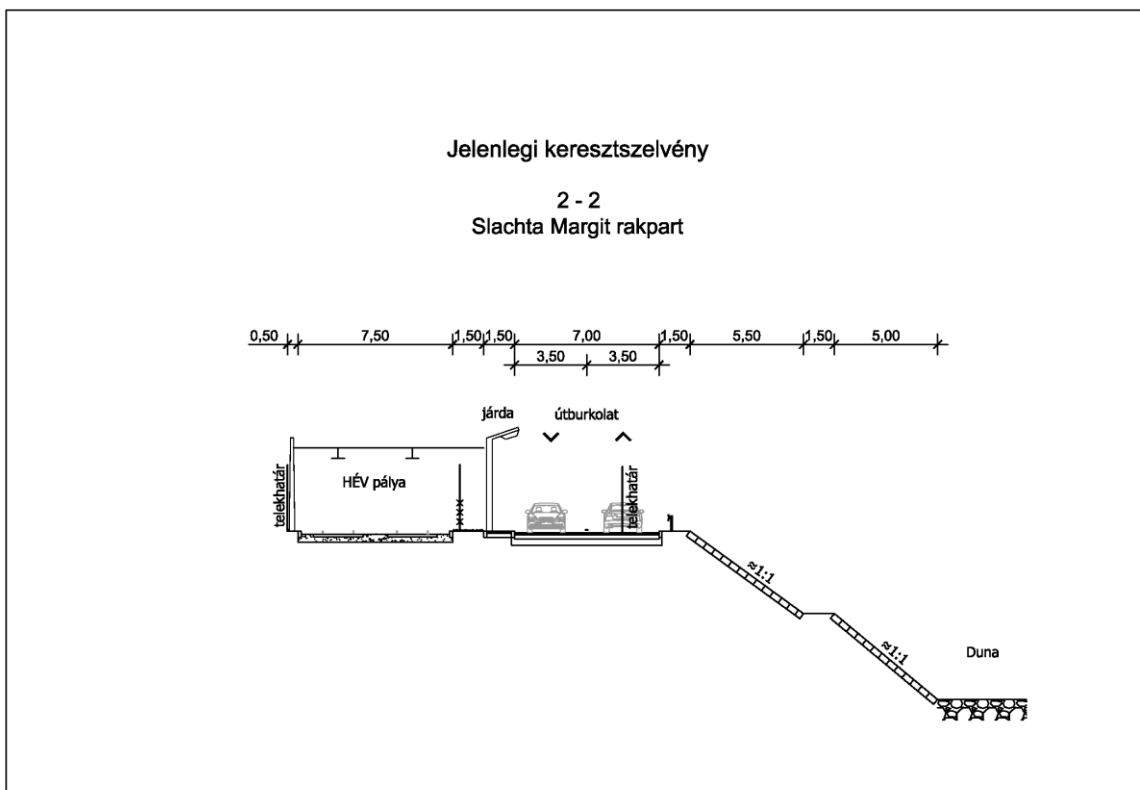
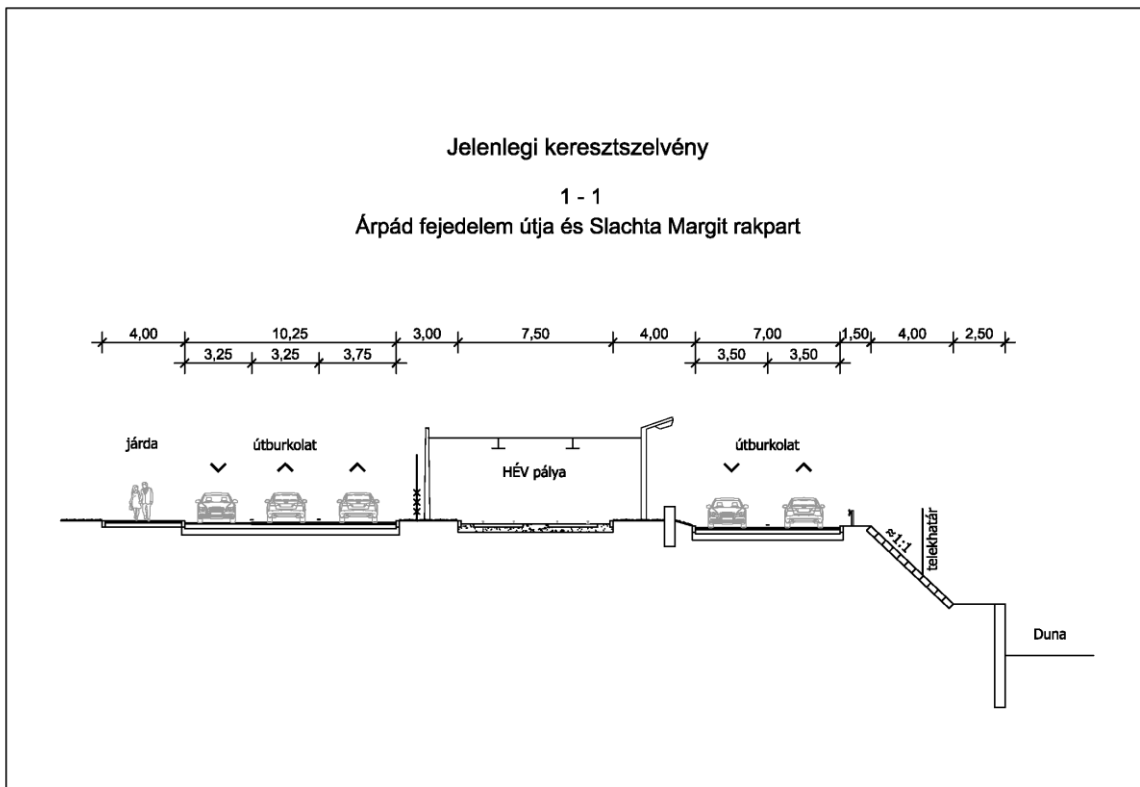
A III. kerület területe Budapest átmeneti és elővárosi zónáiba tartozó terület.

A vizsgált, Szépvölgyi út és az Újpesti vasúti híd közötti területen kijelölt P+R parkoló nem található. Ilyen jellegű parkolás korábban a Filatorigát HÉV megálló környezetében volt jellemző, azonban a várakozási övezetek kiterjesztésével a közterületi parkolók P+R jellegű használata jelentősen mérséklődött.

A vizsgált területhez legközelebb a Kaszásdűlő HÉV megállónál, a Szentendrei út nyugati oldalán lévő 40 férőhelyes létesítmény esik.

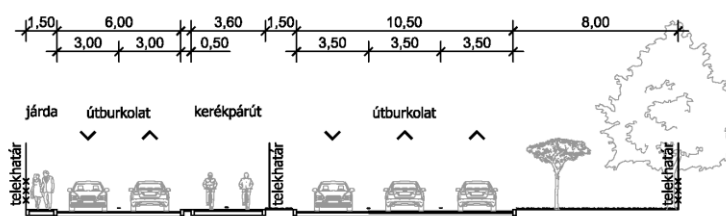


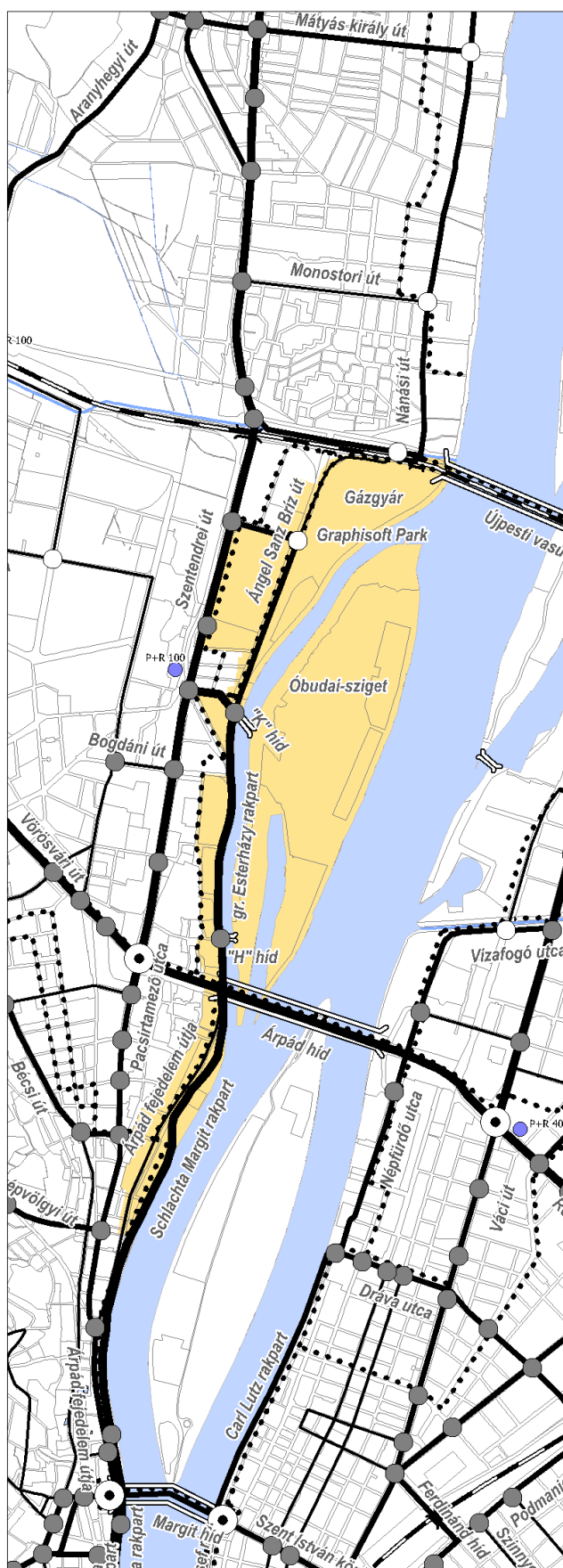
A Duna-partot alkotó, meghatározó jelentőségű közutak mintakeresztmetszénei, valamint a közúthálózat és a közösségi közlekedés hálózata:



Jelenlegi keresztmetszvény

3 - 3  
Angel Sanz Briz út





## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Megalapozó munkarész

Jelenlegi úthálózat  
M=1:30.000

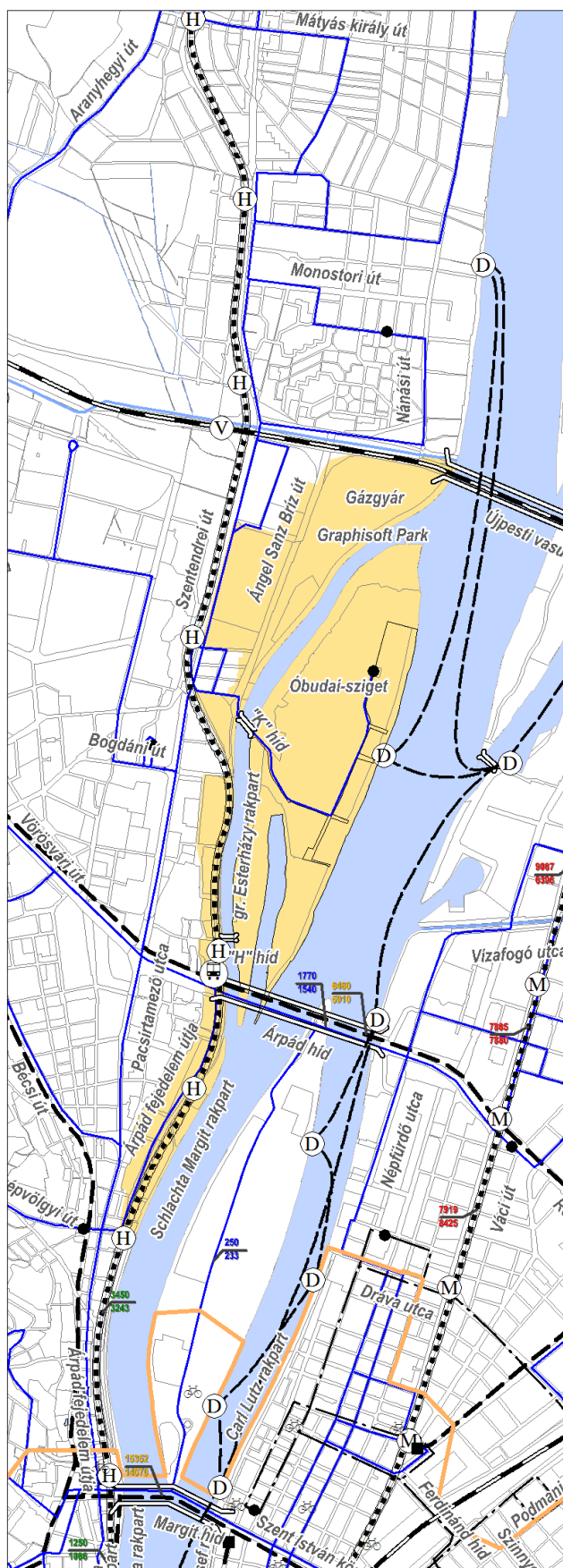
#### JELMAGYARÁZAT:

- I. rendű főút
- II. rendű főút
- Gyűjtőút
- Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Duna-híd
- Alagút
- Fontosabb külön szintű csomópont
- Fontosabb jelzőlámpás csomópont
- Fontosabb jelzőtáblás csomópont
- Meglévő P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Tömbhatár
- Vizsgált terület





## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Megalapozó munkarész

**Jelenlegi közösségi közlekedési hálózat**  
**M=1:30.000**

#### JELMAGYARÁZAT:

- Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
- Vasútvonal felszínen
- Közüti vasút (villamos) vonal felszínen
- Speciális kötőpályás létesítmények (gyermek vasút, sikló, libegő)
- Busz utvonalak
- Hajóutvonalak
- Duna-híd
- MOL Bubi területe
- MOL Bubi terminál
- Gyorsvasúti megálló (metró, HÉV)
- Személyhajó kikötő
- Villamos végállomás
- Busz, trolibusz végállomás
- Helyi autóbusz-pályaudvar
- Vasútállomás, vasúti megállóhely
- |    |             |
|----|-------------|
| 56 | reggel/óra  |
| 12 | délután/óra |
- |    |             |
|----|-------------|
| 56 | reggel/óra  |
| 12 | délután/óra |
- |    |             |
|----|-------------|
| 56 | reggel/óra  |
| 12 | délután/óra |
- |    |             |
|----|-------------|
| 56 | reggel/óra  |
| 12 | délután/óra |

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Tömbhatár
- Vizsgált terület

## 1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

Az **Észak-Budapest** fejlesztési céltérseget Budapest 2030 alapján Budapest északi közigazgatási határa és az Újpesti vasúti híd közé eső pesti és budai Duna-partok alkotják. Észak-Budapest céltérsegeben több, Budapest közműellátása szempontjából jelentős terület található:

- a Fővárosi Vízművek Zrt. vízbeszerzési helye (Balparti I. vízbázis) Újpesten, valamint a Káposztásmegyeri és a Békásmegyeri gépház a pesti és budai oldalon, és
- a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. Észak-pesti Szennyvíztisztító telepe Újpesten, a Békásmegyeri és Pók utcai szivattyútelepe a budai oldalon.

A **Szigetek** fejlesztési céltérsege északi részén a fővárosi gázelosztó hálózat egy lényeges táppontja, az egykori gázgyár területén üzemelő nagy/nagyközépnomású gáznyomásszabályzó üzemel.

### 1.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK

#### 1.6.1.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS

##### Ivóvíz ellátás

A Duna-part Óbudai szakaszán a vizsgált területen a Budai alappóna (1. sz.) főnyomó- és elosztóvezetékei biztosítják az ivóvízellátást. A területen továbbá a Zápor utcai (42. sz.), a Csátárkai (5. sz.) és a Felsőjózsefhegyi (7. sz.) nyomáson főnyomó- és elosztóvezetékei, a Budaújlaki vízbázis kútjainak kollektor vezetékei, valamint a Szentendrei-sziget és a Békásmegyeri gépház, illetve a Margitsziget és a Budaújlaki gépház között Duna alatti átvezetéssel kollektor vezetékek találhatók.

Óbuda fontos szerepet tölt be a főváros ivóvízellátásának területén, hiszen itt található a Békásmegyeri és a Budaújlaki vízműtelep. A Békásmegyeri gépház, valamint a két járható csőalagutat, amelyek a Szentendrei-szigeten lévő vízbázis kutakkal teremtenek kapcsolatot, 1934-1936 között létesítették. A megnövekedett vízigények kielégítéséhez 1977-ben új gépházzal bővült a vízműtelep. A csőalagutak 2800 mm átmérőjű betonból készült bujtatók, amelyekben DN 2000-es méretű öntöttvas kollektor

vezetékek kerültek elhelyezésre. A telepről induló, 1. sz. zónához tartozó DN 1200-as méretű és 2 db DN 800-as méretű főnyomóvezetékek Buda vízellátását biztosítják, végpontjaik a Krisztina és a Gellért-hegyi medencék.

A Budaújlaki vízműtelepet 1881-ben helyezték üzembe, és ma a legrégebbi működő fővárosi gépház. A Budaújlaki vízbázist 3 db aknakút, 3 db csáposkút és egy galéria (vízszintes perforált gyűjtőcső kavicságyban) alkotja, víztermelő kapacitása 25 000 m<sup>3</sup>/nap. 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 vízellátásának biztosítása (1. számú, Budai alap nyomáson). Az 5. számú, Csátárka nyomáson, valamint a 7. számú, Felsőjózsefhegyi zóna ellátását szintén a Budaújlaki vízműtelep egy-egy gépháza biztosítja. A vízszolgáltatásban betöltött szerepén kívül a gépház (III. Árpádfejedelem útja 50/A) épülete ipari műemlék.



Budaújlaki vízműtelep  
(forrás: maps.google.com)

A területet érinti a Budaújlaki vízbázis kijelölt belső, külső, valamint hidrogeológiai A és „B” védőövezetei. A megengedett tevékenységeket a 123/1997 (VII.18.) sz. Korm. rendelet 5. sz. melléklete szabályozza. A vízbázis védelmét szolgáló védőövezetek, melyek túlnyúlnak a vizsgált területen, jelentős fejlesztési korlátozást jelentenek. A belső védőövezeten csak a vízkivétel, és annak üzemeltetését szolgáló létesítmények helyezhetők el. A külső védőövezeten már néhány hasznosítás engedélyezhető, de szigorúan a szennyvízelvezetés biztosításával. A hidrogeológiai A védőövezeten belül szélesebb körű hasznosítás engedélyezhető, azonban

hasonló korlátozó feltételekkel, mint a külső védőövezet esetében.



*Budaújlaki vízbázis 3. és 5. kútja a Slachta Margit rakpart mentén*

A vizsgált területet továbbá érinti a Budapest XIII., Margitszigeti Vízműtelep külső és hidrogeológiai A védőövezete, a Margitsziget, északi termálkutak külső, hidrogeológiai A és hidrogeológiai B védőidoma.

A vizsgált területet érinti a Lukács-fürdő, Margitsziget II. (Magda) kút hidrogeológiai B védőidoma, azonban ezen védőidom kijelölése csak előzetesen meghatározott, de hatósági határozattal történő kijelölésük a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részéről ez idáig még nem történt meg.

Az Óbudai sziget déli területén 6 db üzemképes vízkivételi hely található, amiket korábban a terület önálló vízellátásának biztosítása céljából létesítettek. A fúrt kutak jelenleg tápvíz, locsolóvíz, illetve klíma berendezések vízigényeit szolgálják ki. A sziget ezen területén belső, magánvízvezeték-hálózat létesült, és egy ma már üzemben kívüli víztorony is található. A víztorony 356 m<sup>3</sup>-es, amiből 200 m<sup>3</sup> kommunális ivóvíznek, míg 156 m<sup>3</sup> oltóvízként használható.

A vizsgált terület döntő részén az 1. sz. Budai alap nyomászóna biztosítja az ivóvízellátást, aminek betápláló gépháza a Békásmegyeri és a Budaújlaki gépházak. A zóna ellennyomó medencéi a régi, 1882-ben, és az új, 1943-ban üzembe helyezett Krisztina medence. A régi medence térfogata 4 500, míg az újé 19 160 m<sup>3</sup>. Mindkettő fenékszíntje 145,9 mBf. A Krisztina medence és gépházból történik a Lipóti (9. sz.), a Dianai (16. sz.), a Vári (8. sz.) és a Sashegyi (17. sz.) nyomászónák ellátása.

Az Árpád híd térségében a Zápor utcai (42. sz.), a Budaújlaki gépháznál pedig a Csátárkai (5. sz.) és a Felsőjózsefhegyi (7. sz.) nyomászóna főnyomó és elosztóvezetékei érintik a vizsgált területet.

A vizsgált terület adottságai miatt számos nagy átmérőjű főnyomó- és vízbázis gerincvezeték

található (DN  $\geq$  300 mm) a területen, amik közül a DN 800-as méret felettiek a következő nyomvonalon létesültek:

- DN 1200-as méretű főnyomóvezeték (1. sz. zóna) a Békásmegyeri gépháztól a Kossuth Lajos üdülőpart – Római part – Pók utca nyomvonalon. A vezeték a Pók utcától délre több szakaszon is újra érinti a vizsgált területet: Szentendrei út – Reményi Ede utca, Ladik utca, Laktanya utca, Szentlélek tér, Slachta Margit rakpart.
- DN 800-as méretű főnyomóvezeték (1. sz. zóna) létesült a Békásmegyeri gépháztól a Királyok útján. A vezeték a Szentlélek tér – Slachta Margit rakpart – Árpád fejedelem útja nyomvonalon újra érinti a vizsgált területet.

A vízigények kiszolgálására kisebb átmérőjű elosztóvezeték-hálózat (DN < 300 mm) épült ki.

A vizsgált területen 14 db ivókút, közkifolyó található, amiből 11 db az Óbudai sziget területén létesült.



*Ivókút az Óbudai sziget északi részén*

A vizsgált területen ipari-, és termálvízhálózat nem található.

#### Tűzoltóvíz ellátás

A tűzoltáshoz szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A vizsgált területen összesen 50 db földalatti, 42 db földfeletti és az Óbudai szigeten 26 db magán tűzcsap található.

A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a vizsgált terület teljesen lefedett.



### Termálvíz ellátás

A vizsgált területen nem található termálvíz.

### Öntözővíz ellátás

Az Óbudai sziget északi területén a zöldfelületek öntözéséhez szükséges vizet az ivóvízhálózat biztosítja. Az öntözővíz kijuttatása kézi módszerrel történik a területen létesített 16 db locsolócsap segítségével.

#### 1.6.1.2 CSATORNÁZÁS

A szenny- és csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését a vizsgált területen Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM) üzemeltetésében lévő egyesített és elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz csatornahálózat biztosítja.

Az Aranyhegyi-pataktól északra lévő területek az Észak-Buda, míg a délre lévők a Közép-Buda I. vízgyűjtő területéhez tartoznak.

A Közép-Buda I. vízgyűjtő terület végátemelője a II. kerületben található Zsigmond téri szivattyútelep. Az Aranyhegyi-patak és a Bogdáni út közé eső terület elválasztott rendszerben csatornázott. A területen kiépült szennyvízhálózat a Kaszásdűlői lakótelepnél lévő, Zab utcai szennyvízátemelő felé gravitál, ahonnan a szennyvíz nyomóvezetéken a Vihar utcai egyesített rendszerű főgyűjtőbe jut. A főgyűjtő a Vihar utca – Szőlő utca – Bécsi út nyomvonalon éri el a Zsigmond téri szivattyútelepet. Az elválasztott rendszerben csatornázott területen összegyűjtött csapadékvizek befogadója a Mozaik utcánál az óbudai Duna-ág, ahol egy csapadékvíz átemelő is létesült. A Bogdáni úttól délre fekvő terület egyesített rendszerben csatornázott. A vizsgálati területen több nagy átmérőjű egyesített rendszerű csatorna található. A Folyamőr utca – Laktanya utca – Árpád fejedelem útja mentén jelentős főgyűjtő épült ki  $\varnothing 80 - 100/150$ -es mérettel, ami a Lukács utcánál a Lajos utcai  $\varnothing 210$ -es méretű főgyűjtőre köt rá, majd a Zsigmond téri szivattyútelepre jut.

Az Óbudai sziget északi részén elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna épült ki a területen lévő ingatlanok szennyvizeinek elvezetésére. Az összegyűjtött szennyvizet a főút mentén kialakított szennyvízátemelőtől induló nyomóvezetékkel a K-hídon át a Mozaik utcai

szennyvízcsatornába vezetik. A déli, hajógyári területen belső, magán szennyvíz- és csapadékvíz-hálózat épült ki. A szennyvizeket két átemelő segítségével a H-hídon át a Laktanya utcai  $\varnothing 125$ -ös méretű főgyűjtő csatornába vezetik. A csapadékvíz csatornák befogadója a Duna.



Szennyvízátemelő az Óbudai sziget északi részén

A vizsgálati területen öt db, az FCSM által üzemeltetett átemelő található:

- A Gázos utca – Gázgyári lakótelep sarkánál létesült a Gázgyár külső szennyvízátemelő 44,5 l/s-os névleges kapacitással.
- A Záhony utca vonalában a Duna parton található a Gázgyári csapadékvíz átemelő 80 l/s-os névleges kapacitással.
- A Gázgyár belső lakótelepi részén egy 10 l/s-os névleges kapacitású szennyvízátemelő létesült.
- A Mozaik utca Duna-parti végén található egy csapadékvíz átemelő 1 450 l/s-os névleges kapacitással.
- Óbudai-szigeten a Május 9. park területén létesült egy 61 l/s névleges kapacitással rendelkező szennyvízátemelő, ami a sziget északi részén keletkező szennyvizeket juttatja a Mozaik utcai szennyvízcsatornába.



Gázgyár külső szennyvízátemelő a Gázos utca – Gázgyári lakótelep sarkánál  
(forrás: maps.google.com)

Az egyesített rendszerű csatornahálózat, valamint a szivattyútelepek tehermentesítésének céljára záporkiömlőket alakítottak ki, amiken egy adott vízmagasság felett a kevert, szenny- és csapadékvíz átbukik, és rövid úton a befogadóba, jelen esetben a Dunába jut. Ilyen záporkiömlők a vizsgált területen és környezetében a következő helyeken található:

- Pók utcai szivattyútelep Duna parti kiömlője
  - Ø120-as méretű, vasbeton anyagú csatorna,
- Pók utcai szivattyútelep vészkiömlője az Aranyhegyi-patakba – Ø120-as méretű, acél anyagú csatorna,
- Tímár utcai záporkiömlő – Ø90-es méretű, beton anyagú csatorna,
- Nagyszombat utcai közcsatorna záporkiömlője – 100/210-es méretű, téglából és beton anyagú, függőleges oldalfalú szekrényszelvény (SZ1).

A vizsgált terület elhelyezkedéséből adódóan több, kisebb átmérőjű, közvetlen csapadékvíz bevezetés is kialakításra került a Dunába.

A területen az utóbbi évek és jelenlegi fejlesztésének köszönhetően a meglévő közműveket részben felszámolták, de új beépítésnél előfordulhat, hogy a korábbi hálózati rendszer kisebb-nagyobb szakasza még fellelhető.

Ilyen például a korábban az egységes, elektronikus közműnyilvántartás (E-közműnyilvántartás) szerint még egyesített csatornaként használt vezetékszakaszt használtak fel a Waterfront City lakópark csapadékvíz elvezetésénél is, ahol a telken belül összegyűjtött csapadékvizeket ezen a már meglévő, a HÉV és a rakparti út alatt kiépített csatornán keresztül vezetik be a Dunába.

A volt BUSZESZ gyár helyén építés alatt álló lakóépületek ellátására új korszerű teljes közműellátást építettek ki, illetve, annak kiépítése van még folyamatban, azonban amíg egyes közműszakaszok nem kerülnek a szolgáltatóknak átadásra, addig az E-közműnyilvántartásban sem szerepelnek.

## 1.6.2. ENERGIA

A térség energiaellátása a jelenlegi energiaigényeknek megfelelően teljesen kiépítettnek tekinthető.

### 1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás

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

A 120 kV-os elosztóhálózat kábeleit az alábbi nyomvonalakon létesíteték a vizsgált területen:

- Árpád fejedelem útja – Szentlélek tér – Tavaszi utca;
- Újpesti vasúti híd.

120 kV-os légvezetékes hálózat üzemel a Pók utca – Újpesti vasúti híd – Népsziget utca nyomvonalon.

A Kaszásdűlő alállomás a tápenergiát az agglomerációból Nagyegyháza és Göd felől, valamint Angyalföld felől kapja 120 kV-os távvezetéken keresztül. Ez utóbbi távvezeték az Újpesti Vasúti Híd szerkezetén érkezik a budai oldalra, majd a vasútvonal északi oldalán a Pók utca – Vonat utcán folytatódik tovább.

A területhasznosításban a hálózati nyomvonalak mellett azok biztonsági övezete is korlátozást jelent.



ELMŰ 120 kV-os légvezetékes hálózat rácsos tartóoszlopa a Pók utcánál  
(forrás: maps.google.com)

A közép feszültségű hálózatot tekintve az alállomásokból kiinduló 10 kV-os kábelek a vizsgált terület 10/0,4 kV transzformátorainak energiaigényét kielégítik, ugyanakkor az

üzembiztonság javítása, a hálózati veszteségek csökkentése, a táppontok leterheltségének és középvezetési hálózat kapacitásának a növelése érdekében középvezetési hálózatfejlesztésre lehet szükség a térségben.



0148-as és 2360-as sz. épületben elhelyezett 10/0,4 kV-os transzformátorok a Dereglye utcában  
(forrás: maps.google.com)

2001. szeptember 1-jétől a főváros köz- és díszvilágítását a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. üzemelteti a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződés alapján.

A nátrium lámpás világításra történő áttérés 2004-ben fejeződött be – a korábban alkalmazott higanylámpák cseréjével –, mellyel jelentős energia megtakarítás volt realizálható. A főváros közvilágítási rendszere az anyagi lehetőségekhez képest követi a korszerű technológiákat, először 2005-ben, majd évről-évre újabb helyszíneken is megjelentek a LED fényforrások a közvilágítási szolgáltatásban, melyek nem csak jelentős energia-megtakarítást tesznek lehetővé, hanem várható élettartamuk is többszöröse a hagyományos lámpákénak.

#### 1.6.2.2. Gázellátás

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

A térség gázellátását a Szentendrei gázátadó állomásból kiinduló, DN 500-as méretű, nagynyomású (25 bar) gázvezeték biztosította a volt gázgyár területén elhelyezett 25/6 bar nyomású gáznyomásszabályzón keresztül. 2018-

ban a Főgáz ezt a hálózatot átállította nagyközépnomású üzemre, a nagy/nagyközépnomású nyomásszabályzó állomás funkciója ezzel megszűnt.

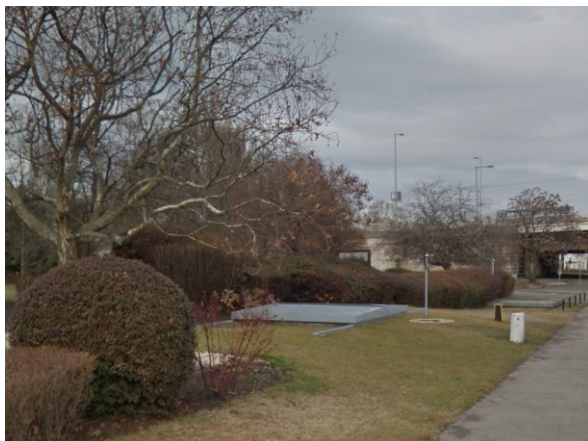
A nagyközépnomású gázvezeték DN 700-as mérettel épült ki a gyár területén. A kerítésen kívül három DN 300-as és egy DN 400-as vezetékre ágazik szét. A DN 400 vezetékek Káposztásmegyer felé, az Újpesti vasúti hídon, a DN 300-as vezetékek egyike a Nánási út – Királyok útja nyomvonalon létesült, majd Békásmegyeren, Ürömon és Aranyhegyen keresztül a Solymárvölgyi gázátadó állomásig épült ki.

A második DN 300-as vezetékek a Pók utca – Keled utca nyomvonalon az Észak-budai Fűtőmű, valamint a Csillaghegyi út melletti területek és Aranyhegy ellátását szolgálja a Solymárvölgyi gázátadó állomással közösen. A harmadik DN 300-as, illetve a DN 400-as vezetékek a Gázgyár utca – Jégtörő utca nyomvonalon épült a budai területek ellátására.

Erről a vezetékekről kap egy-egy nyomásszabályzón keresztül ellátást a gázgyári külső lakótelep, valamint a Graphisoft Park. Mindkét nyomásszabályzó kiinduló kisnyomású hálózat biztosítja az épületek gázellátását. A nagynyomású gáznyomás szabályzó állomás területén található még egy szabályzó, mely 6/0,05 bar nyomású. Erről voltak ellátva a gázgyári létesítmények, valamint DN 160-as gerincvezeték épült a Jégtörő utca menti belső lakótelep részére. Ez a hálózat ma a Graphisoft Park területén keresztül üzemel.

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. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I.31.) SZTFH rendelet tartalmazza többek között, a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.





*Földbe süllyesztett nagyközép/kis és nagyközép/középnomású gáznomásszabályzók az Aquincum Hotel mellett  
(forrás: maps.google.com)*

### 1.6.2.3. Távhőellátás

A vizsgálati területen jelen van a Fővárosi Távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere. A távhőkörzet hőbázisa az Észak-Budai Fűtőmű, amely rendelkezik szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

A fővárosi távhőhálózat független távhőköreinek összekapcsolása céljából kooperációs gerinchálózat kialakítása tervezett DN 600–800 átmérővel, amelynek elemei ütemezetten, különböző prioritással épülhetnek meg.

A távhőellátáshoz hasonlóan a hűtési igények is kielégíthetők központosítottan a fogyasztók sokaságánál, távhűtő hálózatok létesítésével, amelyek még nem kellőképpen elterjedtek.

### 1.6.2.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiahatékonysági fejlesztések és a megújuló energiaforrások növekvő használata az egész város számára fontos. A Duna térségében az energiahatékonyság növelésére a lakóépületek, intézmények energetikai fejlesztései, a távfűtés lefedettségének bővítése, valamint a kombinált hő- és áramtermelő létesítmények fejlesztései adnak lehetőséget. A megújuló erőforrások szélesebb körű, fűtési, hűtési, valamint energiatermelési célú hasznosítása szintén további lehetőségeket rejt magában.

A vízienergia számottevőbb hasznosítására a Duna budapesti szakasza nem kimondottan alkalmas, törpe erőművek létesítése nehezen képzelhető el. Műszakilag lehetséges megoldás lehet ún. átáramlásos turbinák alkalmazása, viszont egyrészt beruházás-gazdaságossági szempontból részletes vizsgálatokat igényelnek, másrészt a vízfelszín alatti létesítmények veszélyforrásként jelennek meg a vízi közlekedés és rekreációs tevékenység esetében.

A víz mozgási energiájának hasznosítása helyett kedvezőbb megoldás lehet a hőhasznosítás. Hőszivattyúk alkalmazása esetén már viszonylag alacsony hőmérsékletű közeg esetében is lehetőség van alacsony hőfokú fűtési rendszerek létesítésére, új beruházások esetében.

Ugyancsak lehetőséget hordoz a geotermikus energia vagy földhő hasznosítása, amely a hazánkra általánosságban jellemző, viszonylag magas geotermikus gradiens miatt veendő figyelembe. Hasznosítása ugyanakkor részletes megalapozó vizsgálatokat és jelentős beruházást igényel.

Az épületállomány energiaigényének (elsősorban az együttes fűtési, hűtési hőigény) csökkentése, az energiahatékonyság mára alapvető követelmény. Emellett az optimális primerenergia-struktúra kialakítása szintén fontos kérdés. A megújuló energiaforrások részarány-növelésének kedvező társadalmi hatását is számos szakirodalom említi. Lehetőségeinket reálisan értékelve elmondható, hogy a földgáz továbbra is az energiaszektor meghatározó energiahordozója marad még hosszú távon, ugyanakkor a megújuló energiaforrások hasznosítási technológiák folyamatosan fejlődnek és válnak elérhetővé.

A napenergiának – amely nem folyamatosan áll rendelkezésre – a legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények hőenergia-szükségleteinek kielégítése.

Elsősorban hőenergia termelés céljából indokolt hangsúlyozni a napkollektorok szerepét, mivel alkalmazásukkal a nyári használati melegvíz-ellátásban számottevő földgáz-megtakarítást érhető el. Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető.

### 1.6.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra egyrészt a távközlési szolgáltatások elérhetőségét, másrészt a műsorszórás, kábel TV szolgáltatások nyújtását 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 aléptípusának beruházók általi létesítésére, a védőcsövek lefektetésére.

#### 1.6.3.1. 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 távbeszélőközpont biztosítja.

A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, aléptípusban, 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 kerületben 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 hálózatukon 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 hálózatuk fejlesztéséhez, ma a szakma az IP alapú, végpontok között optikai hálózati technológiát

preferálja (FTTH), ez biztosíthatja a jövőben az egyre növekvő sáv szélesség-igények hosszú távú kielégítését.

#### 1.6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

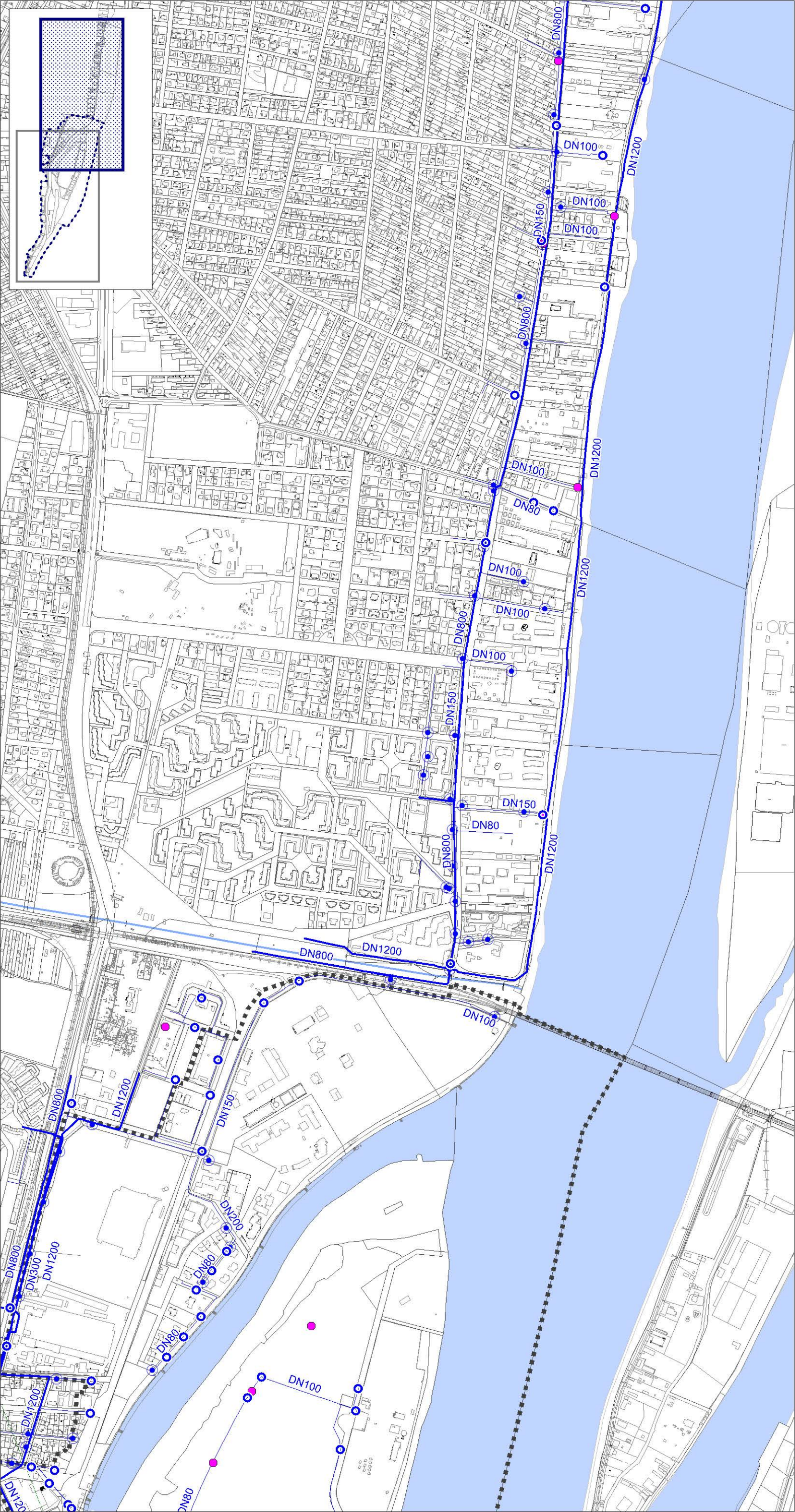
A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A kerületben valamennyi mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

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

A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttérrel biztosított.

Elméleti magassági korlátozásként van jelen a vizsgálati területen a Magyar Telekom Gödöllő 9 – János-hegy 1 pont-pont összeköttetése, amelynek mértéke 100 m-es építési korlátozás, 50 m széles sávban.





**Duna-parti építési  
szabályzat**

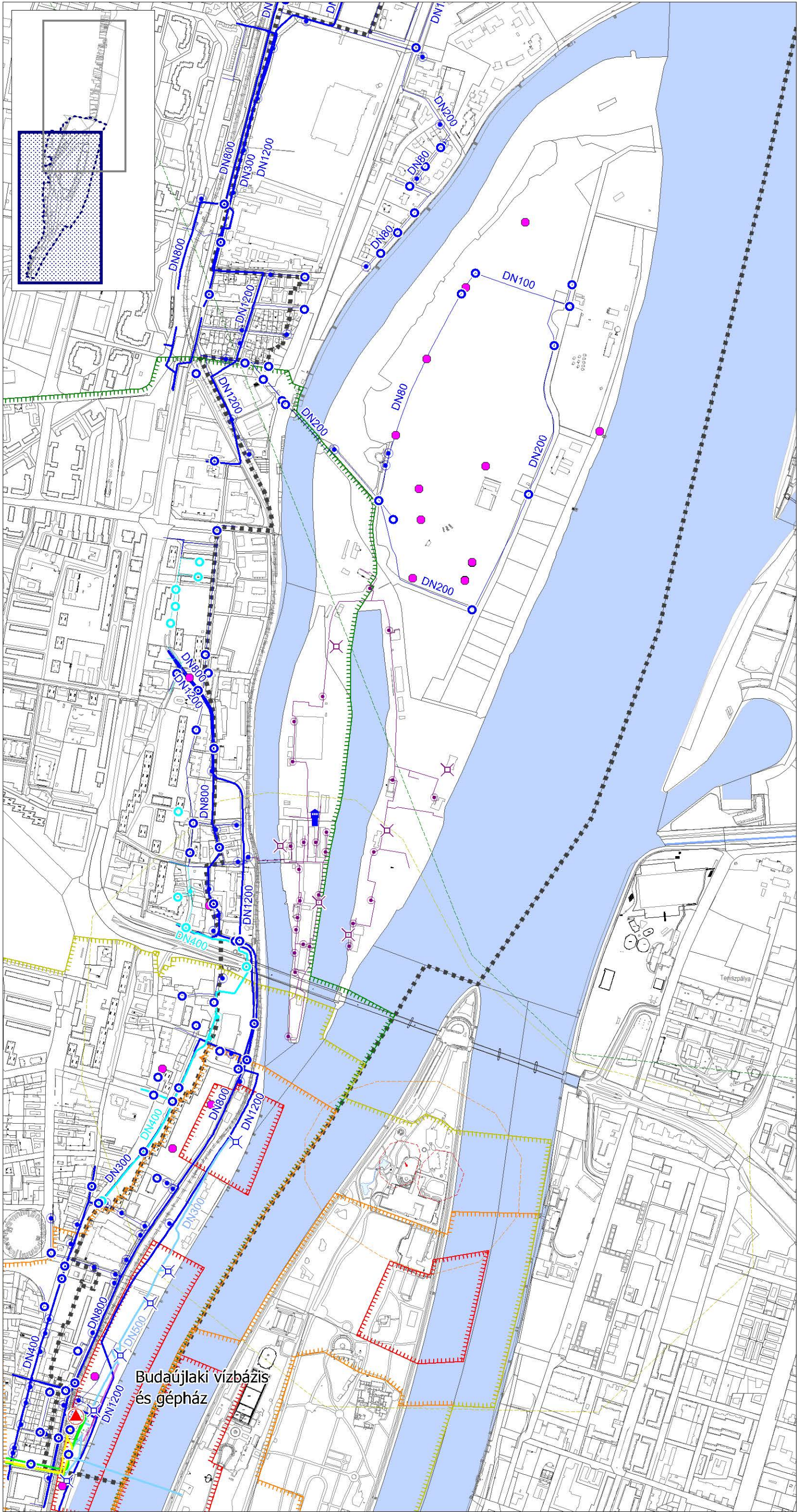
**V. ütem  
III. kerület - Óbuda**

Megalapozó munkarész

**Közművizsgálat  
Vízellátás 2025  
M=1:10.000**

- Főnyomóvezeték  
(1. sz. zóna, DN $\geq$ 300mm)
- Elosztóvezeték  
(1. sz. zóna, DN<300mm)
- Föld feletti / alatti tűzcsap  
(1.sz. zóna)
- Ivókút, közkifolyó
- Víztermelő kút hidrogeológiai B  
védőidoma
- Vizsgált terület határa





# Duna-parti építési szabályzat

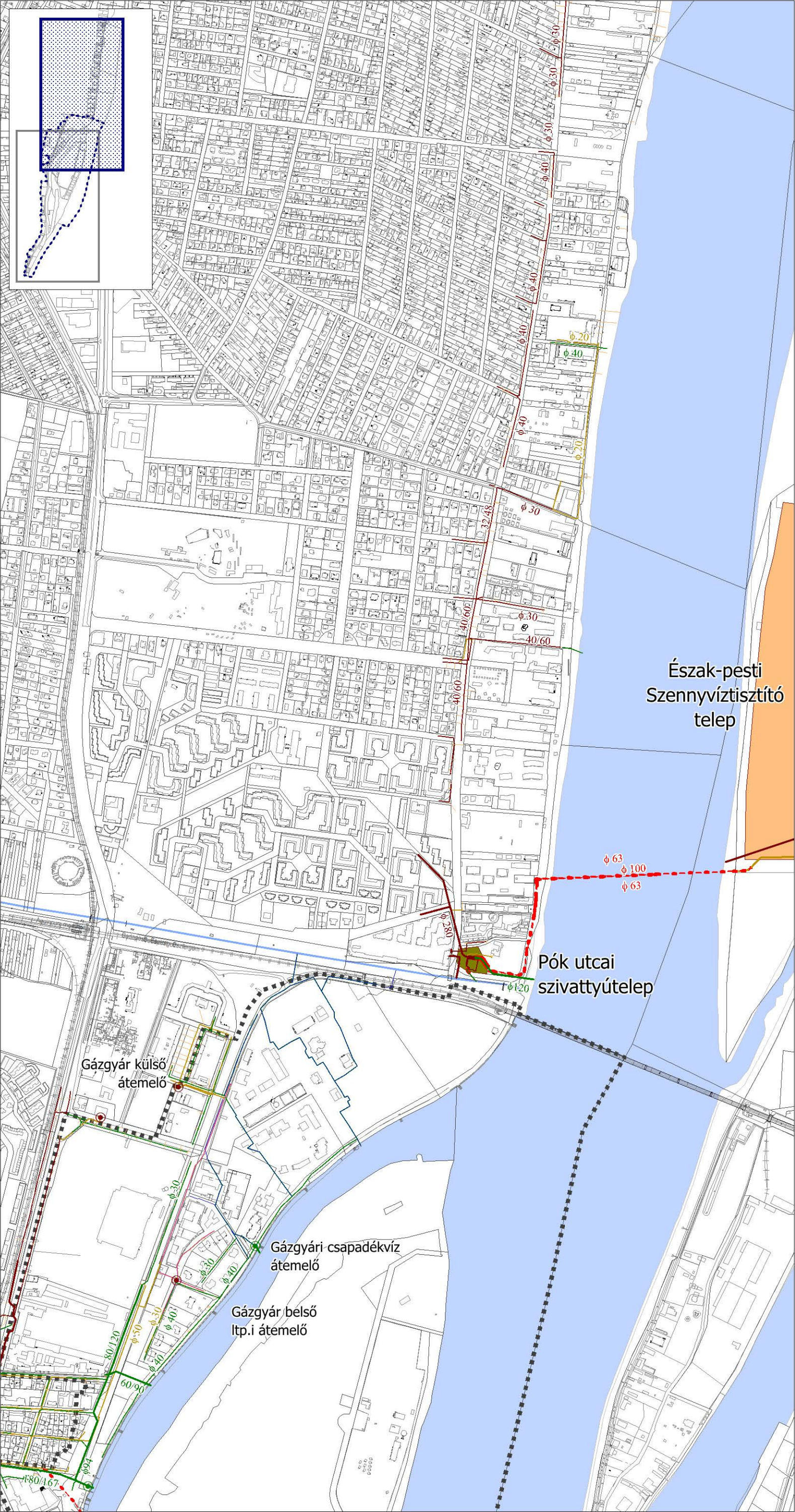
## V. ütem III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

**Közművizsgálat**  
**Vízellátás 2025**  
**M=1:10.000**

- Főnyomóvezeték (1. sz. zóna, DN $\geq$ 300mm)
- Elosztóvezeték (1. sz. zóna, DN<300mm)
- Főnyomóvezeték (42. sz. zóna, DN $\geq$ 300mm)
- Elosztóvezeték (42. sz. zóna, DN<300mm)
- Vízbázis kollektorvezeték
- Vízvezeték (5. sz. zóna)
- Vízvezeték (7. sz. zóna)
- Magán vízvezeték
- Föld feletti / alatti tűzcsap (42. sz. zóna)
- Föld feletti / alatti tűzcsap (1. sz. zóna)
- Magán tűzcsapok
- Közütemi / magán víztermelő kút
- Vízműtelep, gépház / Víztorony
- Ivókút, közkifolyó
- Víztermelő kút belső védőövezete
- Víztermelő kút külső védőövezete
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőövezete
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőövezete
- Víztermelő kút belső védőidoma
- Víztermelő kút külső védőidoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai A védőidoma
- Víztermelő kút hidrogeológiai B védőidoma
- Vizsgált terület határa





Duna-parti építési szabályzat

V. ütem  
III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

Közművizsgálat  
Csatornázás 2025  
M=1:10.000

- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Nyomóvezeték
- Idegen (nem FCSM Zrt.) kezelésű szennyvízcsatorna
- Idegen (nem FCSM Zrt.) kezelésű csapadékvíz csatorna
- Bekötővezeték
- Szennyvíz / csapadékvíz átemelő
- Szivattyútelep
- Szennyvíztisztító telep
- Tervezési terület határa





Duna-parti építési szabályzat

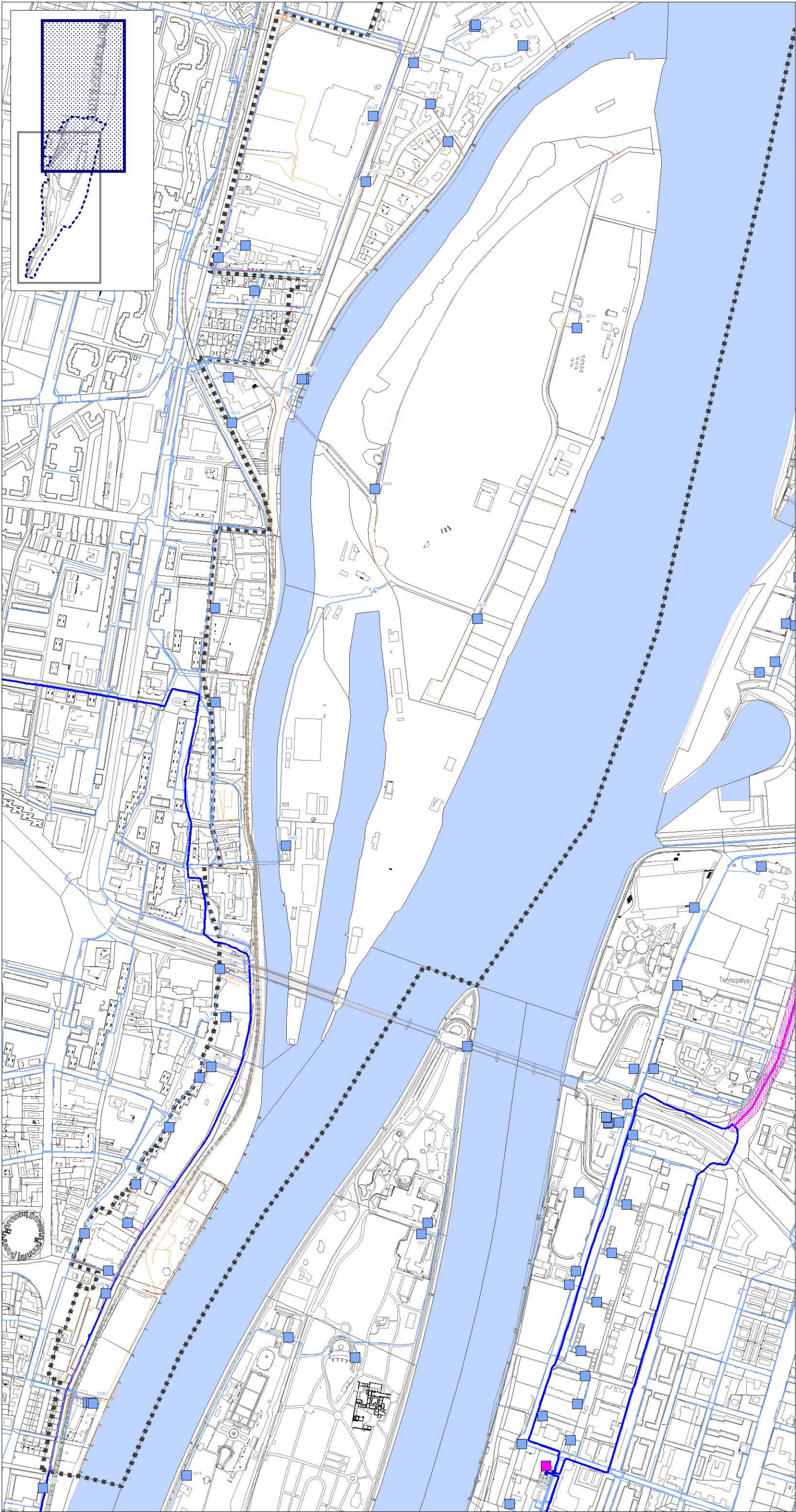
V. ütem  
III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

Közművizsgálat  
Csatornázás 2025  
M=1:10.000

- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
- Nyomóvezeték
- Idegen (nem FCSM Zrt.) kezelésű szennyvízcsatorna
- Idegen (nem FCSM Zrt.) kezelésű csapadékvíz csatorna
- Bekötővezeték
- Szennyvíz / csapadékvízátemelő
- Magán szennyvízcsatorna (Hajógyári-sziget)
- Magán csapadékvíz csatorna (Hajógyári-sziget)
- Magán nyomóvezeték (Hajógyári-sziget)
- Magán szennyvízátemelő
- Szivattyútelep
- Szennyvíztisztító telep
- Tervezési terület határa





**Duna-parti építési  
szabályzat**

**V. ütem  
III. kerület - Óbuda**

Megalapozó munkarész

**Közművizsgálat  
Villamosenergia-ellátás  
M=1:10.000**

- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezettel (ELMŰ)
- 120 kV-os földkábel (ELMŰ)
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű földkábel
- Kisfeszültségű légvezeték
- Közvilágítási légvezeték
- Közvilágítási földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- Vizsgálati terület határa





# Duna-parti építési szabályzat

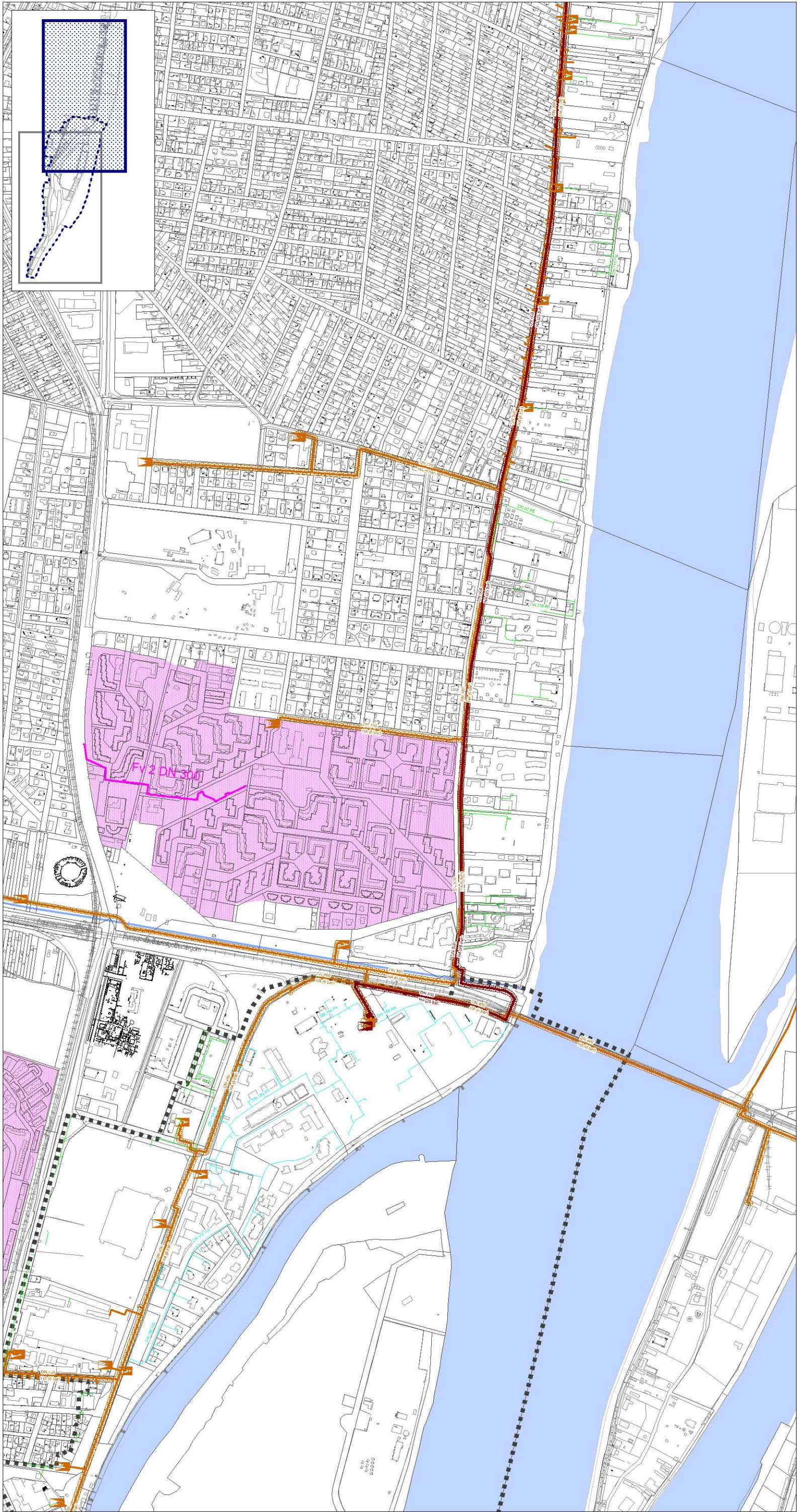
## V. ütem III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Villamosenergia-ellátás M=1:10.000

- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezettel (ELMŰ)
- 120 kV-os földkábel (ELMŰ)
- 10 kV-os földkábel
- Kisfeszültségű földkábel
- Kisfeszültségű légvezeték
- Közvilágítási légvezeték
- Közvilágítási földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- Vizsgálati terület határa





# Duna-parti építési szabályzat

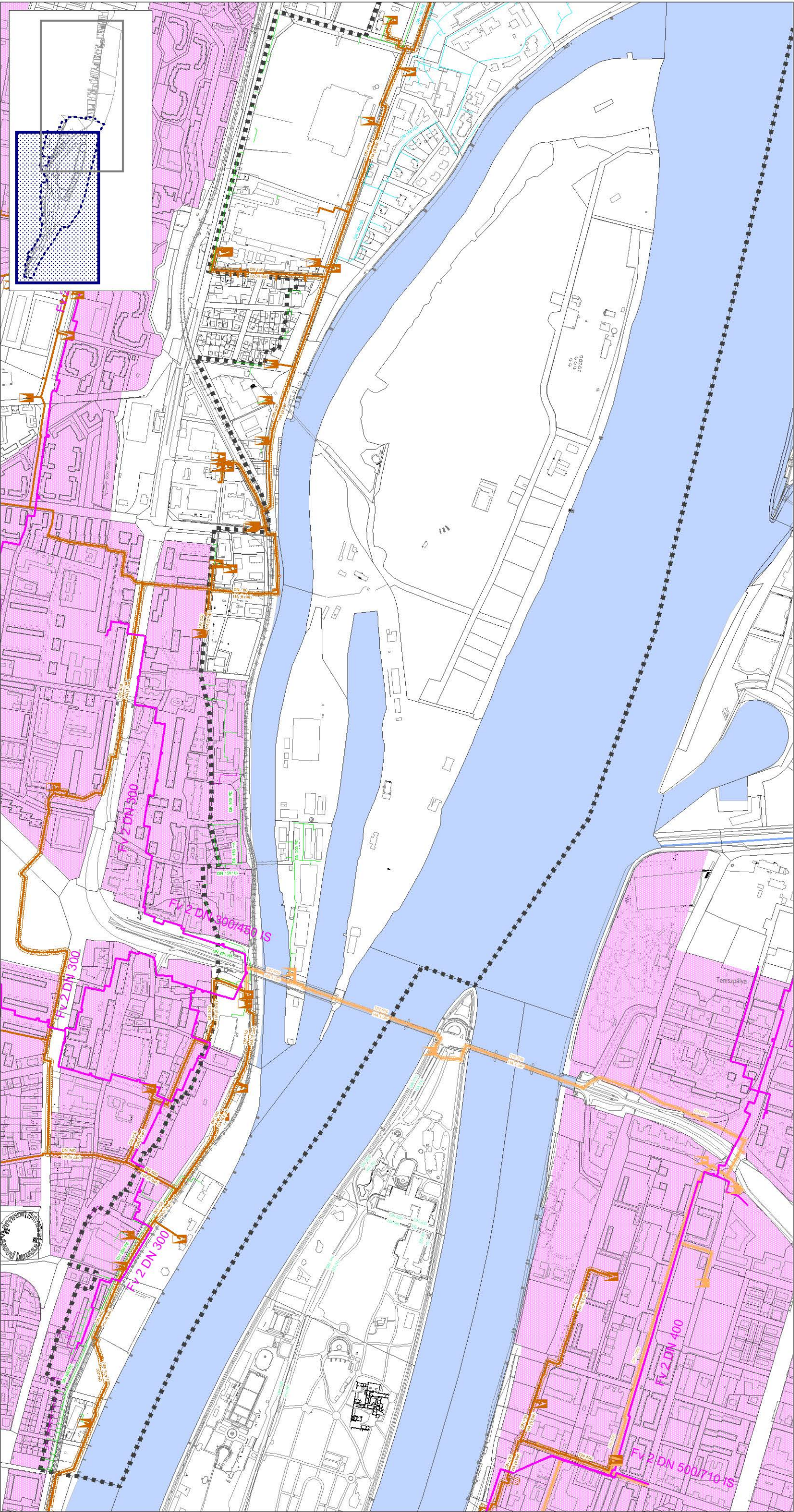
## V. ütem III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás M=1:10.000

- Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezettel (FÓGÁZ)
- Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel (FÓGÁZ)
- Növelt kisnyomású gázvezeték
- Kisnyomású gázvezeték
- Nagynyomású gáznyomásszabályzó
- Nagyközépnomású gáznyomásszabályzó
- Távhő gerincvezeték
- Távhő elosztóvezeték
- Távhővel ellátott terület
- Vizsgálati terület határa





# Duna-parti építési szabályzat

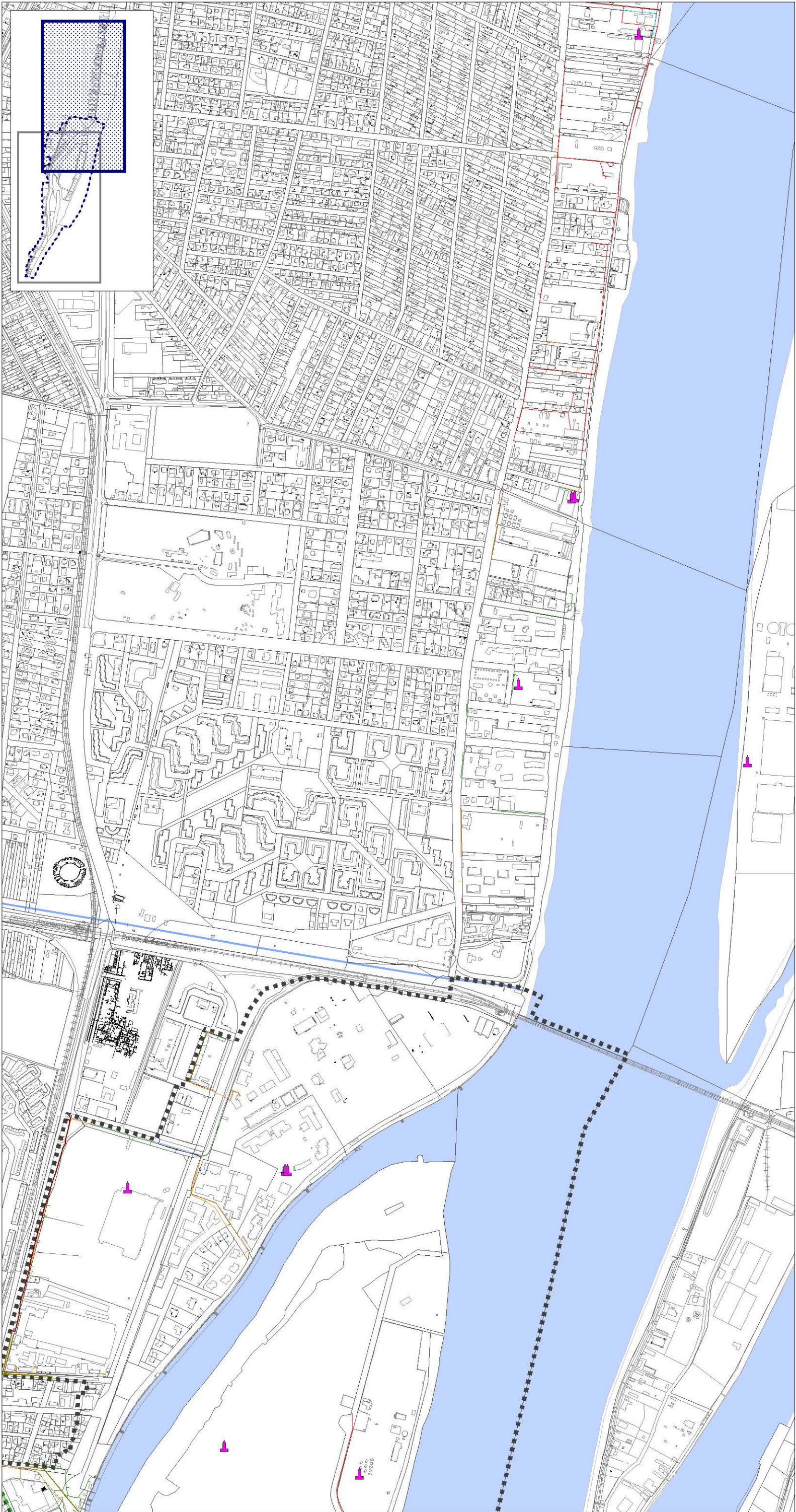
## V. ütem III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás M=1:10.000

- Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel (FÓGÁZ)
- Középnomású gázvezeték biztonsági övezettel (FÓGÁZ)
- Növelt kisnyomású gázvezeték
- Kisnyomású gázvezeték
- Nagyközépnomású gáznyomásszabályzó
- Középnomású gáznyomásszabályzó
- Távhő gerincvezeték
- Távhő elosztóvezeték
- Távhővel ellátott terület
- Vizsgálati terület határa





Duna-parti építési szabályzat

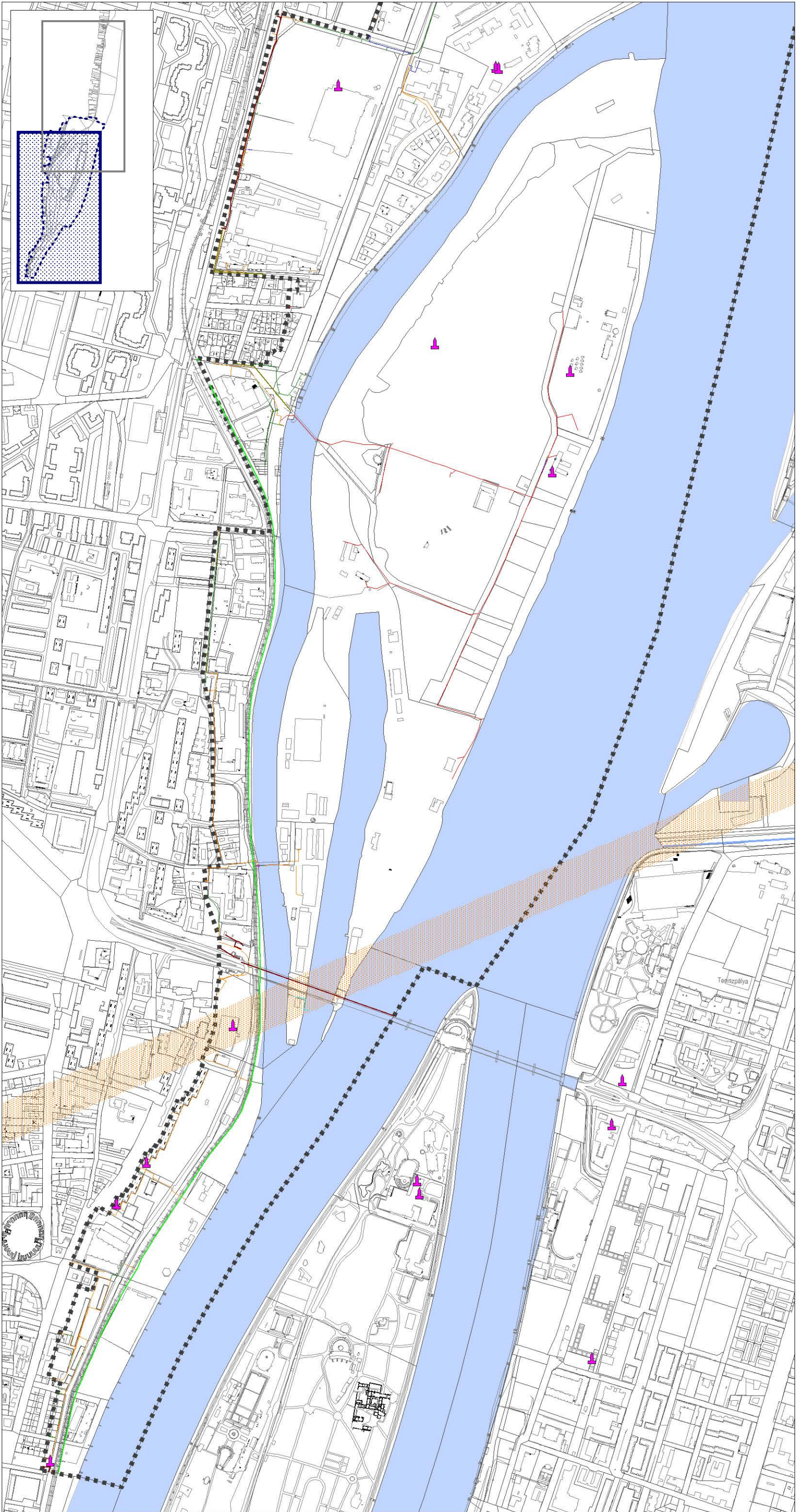
V. ütem  
III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

Közművizsgálat  
Elektronikus hírközlés  
M=1:10.000

- Alépítmény (Magyar Telekom)
- Földkábel (Magyar Telekom)
- Légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai földkábel (Magyar Telekom)
- Alépítmény (NSN Trafficom)
- FKF hálózat (NSN Trafficom)
- Légvezeték (NSN Trafficom)
- Mobil bázisállomás
- Vizsgálati terület határa





Duna-parti építési szabályzat

V. ütem  
III. kerület - Óbuda

Megalapozó munkarész

Közművizsgálat  
Elektronikus hírközlés  
M=1:10.000

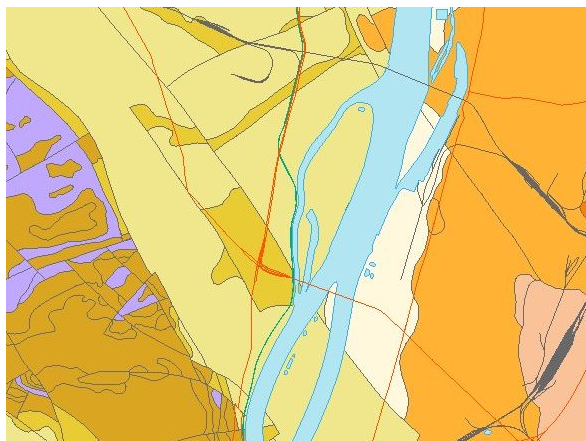
- Alépítmény (Magyar Telekom)
- Földkábel (Magyar Telekom)
- Légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai légvezeték (Magyar Telekom)
- Optikai földkábel (Magyar Telekom)
- Alépítmény (NSN Trafficom)
- FKF hálózat (NSN Trafficom)
- Légvezeték (NSN Trafficom)
- 30 m feletti mikrohullámú pont-pont összeköttetés
- Mobil bázisállomás
- Vizsgálati terület határa



## 1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM - VÁROSÜZEMELTETÉS

### 1.7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ

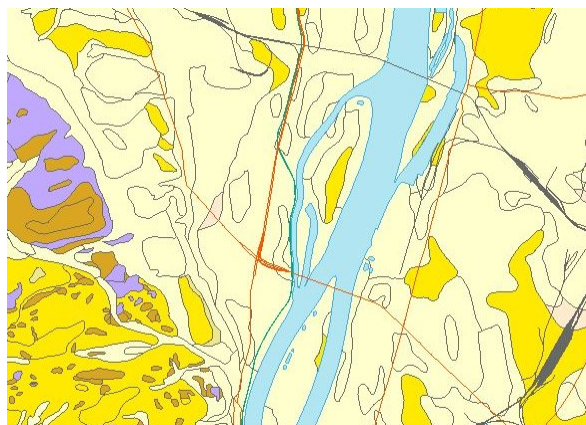
A vizsgált területen genetikai talajtípusok bolygatatlan formában már nem lelhetők fel. A Duna menti elhelyezkedés okán eredetileg öntéstalajok alakultak ki a területen. Jelen állapotban a magas- és mélyépítési tevékenység folytán a terület zöme beépített, burkolt. Ily módon a terület talajának levegőzése és vízháztartása erősen gátolt. A területet a Duna-parti árvédelmi mű megépítéséig a folyó ellepte, átáztatta, ez most már nem tapasztalható, és a talajvíz sem tud a Dunába folyni.



Fedetlen földtani térkép

(forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia))

- foraminiferás agyagmárga, „Kiscelli” agyag
- földolomit
- bryozoás márga, mészmárga, mészkő
- halmaradványos homokos agyag „Tardi” rétegek, foraminiferás agyag



Felszíni földtani térkép

(forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia))

- kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag
- homokos kavics, homok
- földolomit
- bryozoás márga, mészmárga, mészkő

#### Talaj- és talajvízszennyezés

A területen jelentős (beavatkozást igénylő) talaj- és talajvízszennyezés a volt gázgyár területén ismert. A technológiából kikerülő gáztisztító-massza feldolgozhatatlansága folytán a gyárterületen, illetve Nagytétényben tárolásra került, majd egy része a leállítást nyomán a gyár Duna-parti területéről az elbontott tartályok beton alaptestéibe került. Későbbiekben a gáztisztító masszát a szennyezett beton tartályokkal együtt feltárták, elbontották és elszállították. A kitermelt és ártalmatlanításra került szennyezett anyag összmenyisége meghaladta a 20.000 tonnát.

A Graphisoft Park fejlesztései során, a földmunkák kapcsán szintén elvégezte a feltárásokat és a szükséges ártalmatlanításokat, így a terület egy része szennyezés-mentesítettnek minősíthető.

A gázgyári területen a megkezdett épületbontások nyomán alapok, korrodált közművek maradtak még a felszín alatt, jelenleg ismeretlen mértékű szennyezettséggel.

A volt gyárterületen szénhidrogén-származékok (BTEX, TPH, PAH), nehézfémek (ólom, higany, arzén) és cianid-tartalmú szennyezés található még a talajban és a talajvízben, illetve ezek kigázósodása a levegőben. A volt gázgyári terület déli részén, az egykori vasúti rakodó térségében, jelentős szénpor-szennyezés található.

A terület alatt ismert, illetve feltételezett római, valamint bronzkori leleteket is veszélyeztet a szennyezés. A telített zóna a legszennyezettebb és a leletanyag csak e szennyezett rétegen át közelíthető meg. Ez a régészeti feltárások során munkaegészségügyi problémákat is felvet.

Az építészettörténeti jelentőségű, műemléki védettség alatt álló kátránytorony-épületek szerkezetében kimutatott kátrány- és ammóniafelszívódás, illetve ezek kipárolgása (bűszennyezés) miatt jelenleg nem javallt a tartós emberi tartózkodással járó funkcionális felhasználás.

A Waterfront City területén a kármentesítési beavatkozás és monitoring ütemezetten folyamatban van.

A területen található szennyező anyagok alifás szénhidrogének, policiklikus aromás szénhidrogének, valamint fémek és félfémek.

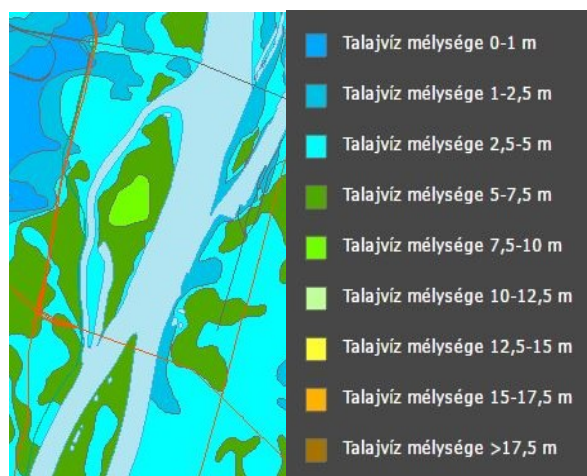
A TSZT a volt Hajógyár területét „potenciálisan talajszennyezett terület” -ként tartja számon.

#### Felszíni és a felszín alatti vizek

A területen meghatározóan fontos a Duna vízminőségének védelme. Mivel a tervezési terület csatornázott, így kommunális és technológiai eredetű szennyvíz közvetlenül a Dunába nem kerül.

A felszín alatti víz állapota szempontjából a 27/2004. KvVM rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny”, illetve a felszín alatti vízminőség védelmi „kiemelten érzékeny” területek közé sorolt.

A 219/2004. Korm. rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny” és a terület „felszíni karszt”.



Talajvíz mélysége (forrás: map.mfgi.hu/mernokgeologia)

### 1.7.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A vizsgált térség a 4/2002. KvVM rendelet szerint a „Budapest és környéke légszennyezési agglomeráció” -ba tartozik. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti.

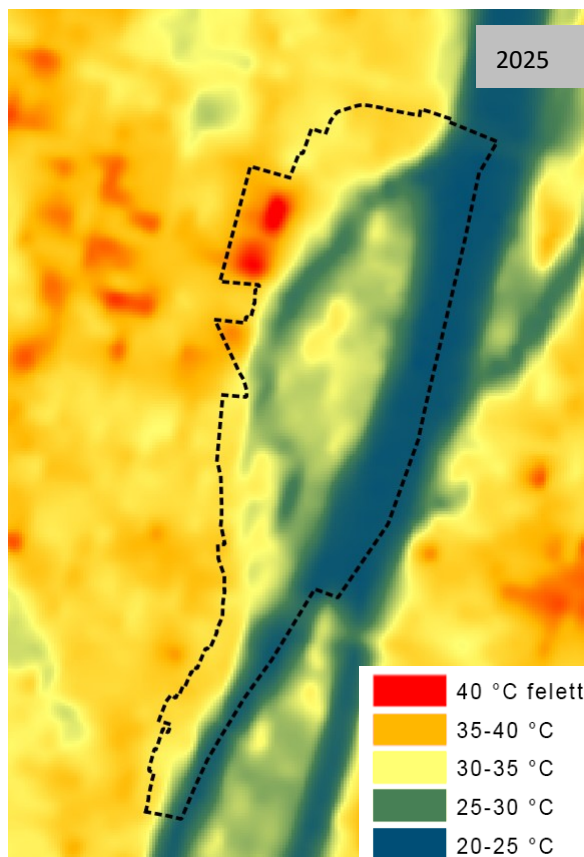
A vizsgált területen mérőállomás nem üzemel. A legközelebbi a Széna téri állomás, melynek adataihoz képest a vizsgált területen alacsonyabb értékek tapasztalhatók, mivel a Duna völgye – mint légcsatorna – folyamatosan frissíti a terület levegőjét. Az Óbudai-sziget magas zöldfelületi borítottsága is minden bizonnyal kedvezően befolyásolja a levegőminőségi adatokat. (A hatályos határértékeket a mérőállomáson a légszennyezés nem éri el.)

Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek nitrogén-oxid, szén-monoxid és szálló por emisszióját kell

megemlíteni, különösen a forgalmas rakparti utak, az Árpád fejedelem útja és a Szentendrei út mentén (a jelentős terhelésű útvonalak jól kirajzolódnak Budapest stratégiai zajtérképén).

#### Városklimatológia

A vizsgált területsáv a TSZT jelzett klímátípusok közül a „vízfelszín-közeli, Duna menti” és a „mesterséges alapú, vegyes beépítésű, átmeneti városi”, illetve „természetes alapú, lazán beépített síksági” klímátípusok határvidékén terül el.



Felszínhőmérséklet

(forrás: Sentinel Hub EO Browser)

A felszínhőmérsékleti térkép Landsat 8 műholdfelvétel alapján mutatja a földfelszín becsült hőmérsékletét Celsius fokban, egy kiragadott időpontban, 2022. június 29-én zavartalan, napfényes időszakban, amikor a léghőmérséklet szélsőségesen meleg volt és harmadfokú hőségriasztás volt érvényben. A földfelszínbe beletartozik az épületek teteje, a burkolt úttestek, a vegetáció felszíne (pl.: lombkorona).

A hőtérképen látszik, hogy a magas zöldfelületi borítottsággal rendelkező területek átlaghőmérséklete sokkal alacsonyabb, mint a burkolt



felületeké. Kiugróan magas értéket mutat az Auchan és környezete, valamint a tőle délre található gazdasági terület. Az Óbudai-sziget rendkívül jó hatással bír a városklimatológiára, felszíni hőmérséklet-kiegyenlítő hatása határozottan érvényesül.

### 1.7.3. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa az Árpád fejedelem útja, a rakpartok, a Szentendrei út és az Árpád-híd, valamint a rávezető utak forgalmának zajterhelése.

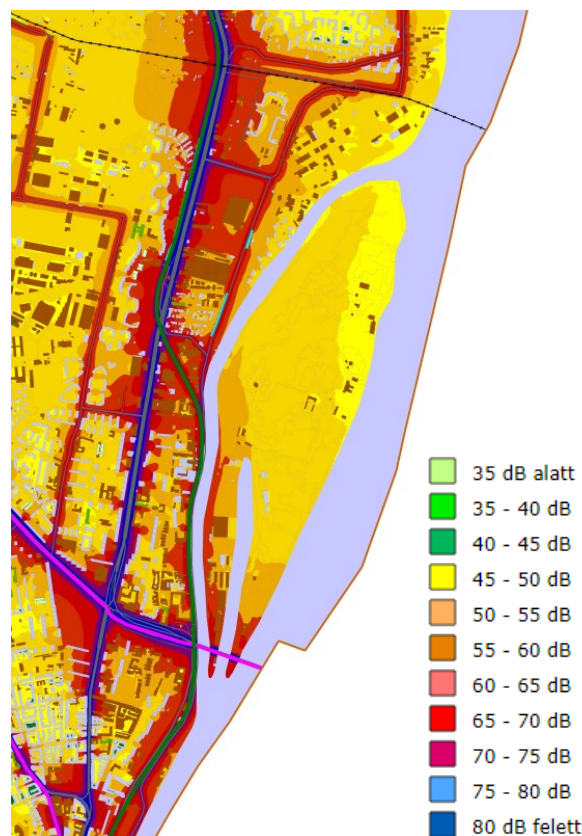
A 2017-es stratégiai zajtérkép alapján az említett jelentős forgalmú útszakaszok mentén a zajterhelés jellemzően 5-10 dB-lel meghaladja az előírt határértékeket. Az észak-déli fő közlekedési irány menti terület a küszöbértéket több, mint 10 dB-lel meghaladó zajterheléssel érintett, az egész napi terhelés (Lden) 75-80 dB közötti.

A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján a vegyes és gazdasági területek esetében a gyorsforgalmi utaktól és elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

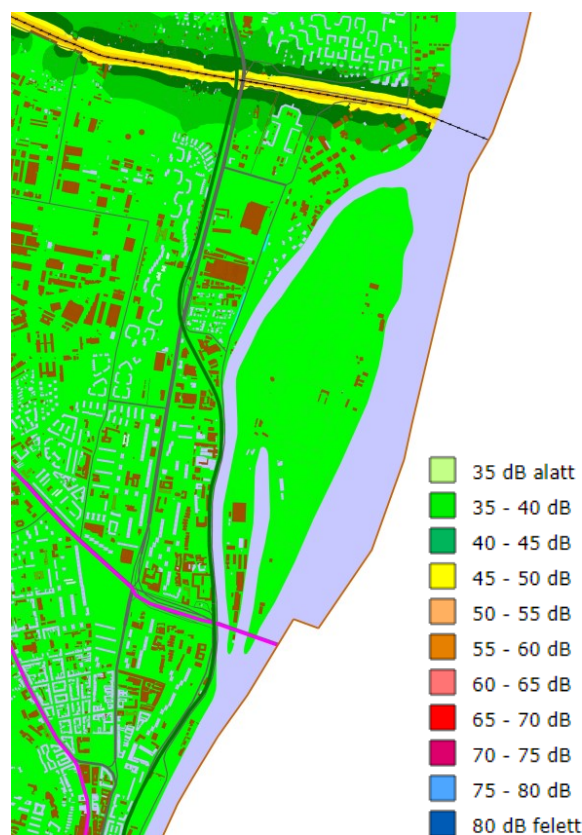
Vasúti forgalomból adódó zaj az Északi vasúti hídi forgalom és a HÉV révén is jelentkezik a területen, de terhelése nem éri el a határértékeket.

Határértéket túllépő üzemi zajterhelés a vizsgált területet nem érinti.

A repülési zajterhelés eseti és markánsan a határérték alatt marad. Repülésből fakadó zajterhelés a vizsgált területet csak kis mértékben érinti és a rendeletben foglalt határértékeket nem éri el.



Közúti forgalom zajterhelése – egész nap (00-24 h)



Vasúti forgalom zajterhelése – egész nap (00-24 h)  
(forrás: zajterkepek.hu)

#### 1.7.4. VÁROSÜZEMELTETÉS - HULLADÉKKEZELÉS

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése szervezett formában történik.

A legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a területen gyakori az illegális hulladék-elhelyezés, amelyek felszámolása a felelős hiányában az érintett önkormányzatot terheli. Az elhagyott hulladékok különösen a közhasználatú zöldfelületeken jelennek meg.

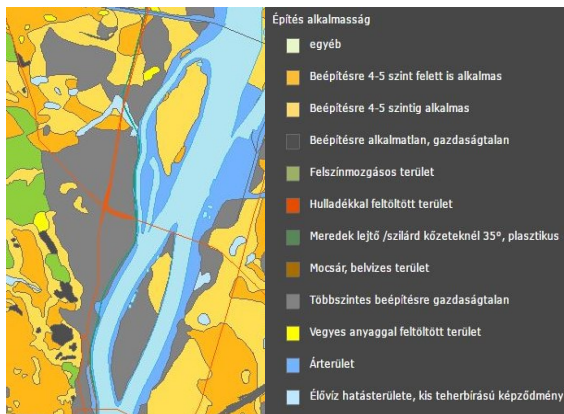
### 1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM

A terület katasztrófavédelmi vizsgálatát a földtani viszonyok, a tevékenységből fakadó korlátozások és az árvízvédelem tekintetében végeztük.

#### 1.8.1. FÖLDTANI KORLÁTOZÁSOK

A vizsgált területet felszínmozgás-veszély, illetve nyílt karszt jelenléte nem érinti.

A területet alábányászottság nem érinti, jellemzően sík terület, kedvezőtlen morfológiai adottsággal nem bír.



Földtani korlátozás, építés alkalmasság  
(forrás: [map.mfgi.hu/mernokgeologia](http://map.mfgi.hu/mernokgeologia))

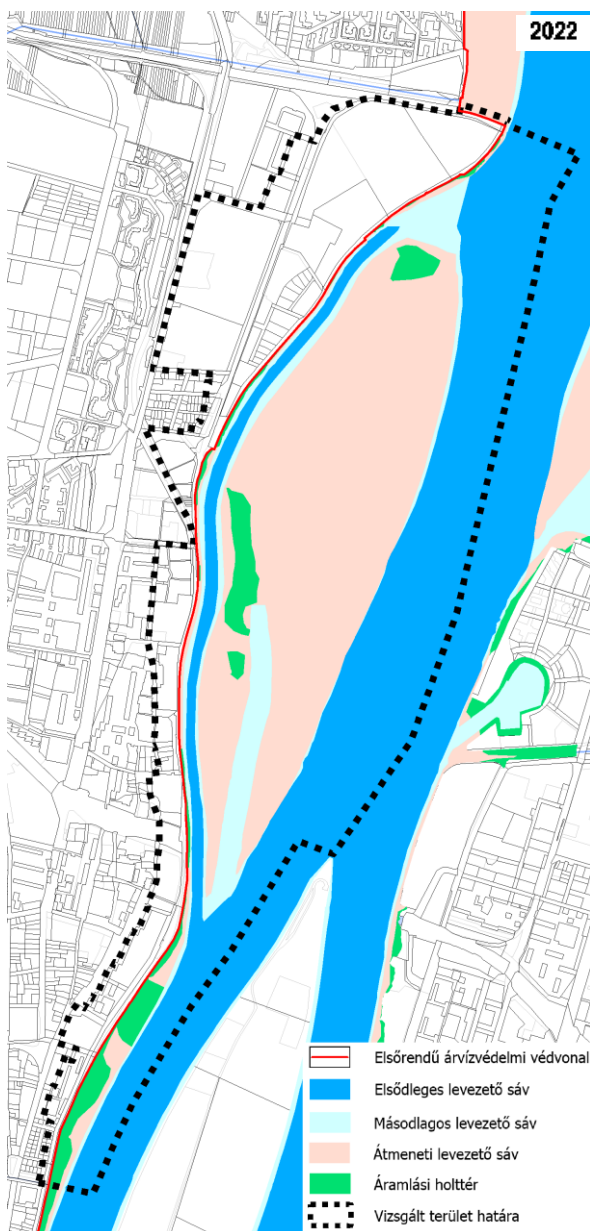
Az építési alkalmassági térkép alapján a vizsgált terület beépíthetősége helyenként korlátozott az egykori elöntések szerves hordalékai és a ma is magas talajvíz miatt.

#### 1.8.2. TEVÉKENYSÉGBŐL FAKADÓ KORLÁTOZÁSOK

A vizsgált terület **veszélyes üzemmel**, illetve annak veszélyességi zónájával nem érintett.

#### 1.8.3. ÁRVÍZVÉDELEM

A magassághiányos töltésszakaszokat a mértékadónak tekintett árvízszint (MÁSZ) 1,3 m-rel növelt szintjéhez képest értelmezzük. A városi védművek kiépítettsége a magassági biztonság tekintetében jelenleg korántsem teljes körű. A MÁSZ szintjétől való elmaradás azt jelenti, hogy a 891 cm-es Vigadó téri vízállás esetén a folyó vízállása a védmű koronaszintjével azonos magasságban lenne, nagyobb vízállás, hullámszám hatására helyi védekezés nélkül pedig elöntést eredményezne.



A Duna nagyvízi mederszakaszának zonációjának térképe



Az **Óbudai-sziget** hullámtérben és nagyvízi mederben helyezkedik el.

Az NMT a sziget teljes területét bevédetlen területként veszi figyelembe, ami az árvizek levezetésében túlnyomó részt átmeneti levezető sávként, és csak kisebb területen áramlási holtterként vesz részt. Az említett Korm. rendelet 3. melléklete szabályozza az egyes levezető sávok építési követelményeit, ami alapján az átmeneti zónában új épület, illetve terepszint fölé emelkedő létesítmény az alábbiak szerint helyezhető el: *„Meglévő üdülőterületen a beépítettség növelése nélkül (pl. egyidejű bontással) üdülőépület vagy a vízpartot használókat kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató létesítmény. A nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlószinttel, lábakon álló építmény.”*

A jogszabályok értelmében a sziget területén új épületek, illetve az árvízvédelem kiépítése miatt okozott visszaduzzasztást kompenzációs beavatkozásokkal ellensúlyozni kell.

A sziget területén a hatályos 74/2014 (XII. 23.) BM rendelet alapján a mértékadó árvízszint (MÁSZ) 104,98 mBf, az 1,30m-es biztonsággal növelt magasság pedig 106,28 mBf.

### Árvízvédelmi művek

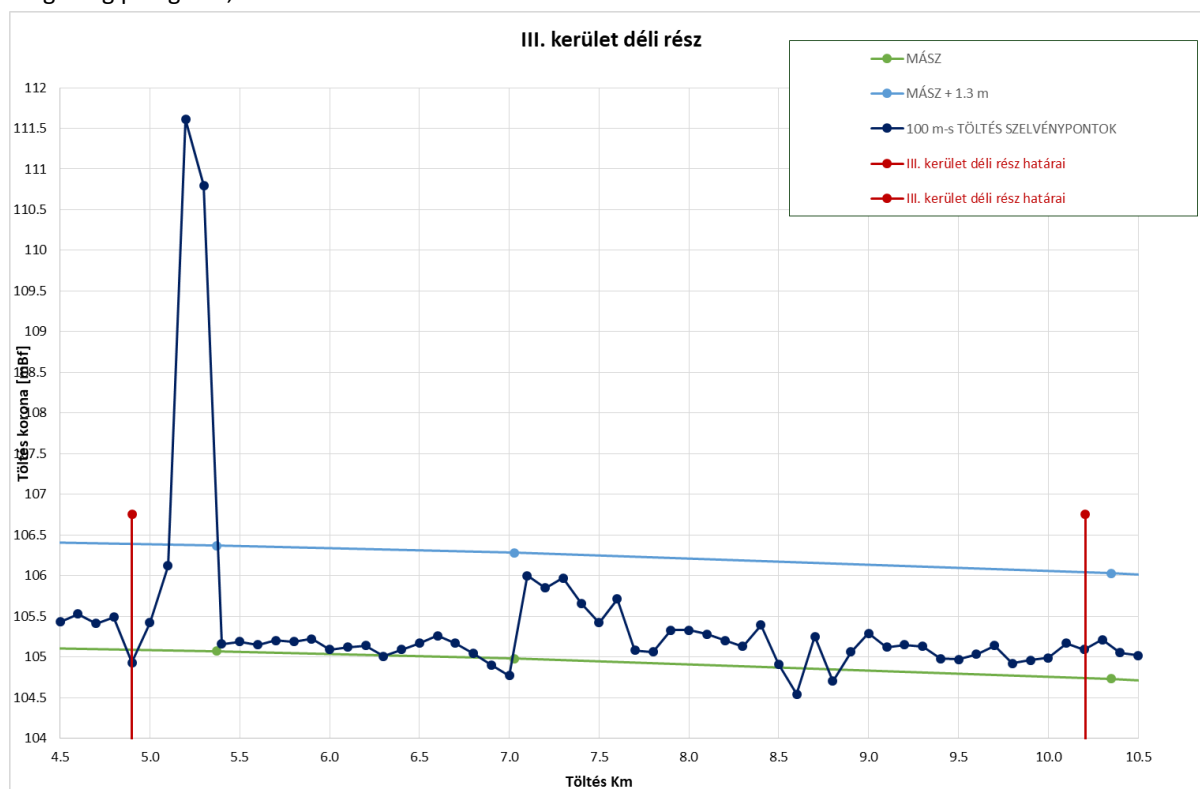
A III. kerület területe a Duna 1650+200 fkm és 1659+200 fkm szelvénye között található, árvízvédelmét a „Buda-Észak I. rendű árvízvédelmi vonal” biztosítja.

Az érintett védelmi-szakasz töltés-hossza 5225 (szelvényezés szerint 4+560 – 9+887 tkm, az ábrán 4+900 – 10+125 tkm) méter. A töltés magassága csak az Újpesti vasúti híd töltésénél, 280 méter töltéshosszon (az ábrán 5+100 – 5+380 tkm) emelkedik a szükséges MÁSZ+1,3 m szint fölé. Ezen a szakaszon árvíz esetén további intézkedésre nincs szükség.

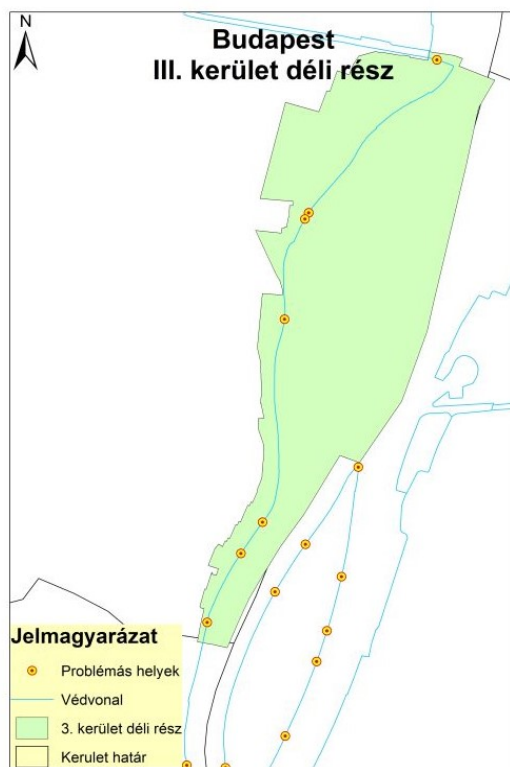
A védelmi-szakasz többi része a MÁSZ+1,3 m szint alatt van 0-173 cm-rel, jellemzően 85 cm-rel. Itt árvíz esetén a töltés magassághiányát megszüntetendő, ideiglenes védekezésre van szükség.

Különös figyelmet érdemel a töltés több olyan, 30 – 190 méter közötti szakasza, amely a MÁSZ szintet sem éri el:

- ábrán: 4+900 - 4+930, sz.sz. 4+560 – 4+590
- ábrán: 6+840 – 7+030, sz.sz. 6+500 – 6+690
- ábrán: 8+510 – 8+650, sz.sz. 8+170 – 8+310
- ábrán: 8+770– 8+840, sz.sz. 8+430– 8+500 tkm.



Vizsgálati területen a MÁSZ és MÁSZ +1,3m szintek, valamint a töltésmagasság



A 2016-ban készült árvíz-kockázati térképezés (ÁKK) alapján a térképen jelölt helyeken a védművön geometriai, illetve általaj problémák figyelhetők meg, melyek következtében az utóbbi nagyobb árvizek idején (2002., 2006., 2010., 2013.) szivárgó, illetve fakadó vizek jelentek meg.

Az **Óbudai-sziget** déli részén a hajógyár működésének biztosításához különböző típusú partfalakat alakítottak ki, amelyek állapota, állékonysága a terület fejlesztési terveinek készítése során részletesen vizsgálandó. Az északi részen természetes partfalak és rézsűk találhatóak, a sziget keleti oldalán szakaszosan kis magasságú töltés, míg a nyugati oldalon lévő sétány töltésen halad.



Töltés az Óbudai-sziget nyugati oldalán



Töltés az Óbudai-sziget keleti oldalán

Az Óbudai-sziget területére több, egymástól kisebb mértékben eltérő, javasolt árvízvédelmi vonal is szerepel a hatályos településrendezési eszközökben. Az eltéréseket a tervezett építési területek különbözősége okozza.

- A TSZT alátámasztó munkarészeiben az északi és a déli részen is ábrázolásra került egy-egy tervezett védmű nyomvonal, ami a beépítésre szánt területfelhasználási egységekhez igazodott.
- A 35/2006 (VI.30.) Önk. rendelettel elfogadott ÓBVSZ 9/33 Hajógyári-sziget KSZT a szabályozás kötelező elemeként tünteti fel a kiépítendő magaspart nyomvonalát, illetve az árvízmentesen kiépítendő utakat. Az egyedi-, vagy töltéses-parapetfal nyomvonala, illetve feltöltés helye irányadó elemként szerepel a szabályozási tervben. Ezek a védművek a tervben a beépítésre szánt területeket határolják.

A Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által készített Hajógyári-sziget közösségi és kulturális célú fejlesztési koncepciójában 4 árvízvédelmi koncepció készült. A tervezők által megvalósításra javasolt változat szerint a volt hajógyár területén elöntés ellen, a helytartói palota területén elöntés és talajvíz elleni védelem kiépítése szükséges. Az elöntés elleni védelmet MÁSZ+0,5 m-es szintig kiépített mobilfallal, a szivárgás elleni védelmet pedig szádfal vagy résfal alkalmazásával javasolják kialakítani. Az öböl keleti oldalán a terület középső részének védelmét MÁSZ+0,5 m-es szintig történő feltöltéssel oldandák meg.

Az Óbudai-sziget árvízvédelmével kapcsolatban 2020-ban egy környezetvédelmi hatástanulmány készült



„Az Óbudai (hajógyári) – sziget árvízvédelmének tervezési és komplex előkészítési feladatai” címmel. Az elkészült hatástanulmányban hat lehetséges árvízvédelmi védmű kialakítás szerepel, melyek a következők:

- teljes sziget bevéde, a MÁSZ +1,30 méteres biztonsági magasság biztosításával,
- teljes sziget bevéde, területfeltöltése MÁSZ szintre és alternatív partvédelem,
- teljes sziget bevéde, MÁSZ+0,50 méteres biztonsági magasság biztosításával,
- az állami terület bevéde, MÁSZ + 1,30 méteres biztonsági magasság biztosításával,
- az állami terület bevéde, MÁSZ+0,50 méteres biztonsági magasság biztosításával,
- differenciált árvízvédelem kialakítása az Óbudai-sziget területén.

A környezetvédelmi hatástanulmányban szereplő többszempontú értékelés (bekerülés, megépíthetőség, védképesség, engedélyeztetés, társadalmi elfogadottság, természeti érintettség, fenntarthatóság, védett területek nagysága) alapján a differenciált árvízvédelem kialakítása került kiválasztásra és részletesebb vizsgálatra. A kialakítás során a sziget bevédeéséhez szükséges egyes árvízvédelmi szakaszokon az alábbi műszaki megoldások alkalmazása tervezett: földtöltés szivárgásgátlással, területfeltöltés és parapetfal kialakítás, mobilfal kiépítése, parapetfal/mobilfal szivárgásgátlással. Mindezen túl egy lokalizációs földtöltés is szerepel a tervek között, amely biztosítja az állami területek teljes védelmét egy MÁSZ szintet meghaladó árvíz esetén.

Ugyanakkor a tervezett beruházás kedvezőtlen hatásai miatt a fővárosi, illetve kerületi önkormányzatok az árvízvédelmi védvonal kialakítása, a sziget teljes bevéde ellen tiltakozásukat fejezték ki.

2022. novemberben a Fővárosi Közgyűlés által elfogadásra került az Óbudai-sziget Stratégiai Terve, amelyben az Óbudai-sziget árvízvédelmével kapcsolatban az alábbiak fogalmazódnak meg:

- A sziget északi részének területhasználata és fejlesztési elképzelései nem teszik indokolttá a terület védművekkel történő bevédeését. Ezen

kívül a meglévő természeti értékek megőrzésének célja miatt nincs is erre lehetőség. Az ingatlanokon új építmény elhelyezése esetén a 83/2014 (III.14.) Korm. rendeletben foglaltakat kell figyelembe venni, amely szerint a „nagyvízi mederkezelési tervben előírt, biztonsági szintet is magában foglaló magasságú padlósínttel, lábakon álló építmény” helyezhető el.

- Az Óbudai-sziget déli részén a meglévő épített környezeti értékek (műemlékek és régészeti értékek) miatt indokolt a terület elöntés és – ahol szükséges – talajvíz elleni védelmének kialakítása.
- A délkeleti nyúlványon a potenciális fejlesztési területen beruházástól függően vizsgálandó az egyedi bevéde szükségessége.
- A tervezett védművet minden esetben úgy kell meghatározni, hogy a meglévő, értékes ligeterdőket és élőhelyeket ne veszélyeztesse.
- Értékes ligeterdővel érintett szakaszokon az élőhely kárára védmű építése nem támogatott. A jövőben a már meglévő árvízvédelmi parti létesítmények állagmegóvása, felújítása engedhető meg.

## 1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

### 1.9.1. A HATÁLYOS TSZT ÉS FRSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el Budapest településszerkezeti tervét az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal, valamint a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ). *Részletesen lásd I. kötet 1.6.1. Hatályos településszerkezeti terv és a fővárosi rendezési szabályzat főbb megállapításai fejezetben.*

#### 1.9.1.1. TSZT

##### Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

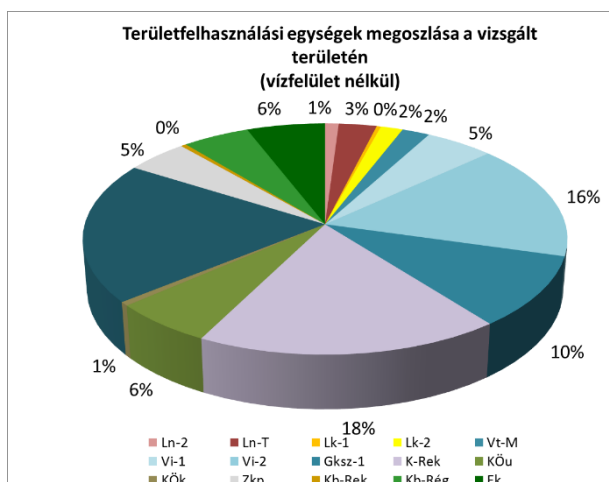
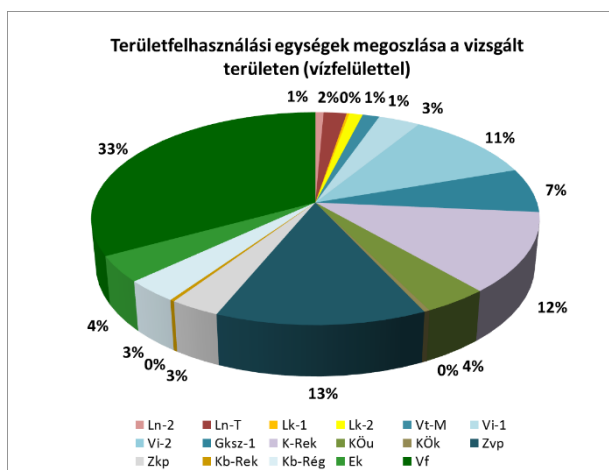
A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a vizsgált terület 31%-a beépítésre szánt terület. A Duna vízfelületével számított arányok alapján a vizsgált terület 12%-a különleges terület, 15%-a vegyes terület, 7%-a gazdasági terület és 5%-a lakóterület. A vizsgált terület 33%-a a Duna vízfelülete, 20%-a zöldterület, 4%-a közlekedési terület, 4% beépítésre nem szánt különleges terület.

A Duna vízfelülete nélküli számítás esetén –tehát csak a szárazföldi területek vonatkozásában – a vizsgált terület 50%-a beépítésre szánt terület, melyből 6% lakóterület, 23% vegyes terület, 10% gazdasági terület és 18% különleges terület területfelhasználási egység besorolású. A terület 6%-a beépítésre nem szánt különleges terület, 7%-a közlekedési terület és 30%-a zöldterület.

Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen

Területfelhasználási egység	Kialakult terület (ha)	Változással érintett (ha)	Összes terület (ha)
Ln-2	3,02		3,02
Ln-T	8,37		8,37
Lk-1	0,94		0,94
Lk-2	4,93		4,93
Vt-M	6,16		6,16
Vi-1	8,12	7,14	15,26
Vi-2	30,23	17,25	47,48
Gksz-1	23,26	6,13	29,38
K-Rek	31,52	19,68	51,20

KÖu	17,83		17,83
KÖk	1,57		1,57
Vf	143,99		143,99
Zvp	59,74		59,74
Zkp	13,80		13,80
Kb-Rek	1,21		1,21
Kb-Rég	7,44	7,44	14,87
Ek	17,33		17,33
<b>Összesen</b>	<b>86,81%</b>	<b>13,18%</b>	



A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a vizsgált területen **beépítésre szánt területként** a lakóterületek közül nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű (Ln-2), nagyvárosias telepszerű (Ln-T), kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű (Lk-1), kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű (Lk-2) területeket határoz meg. Vegyes területek közül a vizsgált területet mellékközpont terület (Vt-M), intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1), intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű



terület (Vi-2) került meghatározásra. A gazdasági területek jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek (Gksz-1). Beépítésre szánt különleges területek közül különleges nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek) találhatók a vizsgált területen.

**Beépítésre nem szánt területként** közpark (Zkp), városi park (Zvp), különleges régészeti bemutató területet (Kb-Rég), rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek), közúti közlekedési (KÖu), illetve kötöttpályás közlekedési területet (KÖk) határoz meg a TSZT.

A **nagyvárosias lakóterületek (Ln-2, Ln-T)** sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. Az **Ln-2 jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű, az Ln-T telepszerű lakóterületeket** jelöl.

A **kisvárosias lakóterületek (Lk-1, Lk-2)** sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

A **Lk-1 jellemzően zárt sorú beépítésű, a Lk-2 jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületeket** jelöl.

**Mellékközpont terület (Vt-M)** területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 céljai között szereplő differenciált központrendszernek azon elemei, melyek még nem érték el a főközpont tehermentesítéséhez szükséges sűrűséget és minőséget.

**Intézményi területek (Vi-1, Vi-2, Vi-3)** területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Lakófunkció céljára csak részben alkalmasak. A **Vi-1 jellemzően zárt sorú beépítésű, a Vi-2 jellemzően szabadonálló jellegű terület.**

**Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterület integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Ezek elsősorban a környezetre jelentős hatást nem

gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.

**Különleges beépítésre szánt területek (K-)** azok a területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Az OTÉK 24. §-a értelmében a településszerkezeti terv feladata a különleges területek célját és fajtáját meghatározni.

**K-Rek jelű nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület** területfelhasználási kategóriába (Újlaki rakpart, Óbudai-sziget) a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak.

**Zkp jelű közpark, közkert** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak.

A **Zvp jelű városi park** területfelhasználási egységbe pedig a 25 hektárnál nagyobb zöldterületek, a városi parkok (Óbudai-sziget) tartoznak.

**Kb-Rég jelű régészeti bemutató terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a régészeti emlékek szabadtéri bemutató területei.

**Kb-Rek jelű rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területek** területfelhasználási kategóriába (Görzenál) tartoznak az időbeni korlátozással/és vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási kategóriára vonatkozóan 60% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.

**KÖu jelű közúti közlekedési terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a város egészét determináló közúti közlekedési területek, a **KÖk jelű kötöttpályás közlekedési terület** területfelhasználási egységbe tartoznak a kötöttpályás közlekedési területek.

Egyéb elemként jelennek meg a változással érintett területek lehatárolása (Vi-1, Vi-2, K-Rek és Kb-Rég területek). A vizsgálati terület 13%-a változással érintett terület. A területen jellemzően változással érintett területek az átalakuló vagy átalakításra

váró barnamezős területek. A volt Gázgyár még nem revitalizált területe, a volt Hajógyár területe az Óbudai-szigeten, a BUSZESZ és az egykori textilgyárak területei.

További egyéb elemként jelölt a meglévő Duna-hidak helye (Újpesti vasúti híd, K-híd, H-híd, Árpád híd), a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat (Óbudai-sziget) és a tervezett Duna-hidak helye (Aquincumi híd, Óbudai-szigetre bekötő híd).

Ezek a szabályzatban érvényesítendő elemek egy része a zöldfelületi kapcsolatok erősítését szolgálják mind ökológiai, mind funkcionális értelemben. A tervezési területen a TSZT legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg a Vi-2 jelű intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területen (25%), az Lk-2 jelű kisvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterületre (35%) és a Kb-Rek jelű rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területre (60%) vonatkozóan.

A TSZT a közműellátás szempontjából jelentős, 1 ha-nál nagyobb területeket kijelölte a megfelelő területhasználati kategóriába való besorolással. Az ennél kisebb területeket a szabályozási tervekben, jelen esetben a Duna-parti építési szabályzatában kell kijelölni.

#### *Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra*

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti sávját meglévő II. rendű főút, valamint meglévő és tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpárút nyomvonala érinti.

A Budapest-Szentendre HÉV nyomvonalán közúti vasút (villamos) jelölés jelenik meg. A vizsgált területen, az Aranyhegyi-patak mentén vasútvonal található.

Buda és Pest közötti meglévő kapcsolatot az Árpád híd és az Újpesti vasúti híd jelent. Az Óbudai-szigethez csatlakozóan a H-híd és K-híd, valamint a szigetcsúcs környezetében egy tervezett híd jelenik meg.

#### *Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme*

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja szerint a területet több helyen világörökségi várományos helyszín védőövezete,

valamint nyilvántartott és védett régészeti lelőhely területe érinti. A vizsgált területen számos műemlék található.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a vizsgált területet délen érinti karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória), a volt Gázgyár lakóterülete magassági korlátozással érintett védett terület, az átalakuló barnamezős területeket érinti az egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területekre vonatkozó III. párkánymagassági kategória. Az Óbudai-sziget beépítésre szánt területei a szigetek magassági korlátozásával érintett beépítésre szánt területeiként jelöltek. Ezen területeken az épület legmagasabb pontja 18,0 méter lehet.

#### *Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem*

A TSZT a vizsgált terület Duna menti szabadterületeinek megóvását a megfelelő területfelhasználási kategóriákon keresztül biztosítja.

A TSZT 4. tervlapja tartalmazza az országos és a helyi jelentőségű védett természeti területeket. Az Óbudai-szigeten 2021-ben védetté nyilvánított természeti területeket a hatályos TSZT még nem tartalmazza, azonban a TSZT az értékes part menti erdősávot védelemre érdemes természeti területként jelöli. A TSZT-ben jelölt és a védetté nyilvánított terület kiterjedése nem azonos, a védetté nyilvánított területet a galériaerdő területei és az árvízvédelmi töltésen belüli, természetvédelmi szempontból értékes gyepterületek teszik ki.

Egyéb elemként jelennek meg az Országos Erdőállomány Adattár erdőterületei, amelyek fennmaradását a Duna-parti építési szabályzatban kell érvényesíteni.

A TSZT 4. tervlapja jelöli továbbá az ökológiai hálózat egyes övezeteit. Az ökológiai folyosó övezetbe tartozik a Duna medre és partja. A hálózat pufferterrülete az Óbudai-sziget.

A vizsgált terület nagy része a TSZT Tájképvédelmi terület övezetbe tartozik. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek



tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterű Duna-part megőrzése és az épületek tájbeillesztése.

A TSZT 4. tervlapja a Bogdáni út és az Északi vasúti híd közötti szakaszon a Duna mentén meglévő és tervezett településképvédelmi jelentőségű fasort jelöl, az Óbudai-sziget közparki területét pedig karakterében megőrzendő közparkként jelöli.

#### *Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek*

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja alapján a terület a más jogszabályokban meghatározott Országos vízminőség-védelmi övezetbe tartozik, ezen belül a Mozaik utcától délre a kerülethatárig Vízbázisvédelmi terület, míg a vizsgált terület egésze Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületbe tartozik.

A Duna menti területek meghatározó korlátozó tényezője az árvízi veszélyeztetettség és a parti

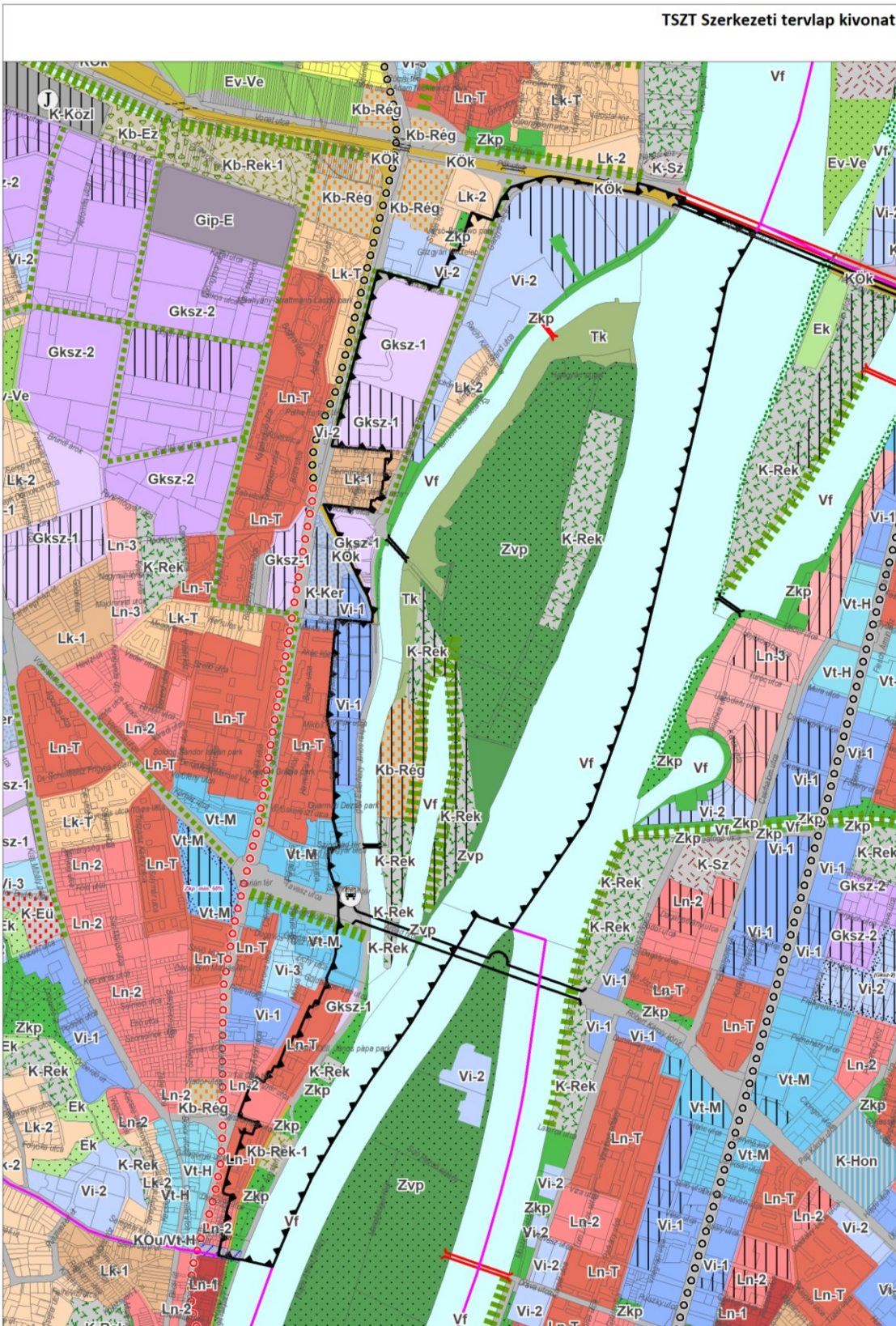
szűrési ivóvízbázisok megléte. A vizsgált, illetve a tervezési területet egyaránt több potenciálisan talajszennyezett terület érinti (volt Gázgyár, volt Hajógyár). Küszöbérték alatti veszélyes üzemként jelölt a Graphisoft Park Duna menti területe.

#### *Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek*

A TSZT 6. tervlapjai tartalmazzák a védelmi-korlátozási elemeket, amelynek többsége más jogszabállyal érvényesülő, vagy tájékoztató elem.

A közlekedés terén a vasútvonal védőtávolságát, valamint a tervezett Észak-déli regionális gyorsvasút védelmi zónáját jelöli. A kapcsolódó folyamszakasz egy része Hajózásbiztonsági szempontból tiltott terület (tájékoztató elem).

A TSZT kiemelten kezeli a szükséges árvízvédelmi beavatkozásokat. A TSZT 6. tervlapja jelöli az árvízvédelmi védvonalakat, a nagyvízi medret és a hullámteret, ezen elemeket a Duna-parti építési szabályzat készítése során figyelembe kell venni.





<b>BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK</b>		<b>ERDŐTERÜLETEK</b>	
<b>LAKÓTERÜLETEK</b>		<b>MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK</b>	
<b>L<sub>n-1</sub></b> Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület		<b>Má</b> Általános mezőgazdasági terület	
<b>L<sub>n-2</sub></b> Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület		<b>Mk</b> Kertes mezőgazdasági terület	
<b>L<sub>n-3</sub></b> Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület		<b>TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK</b>	
<b>L<sub>n-T</sub></b> Nagyvárosias telepszerű lakóterület		<b>Tk</b> Természetközeli terület	
<b>L<sub>k-1</sub></b> Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület		<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>	
<b>L<sub>k-2</sub></b> Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület		<b>K<sub>b-Rek-1</sub></b> Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	
<b>L<sub>k-T</sub></b> Kisvárosias, telepszerű lakóterület		<b>K<sub>b-Rek-2</sub></b> Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	
<b>L<sub>ke-1</sub></b> Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület		<b>K<sub>b-Reg</sub></b> Régészeti bemutató terület	
<b>L<sub>ke-2</sub></b> Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület		<b>K<sub>b-Ez</sub></b> Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	
<b>L<sub>ke-3</sub></b> Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület		<b>K<sub>b-T</sub></b> Temető területe	
<b>VEGYES TERÜLETEK</b>		<b>K<sub>b-Ep</sub></b> Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	
<b>Vt-V</b> Városközpont területe		<b>K<sub>b-Hon</sub></b> Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	
<b>Vt-M</b> Mellékközpont területe		<b>X<sub>S-Viz</sub></b> Többszintes területfelhasználás (A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)	
<b>Vt-H</b> Kiemelt jelentőségű helyi központ területe		<b>ALAPTÉRKÉPI ELEMOK</b>	
<b>Vi-1</b> Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület		Budapest közigazgatási határa	
<b>Vi-2</b> Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület		Kerülethatár	
<b>Vi-3</b> Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület		Belterületi határvonal	
<b>GAZDASÁGI TERÜLETEK</b>		Telekhatár	
<b>Gks-1</b> Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület		<b>EGYÉB ELEMOK</b>	
<b>Gks-2</b> Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület		Jelentős változással érintett terület	
<b>Glp-E</b> Energiatermelés területe		Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület	
<b>ÜDÜLŐTERÜLETEK</b>		Meglévő erdőterületek és zöldterületek	
<b>Üh</b> Hétfélgázás üdülőterület		Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület azonosítója	
<b>KÜLÖNLEGES TERÜLETEK</b>		Átmeneti hasznosítás biztosítása	
<b>K-Ker</b> Bevásárlóközpont területe		Kerületi tervezésben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya	
<b>K-Log</b> Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület		Távlati területfelhasználás	
<b>K-Vas</b> Vásár, kiállítás és kongresszus területe		Új lakófunkció kizárása környezeti terhelés alapján	
<b>K-Okt</b> Oktatási központok területe		Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása	
<b>K-Eü</b> Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)		Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat	
<b>K-Sp</b> Nagyterjedésű sportolási célú terület		Jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület	
<b>K-Rek</b> Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület		A zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában	
<b>K-Kv</b> Komplex vízparti terület		Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna felkén	
<b>K-AN</b> Állat-, és növénykert területe		Közlekedési infrastruktúra (közút/vasút) számára irányadó területbiztosítás	
<b>K-Hon</b> Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület		Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala felszínen, vagy alternatív nyomvonallal	
<b>K-Hül</b> Hulladékkezelő, -lerakó területe		Távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonallal	
<b>K-Sz</b> Szennyvízkezelés területe		Távlati kötőpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban	
<b>K-Közi</b> Közlekedéshöz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület		Meglévő gyorsvasúti vonal	
<b>K-Kik</b> Kikötő területe		Tervezett gyorsvasúti vonal	
<b>K-Rept</b> Repülőtér területe		Meglévő közúti vagy vasúti alagút	
<b>K-T</b> Temető területe		Tervezett közúti vagy vasúti alagút	
<b>K-Mü</b> Mezőgazdasági üzemi terület		Meglévő Duna-híd	
<b>K-Tp</b> Tematikus intézménypark		Tervezett Duna-híd	
<b>K-Vke</b> Vízkezelési területek		Meglévő külön szintű közúti – vasúti keresztezés	
<b>BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK</b>		Tervezett külön szintű közúti – vasúti keresztezés	
<b>KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK</b>		Meglévő közösségi közlekedési járműtelep	
<b>KÖu</b> Közúti közlekedési terület (KÖu)		Tervezett közösségi közlekedési járműtelep	
<b>KÖk</b> Kötőpályás közlekedési terület		Meglévő vasúti személypályaudvar	
<b>KÖv</b> Vízi közlekedési terület		Meglévő vasúti teherpályaudvar	
<b>KÖl</b> Légi közlekedési terület		Meglévő távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar	
<b>VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK</b>		Tervezett távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar	
<b>Vf</b> Folyókák medre és partja		Meglévő helyi autóbusz-pályaudvar	
<b>Va</b> Állóvizek medre és partja		Tervezett helyi autóbusz-pályaudvar	
<b>Vb</b> Vízbeszerzési terület		Meglévő nemzetközi kereskedelmi repülőtér	
<b>ZÖLDTERÜLETEK</b>		Meglévő egyéb kereskedelmi repülőtér	
<b>Zkp</b> Közpark, közpark		Meglévő országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)	
<b>Zvp</b> Városi park		Tervezett országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)	
<b>Zvp</b> Városi park		Tervezett nemzetközi személyhajó állomás	
<b>DÉSZ-HEZ TARTOZÓ TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK</b>			
Vízgált terület határa			

### 1.9.1.2. FRSZ

#### A beépítési sűrűségek, valamint az infrastruktúra elemek

Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet „A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” tervlapja alapján Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeinek 61%-a beépítésre nem szánt terület. A beépítésre szánt területeken a sűrűségi értékek differenciáltan kerültek meghatározásra. A különleges területek esetében az OTÉK meghatározza a 2,0 beépítési sűrűség értéket. Az FRSZ a területek városszerkezeti elhelyezkedésük, szerepük, kialakult állapotuk és a kerületi szabályozási terv alapján különbözteti meg értékeit, melyek északról délre haladva az alábbiak:

*Beépítési sűrűségek határértékei a vizsgált területen:*

területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
Vi-2 (volt Gázgyár területe)	1,75	1,25	0,5
Lk-2 (Tisztviselő lakótelep)	1,25	0,75	0,5
Gksz-1 (Záhony utca - Ángel Sanz Briz út – Reményi Ede utca - Szentendrei út)	2,5	2,0	0,5
Lk-1 (Reményi Ede utca – Ángel Sanz Briz út – Mozaik utca – Szentendrei út)	2,25	1,5	0,75

területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
Gksz-1 (Mozaik utca – Gróf Esterházy János rakpart – HÉV)	2,5	2,0	0,5
K-Rek (Óbudai sziget keleti oldalán, Május 9. parki terület)	1,0	0,75	0,25
K-Rek (Óbudai sziget déli része)	1,25	1,0	0,25
K-Rek (Óbudai sziget déli szigetcsúcs)	1,0	0,75	0,25
Vi-1 (Ladik utca – HÉV - Laktanya utca)	4,25	3,0	1,25
Vt-M (Laktanya utca - HÉV – Szentlélek tér - Szentendrei út) és (Serfőző utca – Schlakta Margit rakpart – Tél utca - Szentendrei út)	3,5	2,5	1,0
Ln-T (Tél utca - Schlakta Margit rakpart – Textilgyár utca – Lajos utca)	1,75	1,25	0,5
K-Rek (Szent XXIII. János pápa park)	0,75	0,5	0,25
Ln-T (Nagyszombat utca – HÉV – Dereglye utca – Árpád fejedelem útja)	2,75	2,25	0,5
Ln-2 (Textilgyár utca – HÉV - Nagyszombat utca –Pacsirtamező utca) és (Dereglye utca – HÉV – II. kerület északi határa - Árpád fejedelem útja)	5,0	3,5	1,5

Az FRSZ tartalmazza a Duna-part gyalogos bejárhatóságát biztosító nyomvonalas elemek rendszerét. A tervezett nyomvonalas elemek között megjelenik a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és a szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány nyomvonala is. A vizsgált területen jelölt városi és természetközeli sétányok nyomvonalát a Duna-parti építési szabályzatban kell biztosítani – a természet- és vízbázis-védelmi szempontok figyelembevételével.

Az FRSZ a beépítésre szánt területfelhasználási egységek esetében teljes közművesítettség biztosítását írja elő. Továbbá rögzíti a csapadékvíz kezelésének módját a jelentős változással érintett területek, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek vonatkozásában.







### 1.9.2. A HATÁLYBAN LÉVŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOK

Óbuda-Békásmegyer területén a vizsgált területet érintő hatályos kerületi településrendezési eszközök:

- Budapest Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (ÓBÉSZ), melyet Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 20/2018. (VI.26.) Ö.K. számú rendeletével hagyott jóvá. A 1. számú mellékletéből a 15., 16., 19., 20., 23., 25. szelvények érintik.
- Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), melyet Budapest Főváros Közgyűlése a 34/2018. (X.30.) rendelettel hagyott jóvá. A területre az 1. számú melléklet 1-3. szelvénye hatályos.
- Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat (DKÉSZ), melyet Budapest III. kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 6/2019.(II.8.) rendelettel hagyott jóvá. A területre az 1. számú melléklet 1-3. szelvénye hatályos.

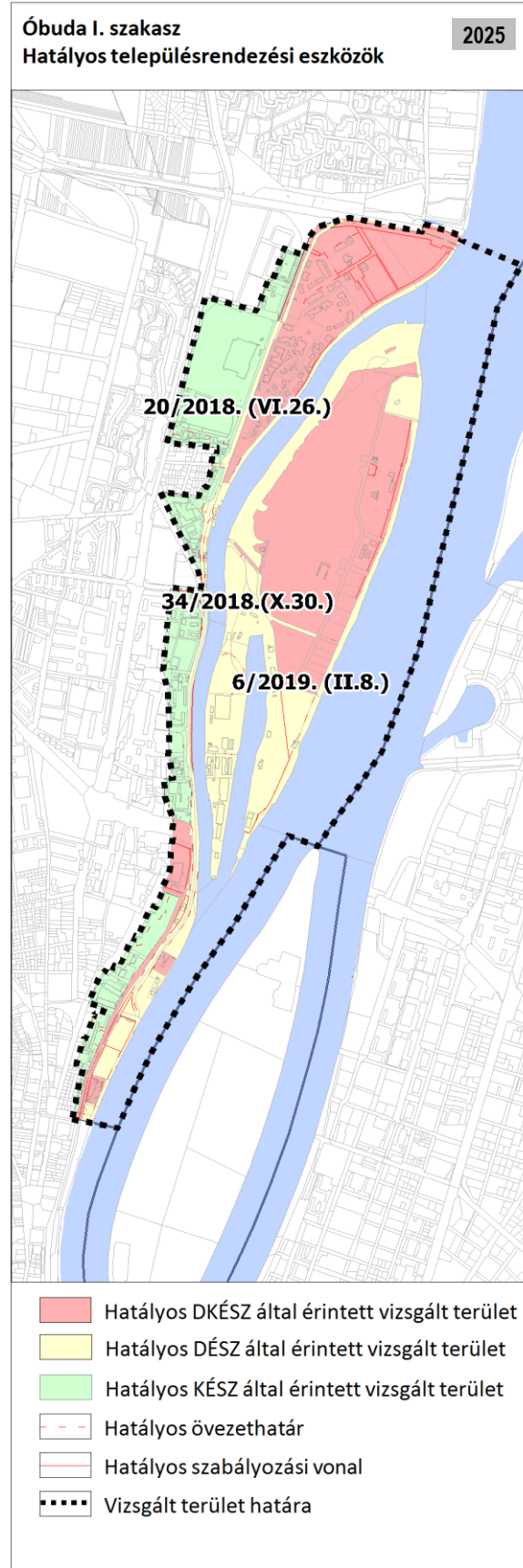
Az ÓBÉSZ 1. számú melléklete tartalmazza a szabályozási terveket, a 2. számú melléklet pedig a meghatározott paramétereket.

A rendelet 8. számú melléklete rögzíti a korlátozásokat és a kerületet érintő védelmeket, ezek előírásai kötelezően betartandók.

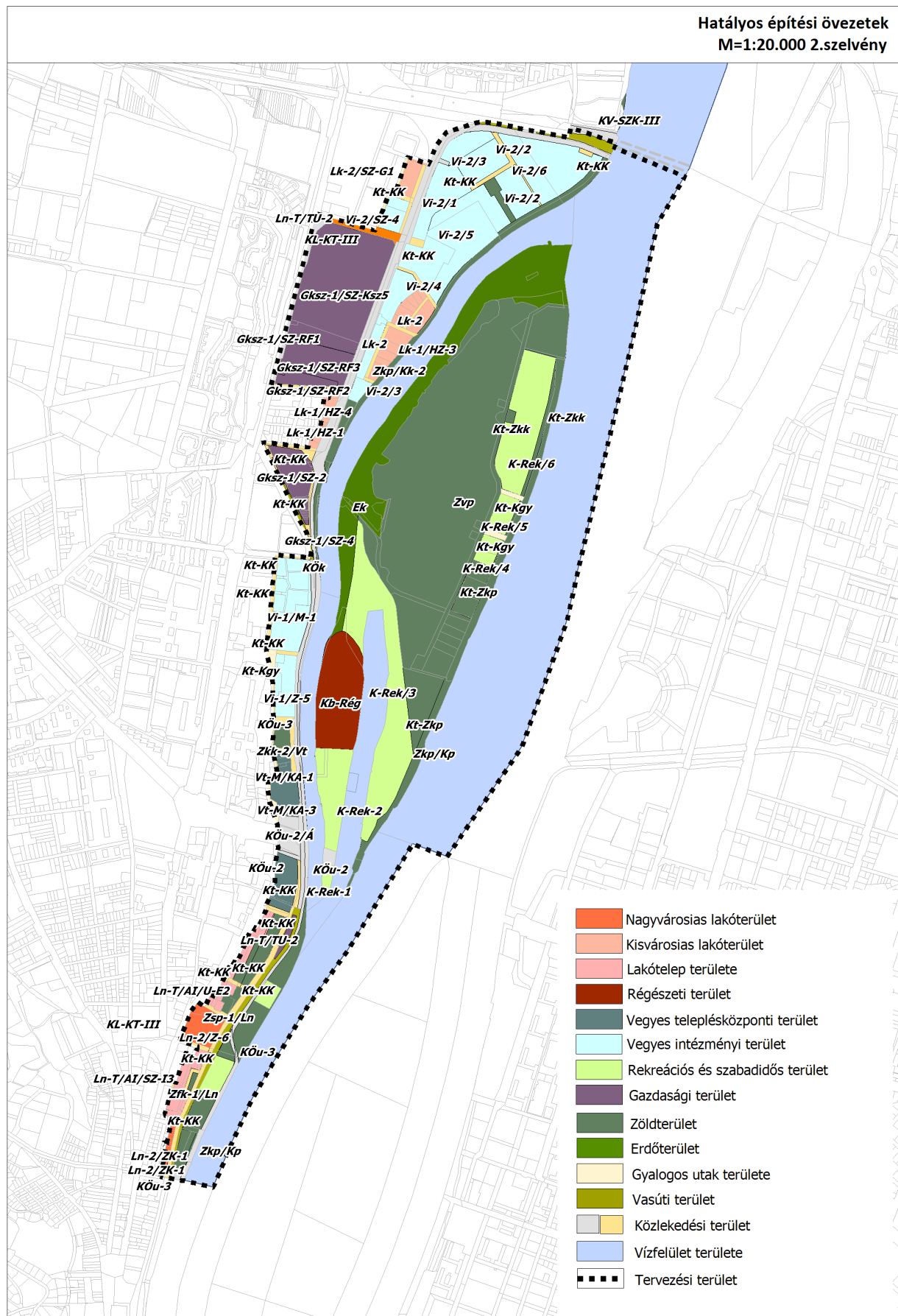
Az DÉSZ/DKÉSZ előírásai a teljes Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna menti területeit érintik.

A vizsgált területet érintő hatályos KÉSZ-ek:

ÓBÉSZ	<b>20/2018. (VI.26.)</b> Budapest Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának (ÓBÉSZ) 1. számú mellékletéből a 15., 16., 19., 20., 23., 25. szelvénye
DÉSZ	<b>34/2018. (X.30.)</b> Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatának 1. számú mellékletéből 1-3. szelvények
DKÉSZ	<b>6/2019.(II.8.)</b> Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzatának 1. számú mellékletéből 1-3. szelvények







## Vizsgált területet érintő hatályos építési övezetek és a hatályos paraméterek

Az építési övezet jele	Beépítési mód	a telek megengedett							az épület megengedett	
		legkisebb/legnagyobb kialakítható		legnagyobb				legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	beépítési mértéke terepszint felett	beépítettség mértéke terepszint alatt	Szintterületi mutató (általános)	Szintterületi mutató (parkolás)	Zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	m	%	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	m	
Ln-2/Z-6	Z	800	18	65	70/S 100	4/ KH 0,5	2	25	-	-
Ln-2/ZK-1	Z	400	18	70	80/S 100	4,5/S 5	1,25	20	-	-
Ln-T/AI/SZ-I3	SZ	800	-	50	60	1,2	0,5	25	-	14
Ln-T/AI/SZ-E2	SZ	3000	-	50	60	1,2	0,5	25	-	14
Ln-T/AI/U-E3	SZ	3000	-	35	40	1,2	0,5	25	-	14
Ln-T/TU-2	U	-	-	-	-	-	0,5	-	-	35
Ln-T/TU-4	U	-	-	-	-	-	0,5	-	-	-
Ln-T/Z-TU1	Z	-	-	95	-	5	0,5	-	-	-
Lk-2	SZ	5000	-	25	40	0,6	0,4	50	3,5	7,5
Lk-2/SZ-G1	SZ	5000	40	25	35	0,7	0,5	50	-	7,5
Vt-M	SZ	800	-	80	100	3,5	1	10	12	19
Vt-MKA-1	Ka	-	-	80/F 100	100	2/ S 2,5	0,5	10	-	-
Vt-MKA-3	Z	-	16	80	100	2,5/S 3	0,5	10	-	-
Vi-1/Z-5	Z	1500	18	65	65	1,7	1,25	30	-	21
Vi-1/M-1	SZ	2400/§1 500	-	40/§45/§65	70/S 85	3,5/KH 0,3/E 0,3/M§4	3	35/S 25/§ 15	-	35/M§45
Vi-2/1	SZ	6000	-	35	50	1	0,5	35	4,5	11
Vi-2/2	SZ	10000	-	30	45	1,3	0,5	50	6	14
Vi-2/3	SZ	3000	-	35	45	2	0,5	50	11	21
Vi-2/4	SZ	4000	-	35	90	1,2	0,5	50	6	11
Vi-2/5	SZ	10000	-	25	45	0,8	0,5	50	4,5	11
Vi-2/6	SZ	10000	-	35*	45	2	0,5	40***	11	18*
Gks-1	SZ	3000	-	25	45	0,2	0,0	20	4,5	6,5
Gks-1/SZ-2	SZ	3000	30	60	65	1	-	25	-	16
Gks-1/SZ-4	SZ	2000	50	45	45	1,5	-	25	-	16
Gks-1/SZ-Ksz5	SZ	10000	60	45	60	2	-	35	-	21
Gks-1/SZ-RF1	SZ	2000	20	40	50	2/KH0,5	-	35	-	16
Gks-1/SZ-RF2	SZ	1500	20	50	65	1,5/KH0,1	-	25	-	10,5
Gks-1/SZ-RF3	SZ	5000	50	65	65	2,4/KH0,1	-	25	-	16
K-Rek-1	SZ	4000	-	30	50	0,75	0,25	50	4,5	18
K-Rek-2	SZ	6000	-	30	40	0,45	0,25	35	4,5	18
K-Rek-3	SZ	10000	-	15	50	0,5	0,25	50	4,5	18
K-Rek-4	SZ	4000	-	20	20	0,2	0,35	60	4,5	5
K-Rek-5	SZ	2000	-	30	35	0,5	0,35	50	4,5	8
K-Rek-6	SZ	20000	-	20	20	0,4	0,15	60	4,5	9,5
K-Rek-7	SZ	7000	-	20	20	0,5	0,2	40	3,5	7,5

S: saroktelek esetén

KH: közhasználatú terület kialakítása esetén

F 100: földszinti beépítés

§: § előírásban szereplő feltétel szerint

E: energiaminősített épület

M§: Ém. v. Élp magasház esetén

\*: 40% kizárólag sport rendeltetés esetén

\*\*\*: 35% kizárólag sport rendeltetés esetén



### 1.9.3. HATÁLYOS TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

Óbuda-Békásmegyer önkormányzatának képviselő-testülete a településképi védelméről szóló rendeletét a 36/2017. (IX. 29.) önkormányzati rendeletével fogadta el, majd legutóbb a 36/2021. (X.29.) önkormányzati rendelettel módosította. A rendelet a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény és a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet előírásai alapján készült el.

A településképi védelmi rendelet állapítja meg a kerületi helyi értékvédelmet, a településképi követelményeket és a településképi-érvényesítési eszközöket.

A településképi rendelet alátámasztó munkarészeként készült el a településképi arculati kézikönyv. A vizsgált területre építészeti ajánlásokat fogalmaz meg Óbuda-Békásmegyer és Budapest Főváros településképi arculati kézikönyve.

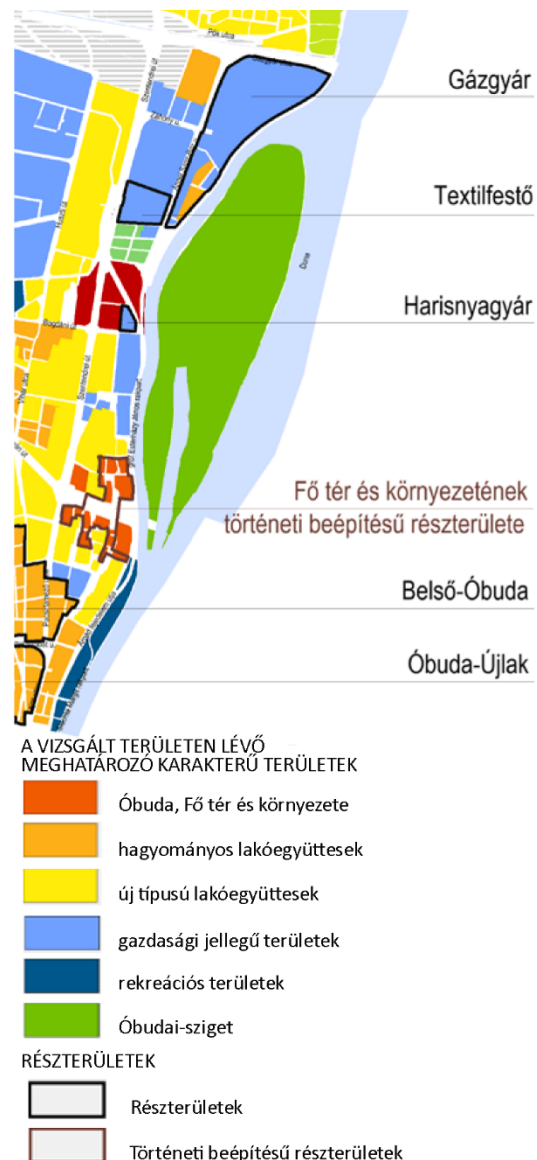
A teljes vizsgált terület Óbuda-Békásmegyer településképi szempontjából meghatározó terület a rendelet 2. melléklete alapján. A volt Gázgyár területe gazdasági jellegű terület és hagyományos lakóegyüttes területe. Az egykori harisnyagyártól kezdődően dél felé a partvonalát gazdasági jellegű területek alkotják, melyet új típusú lakóegyüttes területe követ. A Fő tér és környezete önálló karakterű, történeti beépítésű részterület. Az Újlaki rakpart beépítetlen területei rekreációs területek karakterbe sorolt, míg a mögöttes lakóterület új típusú és hagyományos lakóegyüttesek területe.

Az Óbudai-sziget teljes területe önálló, a kerületben sajátos meghatározó karakterű terület.

A rendelet a teljes vizsgált területre vonatkozóan megállapít a homlokzat és a tetőzet kialakítására, a tetőfedés és a homlokzatfelület anyaghasználatára, a kerítés, támfal és támfalgarázs anyaghasználatára vonatkozó egyedi építészeti követelményeket.

Emellett további szabályokat állapít meg az üzletjelzésekre és cégjelzésekre vonatkozóan, valamint az egyéb műszaki berendezések épületen való elhelyezésére.

A vizsgált területet érintő helyi védelmeket az 1.3.4. Az épített környezet értékei című fejezet tartalmazza.



Részlet Óbuda-Békásmegyer településképi rendeletének 2. mellékletéből

A részterületekre vonatkozóan további követelményeket határozza meg:

- az Óbudai-sziget területén a Kis-szigeti területen a kialakult épület elhelyezési struktúrát meg kell őrizni és a szigeten bárhol elhelyezett építmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a környező fák koronamagasságát, és legfeljebb a 18,0 métert;
- az „új típusú lakóegyüttesek” területén településképi szempontból együtt kezelendő „összetartozó egységeket”

határoz meg a rendelet és tiltja a paneles vagy blokkos lakótelepi épületen magastető elhelyezését;

- a gazdasági jellegű területeken tetőn napelemes rendszer a zöldtetővel ellátott részen is elhelyezhető, a homlokzatok digitális kijelzős felületként is kialakíthatók, de azon reklám nem jeleníthető meg és a portaépület anyaghasználata nem lehet az új épületek jellemző anyaghasználatától eltérő;
- a volt Gázgyár értékes régi gázgyári épületeinek anyaghasználata és homlokzatának alakítása során az eredeti jellemzők megtartandók, új épületek kortárs építészeti megjelenésben alkalmazandók;
- a volt Harisnyagyár területén épületek csak az eredeti épülethez illeszkedő hozzáépítéssel, ráépítéssel, toldalékkal bővíthetők, a külső jellegzetességek megjelenése megőrzendő, új épületek kortárs építészeti megjelenéssel elhelyezhetők;
- Óbuda, Fő tér és környezetének területén
  - a tetőzet tömegformálása során lapostető nem létesíthető, magastető szoli tetőkiemeléssel, tetőablakkal, ökörszemablakkal létesíthető,
  - a homlokzattagolások szolidan alkalmazhatók, a meglévő épületek díszei megtartandók,
  - további részletszabályokat határoz meg az anyaghasználatra vonatkozóan.



## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ







## 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

### 2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

#### 2.1.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

##### *Városszerkezeti kapcsolatok*

A vizsgált terület Duna-partja a Duna menti zóna átmeneti zónához kapcsolódó részén található. Az átmeneti zónához kapcsolódó Óbuda-Békásmegyer I. szakasz a Szigetek fejlesztési céltérség része, ahol jellemzően Óbuda történeti központja és további vegyes használatú területek helyezkednek el. Az Óbudai-szigeten a zöldfelületek és a rekreációs célú használat dominanciája a jellemző. A két használati mód jól kiegészíti egymást, és a területen történő tervezett fejlesztések is jelenleg ezt figyelembe véve készülnek. Jelentősebb fejlesztési potenciállal bíró célterületek közvetlenül a vízparthoz csatlakoznak – volt Gázgyár, BUSZESZ, volt Hajógyár területe. A Graphisoft Park területén történő folyamatos beruházások a zöldfelület fejlesztésekkel párhuzamosan történnek.

A vizsgált terület Duna menti területeit az Árpád fejedelem útja és a rakpartok, választják el a kerület belső területeitől, ugyanakkor ezek az utak biztosítják az észak-déli irányú közlekedési kapcsolatot is. A rakpartokkal párhuzamosan húzódik a H5-ös HÉV-vonal, amely a Batthyány teret köti össze Szentendrével, míg az Árpád fejedelem útja mentén több buszjárat is közlekedik. A budai fonódó villamos átadásával az észak- és dél-budai területek között átszállásmentes villamoshálózat jött létre. Merőleges irányú közlekedési forgalmat jelenleg az Árpád híd és a Megyeri híd biztosít, a meglévő városszerkezeti hiányt az Újpesti vasúti híddal párhuzamosan tervezett Újpest – Aquincum Duna-híd biztosítana. A Duna vízpartjának megközelítése a vizsgált terület egy jelentős szakaszán a széles közlekedési felületek miatt nehézkes.

##### *Területhasználat*

A vizsgált terület területhasználata és szerkezete jelentős részt kialakult. A kétezer éven át tartó szerkezeti és használati fejlődés eredményeként a terület komplex területhasználattal rendelkezik, így a fokozatosan átalakuló volt iparterületek, a lakótelepek szabad terei és a történelmi Óbuda fokozatosan kialakult zegzugosan tagolt térhálózata jellemzi.

Az Óbudai-sziget területének északi 2/3-a jellemzően természetközeli, illetve zöldfelületek területeiből áll. Keleti sávjában találhatók rekreációs használatú szolgáltató üdülőterületek. Déli végén az egykori Hajógyár területén jellemző az elaprózott területhasználat, a használaton kívüli területek mellett irodák és szolgáltató területek is megjelennek.

A két híd (Árpád híd – északi vasúti összekötő híd) közötti terület fokozatosan átalakuló terület. A volt Gázgyár északi területei jellemzően használaton kívüliek, a már átalakult területe irodapark (Graphisoft park). Az átalakuló, alulhasznosított iparterületeken megjelenő funkció a kiskereskedelem és a termelés/raktározás. A lakóterületek önálló szigetekként találhatók a területen. A déli részen, belső Óbuda területén jellemző a közösségi célú intézmények, az igazgatási létesítmények jelenléte.

Az Árpád hídtól délre eső szakaszon összefüggő területsávot alkotnak a lakóterületek, melyek előtt végig húzódik a jellemzően zöldfelületekből álló sportterületekkel tagolt közparki sáv, melyet a Duna vízfelülete előtt széles közlekedési célú terület követ. A területen elszórtan helyezkednek el a kis alapterületű általános kiskereskedelem, a kereskedelmi szálláshely, az igazgatás és az irodák területei.

A Duna közelsége egyaránt jelent előnyt és hátrányt is. A terület a Duna mellett fekszik, azonban ez az adottság nem megfelelően kihasznált. A vizsgált területen a vízpart nehezen megközelíthető a folyó mellett húzódó rakparti utak, HÉV-vonal és zárt funkciójú területhasználat miatt.

### Beépítés és építmények

A vizsgált terület három átfogó karakterre tagolható: az északi szakasz a fokozatosan átalakuló rozsdáövezeti karakter, a belső szakasz a belvárosias vegyes használatú területek zónája és az Óbudai-sziget egyedi karaktere. A kétezres éves városfejlődés során kialakult városszövet és struktúra a különböző korszakok ideáit tükröző épületegyüttesekből áll. A meghatározott karakterek mind tömegképzésben, illeszkedésben, morfológiában, funkcionalitásban és építészeti stílusjegyekben is különböznek egymástól.

A térségben számos kiemelkedő értékű védett terület található. Világörökségi várományos területek a térségben a római limes szakaszai. Műemlékek elsősorban történeti Óbuda, a volt Gázgyár és a volt Hajógyár területén koncentrálódnak. A terület kevésbé értékes ipartörténeti emlékei jellemzően helyi védelem alatt állnak. A teljes terület nyilvántartott, míg jelentős része védett régészeti lelőhely.

Sok degradálódó terület jelenleg nem képes a megújulásra, ezeken a területeken a pusztuló épített értékek megőrzése fontos feladat.

A terület fejlesztésével kapcsolatban alapvető célnak kell lennie a part és a mögöttes területek kapcsolatának erősítése, a hálózati hiányok pótlása, valamint a jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívüli területek funkcióváltása és megfelelő hasznosítása. A part menti területeken és az Óbudai-szigeten cél a jó minőségű, egyedi karakterű, rekreációs szempontokat is figyelembe vevő fejlesztések megvalósítása.

#### 2.1.1.2. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

##### Zöldfelületi rendszer

Természetvédelmi szempontból jelentős volt, hogy az Óbudai-szigeten fennmaradt természetközeli élőhelyeket és természetvédelmi szempontból kiemelten értékes területeket Budapest Főváros Önkormányzata 2021 decemberében helyi (fővárosi) jelentőségű védett természeti területté nyilvánította (a Budapesti helyi jelentőségű védett természeti területeiről szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet Budapest Főváros Önkormányzata

Közigazgatásának 45/2021. (XII. 22.) önkormányzati rendelete alapján módosításra került). A védetté nyilvánított terület kiterjedése összesen csaknem 25,1 ha, melyet a galériaerdő területei és az árvízvédelmi töltésen belüli, természetvédelmi szempontból értékes gyepterületek tesznek ki. A védelem elsődleges célja a természetes, illetve természetközeli állapotok megtartása és javítása, az egykori keményfás ártéri erdősáv helyreállításának elősegítése, valamint a területen előforduló értékes és védett növény- és állatfajok védelme, illetve a természetes élőhelyek megőrzése.

A folyamatosan átalakuló (zömében volt ipari) területeken növekszik a rendezett zöldfelületek aránya, de még jelentős az extenzív (korlátozott ökológiai és kicsi esztétikai értékű) zöldfelületek mértéke.

A Waterfront City projekt keretében tervezett gyalogos híd környezetében sűrű fás állomány található. A tervezett hídfő a területre készült dendrológiai vizsgálatok eredményeit figyelembe véve került megtervezésre, annak érdekében, hogy a műtárgy elemei lehetőleg ne érintsék a dendrológiai vizsgálat során azonosított értékes faállományt. A degradálódó és extenzív zöldfelületeken, valamint a tervezett híd környezetében az invazív és fokozottan allergén növényfajok térhódítása jelentős.

Az utak menti fasorok frissítése folyamatosan zajlik.

##### Környezeti elemek állapota

A szennyvízkezelés fejlődését követően a Duna vízminőségének fokozatos javulása a közvetlen környezetre is jó hatással van. Az átalakuló területek rendezése által a porképző felületek csökkennek, így a légállapot hosszabb távon fokozatosan javul. Az Óbudai-szigeten a volt hajógyári területen jelentős talajszennyezés feltételezhető.

Környezeti szempontból jelentős folyamat a volt Gázgyár egyes területrészeinek szennyezés-mentesítése (jelentős részén azonban még nem történt kármentesítés), valamint a Waterfront City területén végzett kármentesítési beavatkozás, ami a földtani közegekben (elsősorban a talajvízben) okoz javulást.

A főbb közlekedési útvonalak mentén a forgalmi eredetű időszakos légszennyezés és a napszakonként eltérő, de jelentős zajterhelés jellemző.



### 2.1.1.3. KÖZLEKEDÉS

Óbuda part menti térségének fejlődését területenként más és más tényezők határozták meg. A déli részére – Kolosy tér környezete – Buda morfológiai adottságai gyakoroltak jelentős hatást, a város növekedésével ezt a partszakaszt mindinkább egyfajta észak-déli irányú közlekedési folyosó szerepre kényszerítve.

A középső részének fejlődését a Szentendrei út (11. sz. főút) és a Budapest-Szentendre HÉV vonal közlekedési jelentősége determinálta.

#### Közúti közlekedés

Az 50-es évektől kezdve folyamatosan növekvő motorizáció következtében – a hidak hiánya miatt észak-déli irányú – egyre bővülő gépjárműforgalom igényeit csak jelentős késéssel követte a forrásigényes úthálózat fejlesztése. A 80-as években került sor az Árpád híd kibővítésére, és ezt követően csak 2008-ban került átadásra újabb Észak-budapesti dunai átkelő, a Megyeri híd.

Buda északi és déli kerületei között a személygépjármű forgalmi kapcsolat lebonyolításában jelentős szerepet tölt be a Budai alsó rakpart, amelynek III. kerületi szakasza a Slachta Margit – gr. Esterházy József rakpart az elmúlt évtizedben északi irányban – Ángel Sanz Briz út – meghosszabbításra került a Záhony utcáig.

A városfejlesztési elképzelések – az életszínvonal növekedésével párhuzamosan várhatóan tovább növekvő utazási igények miatt – a főúthálózat további bővítését tartalmazzák. Budapest-Esztergom vasútvonal mellett tervezett az ún. Körvasút menti körút, és annak részeként az Újpest-Aquincum Duna-híd, amely az egymástól 8 km-re lévő Árpád híd a Megyeri híd között épülne fel. A rakparti út északi irányú továbbépítése is tervezett az új körútig.

#### Partoldali közösségi közlekedés

A Duna-parti térségben és egész Óbuda közösségi közlekedésében a legfontosabb szerepet a H5 HÉV vonal tölti be. A gyorsvasúti vonal jelentős fejlesztésére utoljára a 70-es években került sor a Margit hídtól a Batthyány térig történő felszín alatti bevezetéssel.

Az Óbudán több lakótelep ellátását is biztosító, agglomerációs kapcsolatrendszerrel rendelkező Szentendrei HÉV azonban mára elavult.

Mindinkább elkerülhetetlen megújításának egyrészt biztosítania kell majd a közösségi közlekedés szolgáltatási színvonalának növekedését és ugyanakkor a környezetre kifejtett elválasztó hatásának a jelentős csökkentését is.

A jövő igényeinek biztosítására a városfejlesztési elképzelések a Duna parton lévő HÉV vonalak – Szentendrei, Csepeli, Ráckevei – összekötését, a pesti belváros alatti metró jellegű átvezetését tartalmazzák.

A hidakon lévő kötőtpályás közösségi közlekedés kedvező módon az elmúlt időszakban megújult. Az Újpesti vasúti hidat érintő Budapest-Esztergom vasútvonal bővítése 2015-ben, villamosítása 2018-ban fejeződött be.

Az Árpád híd érintő villamos közlekedés 2013 és 2015 között teljeskörűen megújult, továbbá Újbudán, a déli szakaszon 2015-ben a Fehérvári útig, majd 2019-ben az Etele térig meghosszabbításra került.

#### Hajózás

A kerület partvonalához kis számú úszóműves kikötő kapcsolódik. Különleges helyszínként jelenik meg a hajózásban az Óbudai-sziget öblözetében, a volt Hajógyár területén lévő, kishajók számára szolgáló tároló és karbantartó kikötő.

A 2012-ben újraindított, a kerület északi részét érintő városi menetrendszerű személyhajózás a 2019-es téli leállást követően 2020-ban a koronavírus-járvány miatt nem indult újra, a szolgáltatás jelenleg is ideiglenesen szünetel.

#### Kerékpáros és gyalogos közlekedés

A Duna menti vonal jelentős szerepet tölt be a főváros kerékpáros közlekedésében, de további mértékű fejlesztést igényel, mivel egy részén még az önálló infrastruktúra sem áll rendelkezésre.

A Buda és Pest közötti kerékpáros közlekedés hálózati kapcsolatai a lehetőségeknek megfelelőek, az Újpesti vasúti hídon és az Árpád hídon is önálló kerékpárút került kialakításra. A Duna jobb (nyugati) partján vezetett EuroVelo 6 kerékpáros útvonal kerületet érintő szakaszának tervezése jelenleg folyamatban van.

A MOL Bubi közbringarendszer a III. kerület területét 6 dokkoló állomással érinti, melyből a vizsgált terület közlekedését közvetlenül csak egy gyűjtőállomás szolgálja.

A Duna-parti térségben állandó jelleggel, nagymértékű gyalogos forgalom csak a közösségi közlekedés fontosabb átszálló pontjaiban – Szentlélek tér – valamint a szabadidős igényeket biztosító Óbudai szigeten és a Római-part – Kossuth Lajos üdülő parton jelenik meg, ez utóbbi kiépítettsége azonban jelentősen elmarad a szükségességtől.

Az Óbudai szigeten évente megrendezésre kerülő könnyűzenei és kulturális fesztivál idején a Filatorigát HÉV megálló és Mozaik utca térsége rendkívüli gyalogos forgalmat bonyolít le, amelyre a környezet nincsen megfelelően kiépítve.

#### *Parkolás*

A belső zóna jellemzően zárt sorú nagyvárosias beépítése, valamint az átmeneti zónát jellemző telepszerű beépítés esetében – az igényektől jelentős mértékben elmaradó telken belüli várakozóhelyek számának következtében – a közterületi parkolás egyre jelentősebb problémát jelent mind a gépjárműelhelyezés, mind a közterület-használat szempontjából. A helyi igények elsőbbségének biztosítására a korábban csak a belső zóna területét érintő ún. korlátozott várakozási övezet kiterjesztésre került az átmeneti zóna egyes területeire is.

#### **2.1.1.4. KÖZMŰVEK**

Az Óbudai-sziget kivételével a vizsgált területen a közműhálózatok kiépítettsége teljes. A sziget esetében a közműhálózatok fejlesztése válik szükségessé.

##### *Víziközművek*

Az ivóvízhálózat az igényeknek megfelelően kiépült. A vizsgált területen egyesített és elválasztott rendszerű csatornahálózat is megtalálható.

A területen számos fejlesztés valósult meg, illetve van tervben, amik során a csatornahálózatot elválasztott rendszer szerint szükséges kiépíteni.

##### *Energiaközművek*

Az energiaközmű ellátottság a jelenlegi igényeknek megfelelő. Az Óbudai-sziget esetében a közép feszültségű hálózat vegyes képet mutat, közcélú- és magán hálózatok egyaránt megtalálhatóak. A szigeten a gázelosztó hálózat kiépítettsége nem teljes körű.

Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új igényekhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak.

A villamos energia elosztóhálózatok mára jellemzően földkábelként létesülnek.

A térség gázigényét a Főgáz nagyközepnyomású elosztóhálózata biztosítja. A gázvezetékek és annak biztonsági övezetei érintik a vizsgálati területet.

A térség hőellátásában a fővárosi távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere vehető figyelembe, amely a megjelenő hőigényekre reagálva, valamint a távhő versenyképességének javítása érdekében folyamatosan fejleszti hálózatát.

#### *Elektronikus hírközlés*

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások a területen az igényeknek megfelelően kiépültek, a szolgáltatások körét az elektronikus hírközlési szolgáltatók saját beruházásban folyamatosan fejlesztik.

#### *Megújuló energiaforrások hasznosítása*

A területen számottevő megújuló energiaforrás-hasznosítás jelenleg nem valósul meg. A napenergia hasznosító panelek számának várható növekedése kapcsán – a Duna-part arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében – szükségessé válik azok elhelyezésére vonatkozó szabályozás kialakítása, amelyet településképi rendeletben van mód rögzíteni.

#### **2.1.1.5. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG**

##### *Árvízvédelem*

A nagyvízi vízállások statisztikai feldolgozása alapján számított értékek alapján a 74/2014. (XII. 23.) BM rendelettel módosításra kerültek a mértékadó árvízszintek (MÁSZ). A III. kerületi szakaszon a MÁSZ 0,9-1,0 m körüli növelése történt. A változtatások, valamint a többszöri nagy árvizek okozta terhelések miatt az árvízvédelmi töltések jelentős szakaszon fejlesztésre, magasításra, megerősítésre szorulnak.



## 2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK

### 2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP

#### Épített környezet

Vízfelület nélkül számítva a vizsgált terület 14%-a jelenleg alulhasznosított, illetve használaton kívüli. Ezeken a területeken a még meglévő épületállomány állapota az elmúlt évek során – megfelelő használat hiánya miatt – rohamosan romlott, sok helyen jelentősen amortizálódott. Még a jelentős ipartörténeti építészeti értékek közül is van jelenleg több használaton kívüli, állaguk szintén folyamatosan romlik. Megújításra váró, a kerület központi területén elhelyezkedő, nagy fejlesztési potenciállal rendelkező területek így az egykori harisnyagyár, a volt Hajógyár területei, valamint a BUSZESZ és a volt Gázgyár területeinek egy-egy része.

A Duna-part fejlesztetősége elsősorban a sport és rekreációs célú hasznosításában áll, viszont annak közmű infrastruktúra-ellátottsága nem megfelelő.

A vizsgált terület városközponti területei a kerületi fejlesztési tervek alapján komplex városfejlesztési beavatkozást igénylő területek. Szükséges a közterületek megújítása, a fontosabb attrakcióterületek összekapcsolása, és a földszinti zónák fejlesztése egészen a Fő tértől az Óbudai-sziget K-hídjáig. Az érintett terület ma leromlott műszaki állapotú, kiüresedett funkciójú közterületekkel és alacsony szolgáltatási színvonalú városi funkciókkal rendelkezik.

A kerület jelentős része épített környezeti örökségvédelmi értékekkel rendelkezik, mely alapvetően a terület egyik fontos értéke. A potenciális fejlesztések megvalósulásánál azonban ezek a védelmek (pl. régészeti terület) komoly többletköltséget jelenthetnek.

#### Zöldfelület

Zöldfelületi, zöldfelület-intenzitási szempontból problémaként jelentkezik az extenzív zöldfelület magas aránya. Ezen zöldfelületek ökológiai, mikroklimatikus értéke kicsi.

A közhasználatú zöldfelületek egy része túlhasználat (és helytelen használat) miatt degradálódott, felújításuk szükséges.

A főbb közlekedési útvonalak mentén a fasorok leromlott állapotúak (a fasorok felújítása egyes szakaszokon már elkezdődött).

A felhagyott ipari használat folyamánként jelentős az özönfajok jelenléte (Acer negundo Ailanthus altissima), amelyek nagy mértékben veszélyeztetik a közelben lévő védett terület fásszáru állományát.

#### Környezeti problémák

Jelenleg fennálló probléma a volt Gázgyár, valamint a Waterfront City területén lévő szennyezett talaj és talajvíz, melynek kármentesítése már folyamatban van.

A volt Hajógyár területén szennyezett talaj léte feltételezhető az egykori technológiák okán.

Közlekedési eredetű terhelések – időszakos légszennyezés, folyamatos zaj – regisztrálhatók a forgalmas útvonalak (rakpartok, Árpád-híd, Szentendrei út, HÉV vonal) mentén.

Mivel az átalakuló, volt ipari területek általában porképző felületekkel rendelkeznek, probléma a rendezetlenségük.

#### Közlekedés

Az alsó rakpart részben nem közlekedési célú közterületen helyezkedik el, ami rendezetlen építésjogi helyzetet eredményez.

A közúthálózatból hiányzó Újpest – Aquincumi Duna-híd a tervezett Körvasút menti körút részeként településszerkezeti jelentőségű hiányt eredményez.

Az agglomeráció, valamint a főváros közlekedési kapcsolatrendszerében fontos szerepet betöltő HÉV vonal Duna-parton lévő szakasza a Duna-partot elvágja a belsőbb területektől. A HÉV elválasztó hatása a közúthálózatot is hátrányosan befolyásolja, a Szépvölgyi út térségében hiányzik az egyes főhálózati elemek közötti összeköttetés.

A gyalogos közlekedésben mind hálózati mind helyi szinten jelentkeznek problémák. Hálózati problémaként nevesíthető, hogy a vizsgált területről a Margitszigetnek csak a csúcsa érhető el. Helyi probléma, hogy az alsó rakparttal érintett partvonal gyalogos megközelítése nem

megoldott és az Óbudai-sziget is nehezen érhető el.

A Duna-parton kiépített észak-déli kerékpáros nyomvonal egy részén nem áll rendelkezésre önálló infrastruktúra.

#### *Közművesítés*

A Pók utcával párhuzamosan a villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező – 120 kV-os feszültség szinten működő – elektromos elosztóhálózati távvezetékei üzemelnek, amelyek építési korlátozásként veendő figyelembe.

A légvezetékes hálózat üzemeltetője az ELMŰ Hálózati Kft., a távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

#### *Vízrajzi veszélyeztetettség*

A III. kerület déli részén az árvízvédelmi védmű 5225 méter hosszúságú, ami kb. a teljes hosszában, 4945 méteren a hatályos MÁSZ+1,3 méteres szint alatt van (az Északi összekötő vasúti híd környezetének kivételével) 0-173 cm-rel, jellemzően azonban 85 cm-rel. Négy szakaszon, amelyek hossza 30-190 m közötti, összesen 440 méteren, a MÁSZ szintet sem éri el a védmű magassága, így ezek a szakaszok különös figyelmet igényelnek árvíz idején.

A Duna és az elsőrendű árvízvédelmi védmű között beépített területek, illetve beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt területek találhatóak. Ezeken a területeken árvíz idején a védekezésről a terület tulajdonosának kell gondoskodnia. A nagyvízi mederben elhelyezkedő területek beépíthetőségét a 83/2014 (III. 14.) Korm. rendelet szabályozza.



V. ütem  
Óbuda - Békásmegyer  
I. szakasz

Helyzetértékelő munkarész

Problématérkép  
M=1:12.000

- Használaton kívüli, jó állapotú, értékes épület
- Használaton kívüli, rossz állapotú, értékes épület
- Rossz állapotú, nem értékes épület
- Nagyfeszültségű légvezeték biztonsági övezete
- Szerkezeti kapcsolati hiány
- Menetrend szerinti hajókikötő hiánya
- Parkolással túlterhelt közterület
- Közlekedési infrastruktúra elválasztó hatása, zaj és légszennyező forrás
- Duna-parti kerékpáros infrastruktúra hiánya
- Forgalmilag túlterhelt kapcsolat
- Közterületen kívül eső útszakasz
- Rakpartok közötti hiányzó csomópont
- Közvetlen vízparti gyalogos felület hiánya
- Rossz állapotú árvízvédelmi vonal
- Védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ+1,3m közötti
- Védvonal magassága MÁSZ alatti
- Beépítésre szánt hullámtér
- Hiányzó közterületi kapcsolat
- Potenciális talajszennyezettség
- Pangó víz
- Kerítések izoláló hatása
- Roncsolt felület
- Vizsgált terület határa
- Telekhatár
- Épület
- Kerülethatár
- Vízfelület



## 2.2.2.ÉRTÉKTÉRKÉP

### Épített értékek

A terület alapvető értéke a történelmi fejlődése által létrejött egyedi városszöve, mely a római kori építkezésektől napjainkig fennmaradtak. Az időbeli folytonosság által településképileg meghatározó karakterű összefüggő területek és értékes épületegyüttesek kivételesen nagy számban lelhetők fel a területen.

A térségben számos kiemelkedő értékű védett terület található. Világörökségi várományos területek a térségben a római limes szakaszai. Műemlékek elsősorban a történelmi Óbuda, a volt Gázgyár és a volt Hajógyár területén koncentrálódnak. A területen lévő, nem műemlék ipartörténeti emlékei jellemzően helyi védelem alatt állnak. A teljes vizsgált terület nyilvántartott régészeti lelőhely.

Az alulhasznosított, használaton kívüli területeken (harisnyagyár, volt Gázgyár egy része, BUSZESZ egy része) jelentős fejlesztési lehetőség kínálkozik beépítésre és szabadterületek fejlesztésére egyaránt. Ezek a területek elsődlegesen intézményi, sport- és rekreációs-, vendéglátó- vagy szolgáltató funkció fejlesztésére alkalmasak.

### Zöldfelületi értékek

A jelentős zöldfelülettel, növényállománnyal bíró területek a rekreációs potenciáljuk mellett ökológiai és tájképi értékkel is bírnak, ezek közül kiemelendő:

- Óbudai-sziget zöldfelülete, faállománya és az ártéri erdő védett természeti területe,
- Duna-parti ligeterdők,
- Volt gázgyári platán fasor,
- Zichy kastély kertje,
- Fischer Ágoston park,
- Slachta Margit rakpart menti zöldterületek,
- Serfőző utca és Árpád fejedelem útja kereszteződésénél található zöldterület,
- Gyarmati Dezső szabadidőpark.

### Környezeti értékek

A térség gazdag természeti kincsekben, ilyenek a források és a hasznosítható vízbázisok, ezek védelme elsőrendű feladat.

Mezoklimatikus érték a Duna-völgy folyamatos átszellőzése, ami biztosítja a levegő frissítését a belvárosi területeken is. Szintén klímajavító tényező a Duna víztömege, párologtatásával és hőkiegyenlítő hatásával.

### Közlekedés

Jelentős értéket képvisel a Budát és Pestet összekapcsoló Árpád híd. Az Óbudai-sziget megközelítését 2 kis híd is biztosítja.

Észak-Buda közúti közlekedésében meghatározó a Szentendrei út, Észak-Buda és Dél-Buda közötti forgalom lebonyolításában pedig fontos szerepet tölt be a Budai alsó rakpart részét képező Slachta Margit rakpart – gr. Esterházy József rakpart által alkotott útvonal.

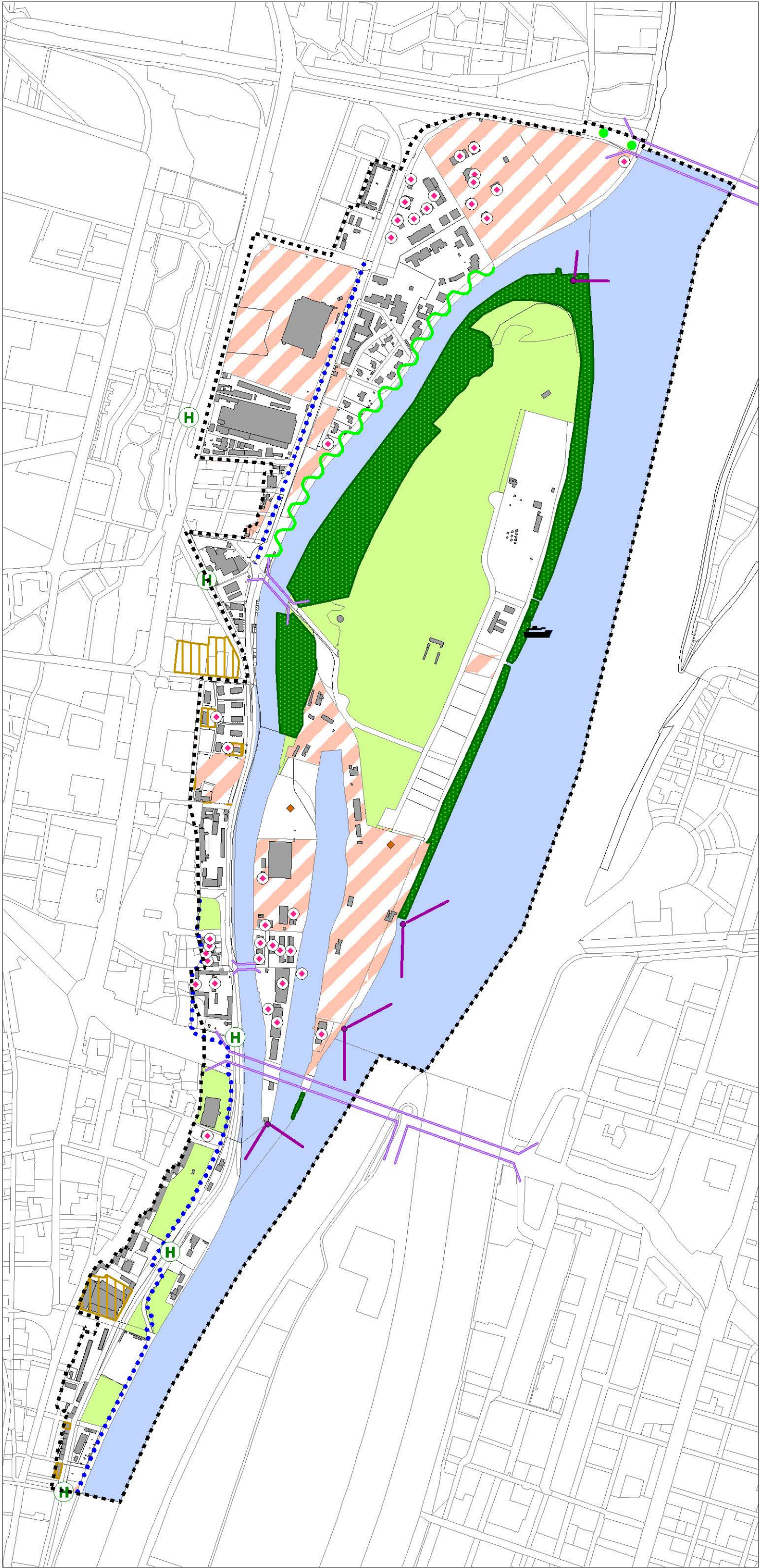
A közösségi közlekedésben jelentős szerepet töltenek be a nagy forgalmú kötőtpályás közlekedési eszközök, az Észak-budai agglomerációt a belvárossal összekötő HÉV vonal, valamint Buda és Pest területeit az Árpád hídon keresztül összekapcsoló Hungária körúti villamos közlekedés.

A környezetbarát közlekedés meghatározó jelentőségű eleme a Duna-parton lévő EuroVelo kerékpáros nyomvonal.

### Vízrajzi veszélyeztetettség

Az Északi összekötő vasúti híd környezetében kiépült elsőrendű árvízvédelmi védmű magassága megfelel a jogszabályokban előírt MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek.





V. ütem  
Óbuda-Békásmegyér  
I. szakasz

Helyzetértékelő munkarész

Értéktérkép  
M=1:12.000

- Műemlék épület
- Régészeti lelőhely
- Kerületi védett érték
- Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező terület
- Jelentős zöldfelülettel bíró terület
- Helyi jelentőségű védett természeti terület
- Duna-parti sétány
- Gyorsvasúti megálló
- Duna-híd
- Duna-parti kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
- Közforgalmú kikötő
- Védvonal magassága megfelel a MÁSZ+1,3 biztonságnak
- Nagy-Duna panoráma

- Vizsgált terület határa
- Telekhatár
- Épület
- Kerülethatár
- Vízfelület



## MELLÉKLETEK



### 3.3. VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI (1.3. FEJEZET MELLÉKLETE)

hrszt	terület	művelési ág	tulajdonos	beépített terület	beép. mérték	szintterület	beépítési mód	szint-területi mutató
14614	3367,76	közterület	III. ker. Önkormányzat	15,45	0%	0		0
14616	1067,50	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,05	0%	0		0
14626	1495,87	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,02	0%	0		0
14615/11	832,17	lakóház, udvar	Társasház	665,58	80%	3993,27	zárt sorú	4,8
14625/1	355,60	lakóház, udvar	Társasház	231,72	65%	1448,25	zárt sorú	4,07
14617/18	1178,53	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0,07	0%	0,43		0
14636/9	12285,29	közterület	III. ker. Önkormányzat	163,20	1%	163,20	telepszerű	0,01
14625/2	332,01	lakóház, udvar	Társasház	206,26	62%	1237,57	zárt sorú	3,73
14636/6	2870,62	óvoda, udvar	III. ker. Önkormányzat	448,38	16%	896,76	telepszerű	0,31
14625/3	331,99	lakóház, udvar	Társasház	211,96	64%	1218,79	zárt sorú	3,67
14625/4	332,43	lakóház, udvar	Társasház	212,45	64%	1433,96	zárt sorú	4,31
14625/5	332,45	lakóház, udvar	Társasház	206,83	62%	1240,95	zárt sorú	3,73
14617/15	769,05	villamos pályatest	MÁV-HÉV Zrt.	0	0	0		0
14625/6	332,40	lakóház, udvar, gazd.ép.	Társasház	235,42	71%	1082,95	zárt sorú	3,26
14624/1	7128,48	közterület	Fővárosi Önkormányzat	1,39	0%	9,09		0
14625/7	356,08	lakóház, udvar	Társasház	327,02	92%	1962,14	zárt sorú	5,51
14617/17	4772,72	közterület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	27,98	1%	27,98	szabadon álló	0,01
14627/1	356,33	lakóház, udvar, gazd.ép.	Társasház	340,66	96%	2112,40	telepszerű	5,93
14636/10	856,97	egyéb épület, udvar	III. ker. Önkormányzat	174,02	20%	174,02	telepszerű	0,2
14617/13	3351,27	közterület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
17720	56207,62	közterület, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	145,76	0%	145,76		0
14618/1	1003,69	villamos pályatest	MÁV-HÉV Zrt.	0	0	0		0
14618/2	3570,85	telephely	Fővárosi Vízművek Rt.	1497,96	42%	2668,62	szabadon álló	0,75
14619	1249,95	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
14636/2	275,92	lakóház, udvar	III. ker. Óbudai 1. sz. Lakásszövetkezet	242,44	88%	1454,61	telepszerű	5,27
14655	2290,29	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,89	0%	0		0
14619	1249,95	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,00		0
14636/5	1682,92	lakóház, udvar	III. ker. Óbudai 1. sz. Lakásszövetkezet	1394,32	83%	12548,85	telepszerű	7,46
14636/3	790,38	lakóház, udvar	III. ker. Óbudai 1. sz. Lakásszövetkezet	719,27	91%	5034,92	telepszerű	6,37
14620/1	1252,04	villamos pályatest	MÁV-HÉV Zrt.	0	0	0		0
17970/1	14867,05	lakóház, udvar	Sun Palace társasház	11307,91	76%	49556,39	zárt sorú	3,33
14617/11	2974,94	épület, udvar	III. ker. Önkormányzat	245,89	8%	223,35	szabadon álló	0,08

14621	30945,37	sporttelep	III. ker. Önkormányzat és Görzenál Kft., v.kez: Fővárosi Önkormányzat	516,62	2%	516,62	szabadon álló	0,02
23807/2	201974,74	Duna folyam	Magyar Állam, v.kez: Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Ig.	2,46	0%	2,46		0
17970/3	3830,08	iroda, udvar	Greenhall Zrt. Befektetési Alap	1490,78	39%	8769,47	zárt sorú	2,29
14622/1	2302,85	villamos pályatest	MÁV-HÉV Zrt.	0	0	0		0
14636/4	858,99	lakóház, udvar	III.ker. Óbudai 1. sz. Lakásszövetkezet	676,70	79%	6090,26	telepszerű	7,09
17929/7	1620,95	közterület	III.ker.Önkormányzat	0,08	0%	0,56		0
17929/4	2230,53	lakóház, udvar	Óbudai 21. sz. Lakásfenntartó Szövetkezet	2106,45	94%	23170,93	telepszerű	9,99
18267/26	52510,00	közpark	III. ker. Önkormányzat	159,60	0%	0,92	telepszerű	0
17974	11908,23	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
17929/10	31673,12	gyermekotthon	Fővárosi Önkormányzat	85,46	0%	85,46		0
17929/9	1128,28	ABC áruház	Magánszemély	829,03	73%	829,03	telepszerű	0,73
17977/2	56621,00	iroda, raktár, ét., ü.a. t.áll	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	2071,65	4%	3032,27		0,05
17929/6	424,88	közpark	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
17929/3	2729,98	lakóház, udvar	Óbuda 23.sz. Lakásfenntartó Szövetkezet	2607,62	96%	28683,86	telepszerű	9,99
17929/12	618,53	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
17929/11	889,99	pártház	Don Bosco Szalézi Társasága	591,60	66%	591,60	telepszerű	0,66
17929/12	628,53	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
17929/13	2400,38		Fővárosi Önkormányzat	0	0%	0		0
17929/14	4495,17	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0%	0		0
17929/15	566,40	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0%	0		0
17929/16	24211,14	közterület	Fővárosi Önkormányzat	85,46	0,3%	85,46	szabadonálló	0
18438	8280,12	közterület	III. ker. Önkormányzat	3,44	0%	6,87		0
19249/2	5057,34	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
17929/5	362,61	közpark	III. ker. Önkormányzat	0,00	0%	0,01	telepszerű	0
17929/2	2739,94	lakóház, udvar	Óbudai 22.sz. Lakásfenntartó Szövetkezet	2617,72	96%	28794,95	telepszerű	9,99
17977/2	56620,99	iroda, raktár, étterem, üzemanyagtöltő-állomás	Fővárosi Önkormányzat	1988,4	4%	2228,85	szabadonálló	0,04
17977/3	239,95	gazdasági épület, közút	Magyar Állam	0	0%	0		0
17977/4	6525,62	sporttelep	Magyar Állam	1068,39	16%	1068,39	oldalhatáron álló	0,16



18020	2957,97	közterület	III. ker. Önkormányzat	16,68	1%	0		0
19285/1	19534,78	közterület	III. ker. Önkormányzat	45,65	0%	98,39		0,01
19322/47	3110,93	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
17928	1320,43	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
18028	4777,91	közterület	III. ker. Önkormányzat	34,69	1%	0,11		0
18436	5598,58	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,21	0%	0,35		0
17927	3693,81	TV relé állomás	Fővárosi Önkormányzat és Thermál Hotel Aquincum Kft és Magyar Állam, v.kez: Média Szolgáltatást Támogató Vagyongazdálkodó Alap	717,47	19%	717,47	szabadon álló	0,19
19310/3	6849,89	beépített terület	III. ker. Önkormányzat	162,50	2%	162,50	szabadon álló	0,02
19329	3507,18	közterület	III. ker. Önkormányzat	18,97	1%	1,23		0
18380/1	22005,78	üzem, udvar	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1436,96	7%	32310,98	szabadon álló	1,04
18380/3	6279,03	beépítetlen terület	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	144,64	2%		oldalhatáron álló	
18380/4	2939,46	üzem. udvar	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
18391/5	2452,94	beépítetlen terület	Biggeorge 21 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	18,51	1%		szabadonálló	
18391/12	5338,30	beépítetlen terület	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	466,65	9%		szabadonálló	
18391/3	2485,75	beépítetlen terület	Biggeorge 20 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	551,85	22%		szabadonálló	
18391/8	3981,23	beépítetlen terület	Biggeorge 20 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	1056,35	27%			
18391/11	1617,61	magánút	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
18391/13	314,04	magánút	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
18391/2	189,27	közterület	III. kerületi Önkormányzat	0	0%	0		0
18391/4	281,57	magánút	Biggeorge 20 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0

18391/6	281,87	magánút	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
18391/9	326,01	magánút	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
18391/7	1676,82	magánút	Biggeorge 4 Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap	0	0%	0		0
17926	580,51	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
18019	15251,01	védett terület, műemlék	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft., v. kez: Szépművészeti Múzeum, tulaj. gy.: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt., v. kez: III. ker. Önkormányzat és Pest megyei Kormányhivatal	5327,80	35%	10427,33	zárt sorú	0,68
17992	19101,78	szálloda	Thermál Hotel Aquincum Rt.	2665,39	14%	12660,62	szabadon álló	0,66
18355	1449,46	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,08	0%	0,09		0
19396	31683,75	közterület	Fővárosi Önkormányzat	13,41	0%	13,41		0
18267/25	6091,89	sportpálya	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19310/4	11623,87	üzem, udvar	Óbudai Autójavító Kft.	6592,78	57%	8635,47	szabadon álló	0,74
18371/1	2506,13	I.ház, udvar, transzformátorhá z	Társasház	1690,07	67%	4985,90	szabadon álló	1,99
18267/21	231,66	iroda, udvar	Kép Szolgáltató Kft.	228,07	98%	457,06	szabadon álló	1,97
19381	4308,69	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,02	0%	0,03		0
18370	1829,02	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
18371/2	16295,34	egyéb épület, udvar, iroda	Magyar Állam, v. kez: BM Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság	4729,47	29%	9739,26	szabadon álló	0,6
19379/1	61301,02	ipartelep	X-Arvem Ingatlanhasznosító Kft.	35909,15	59%	44800,17	szabadon álló	0,73
18267/12	1087,67	galéria	Fővárosi Önkormányzat	424,36	39%	424,36	zárt sorú	0,39
18267/22	1148,18	lakóház, udvar	Társasház	888,71	77%	3554,86	szabadon álló	3,1
18267/13	1261,95	étterem, udvar	EVI Vendéglátó Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.	840,40	67%	840,40	zárt sorú	0,67
18379	1294,02	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,02	0%	0,09		0
18267/14	445,37	étterem, udvar	OSPITE Kft.	339,59	76%	339,59	zárt sorú	0,76
18015	287,47	közterület	III. ker. Önkormányzat	3,37	1%	3,37		0,01
18018	3469,72	autóbusz pályaudvar	III. ker. Önkormányzat	277,15	8%	288,05		0,08
18267/15	2190,95	I.ház, udvar, gazd.ép., garázs	Társasház	1094,15	50%	1094,15	zárt sorú	0,5
19310/7	351,98	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0	szabadon álló	0



18267/17	3863,66	közterület	III. ker. Önkormányzat	0,01	0%	0,01		0
19310/6	6128,00	üzem, udvar	Fővárosi Önkormányzat	1632,80	27%	3681,98	szabadon álló	0,6
19376/5	482,66	lakóház, udvar	Társasház	210,47	44%	841,89	szabadon álló	1,74
19365/6	100752,90	áruház	Társasház	17991,32	18%	17991,32	szabadon álló	0,18
18388	37936,59	út	Fővárosi Önkormányzat	58,54	0%	58,67		0
19308/1	386,47	telephely	Fővárosi Önkormányzat	41,26	11%	41,26	szabadon álló	0,11
19299/5	2283,83	üzem, udvar	Colortex Kft.	985,72	43%	985,96	szabadon álló	0,43
19322/45	1168,36	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
23799	112050,44	kikötői parti terület	Magyar Állam, v. kez: Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Ig.	2769,09	2%	2769,09		0,02
18387	84420,38	Duna folyam	Magyar Állam, v. kez: Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Ig.	0	0	0		0
19299/4	185,06	iroda, raktár, üzem, üzlet	Colortex Kft.	109,32	59%	327,95	szabadon álló	1,77
19298/1	254,64	iroda, műhely, raktár, üzlet	Colortex Kft.	184,28	72%	552,85	szabadon álló	2,17
19297/1	211,11	iroda, műhely, raktár, üzlet	Colortex Kft.	142,04	67%	426,13	szabadon álló	2,02
19296/1	215,52	iroda, műhely, raktár, üzlet	Colortex Kft.	108,72	50%	326,15	szabadon álló	1,51
19295/1	164,91	iroda, műhely, raktár, üzlet	Colortex Kft.	93,56	57%	280,67	szabadon álló	1,7
19294/1	166,93	iroda, műhely, raktár, üzlet	Colortex Kft.	110,51	66%	331,53	szabadon álló	1,99
19365/3	82,52	út	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19332/2	31699,07	közforgalmi vasút, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	331,84	1%	331,84		0,01
19299/3	200,31	út	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19322/22	1066,57	lakóház, udvar, gazd.ép.	2 magánszemély	120,68	11%	204,55		0,19
19310/1	929,66	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0,53	0%	0,53		0
19322/23	608,41	beépítetlen terület	2 magánszemély	0,00	0%	0		0
18389	586,45	villamos pályatest	BKV Zrt.	0	0	0		0
18386/5	3610,31	üzem, udvar	Magyar Állam	1274,49	35%	1963,32	szabadon álló	0,54
19287/2	138,89	beépítetlen terület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19288/2	456,92	gátórház	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	11,48	3%	11,48		0,03
19331	723,29	saját használatú út	Magyar Állam, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	27,62	4%	27,62		0,04
18386/4	74668,46	víztorony, üzem, udvar	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	10612,03	14%	12673,56	szabadon álló	0,17

18386/5	3 610	üzem, udvar	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	866	24%	866	szabadon álló	0,24
18386/6	1 658	saját használatú út	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	0	0	0	-	0
19322/46	5094,79	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19295/2	33,64	iroda, udvar	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	1,85	6%	1,85		0,06
19296/2	259,55	iroda, udvar	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	31,59	12%	31,59		0,12
18386/9	34405,25	kereskedelmi egység, szabadidő központ	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	12326,51	36%	26229,23	szabadon álló	0,76
18386/6	1658,14	Saját út	Magyar Állam	0	0	0	szabadon álló	0
19303/2	36,38	beépítetlen terület	Magyar Állam, v. kez: Fővárosi Önkormányzat, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0		0
19304/2	38,29	beépítetlen terület	Magyar Állam, v. kez: Fővárosi Önkormányzat, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0		0
19305/2	43,58	beépítetlen terület	Magyar Állam, v. kez: Fővárosi Önkormányzat, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0		0
19306/2	39,82	közterület	Magyar Állam, v. kez: Fővárosi Önkormányzat, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0		0
23795	174899,10	Duna folyó	Magyar Állam, v. kez: Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Ig.	0,33	0%	0,33		0
19307/2	43,97	közterület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19308/2	56,87	beépítetlen terület	Magyar Állam, v. kez: Fővárosi Önkormányzat, tul. j. gy. sz: Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.	0	0	0		0
19322/55	545,99	beépítetlen terület	Tatabánya Plaza Kft.	0	0	0		0
19309/2	32,78	beépítetlen terület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19328/19	383,34	lakóház, udvar, gazd.ép.	2 magánszemély	112,17	29%	290,30	szabadon álló	0,76
19359/3	10795,62	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19328/16	444,28	lakóház, udvar	3 magánszemély	121,20	27%	121,20	szabadon álló	0,27




18386/3	4869,72	telephely	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	0	0	0		0
19328/18	160,63	üzemi terület	Tatabánya Plaza Kft.	0	0	0	szabadon álló	0
19330	801,48	közterület, egyéb épület	III. ker. Önkormányzat, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	38,13	5%	38,13	szabadon álló	0,05
19328/14	256,25	lakóház, udvar	2 magánszemély	79,13	31%	179,24	szabadon álló	0,7
18386/2	3008,45	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19395/6	2183,85	üzem, udvar	III. ker. Önkormányzat	982,82	45%	982,82	szabadon álló	0,45
19333/10	4367,60	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	77,48	2%	77,48		0,02
19328/15	526,40	lakóház, udvar	8 magánszemély	156,02	30%	202,76	szabadon álló	0,39
19328/17	14,22	beépítetlen terület	Tatabánya Plaza Kft.	0	0	0	szabadon álló	0
19392	1218,00	iroda, udvar	Artpark kft.	460,03	38%	1113,00	szabadon álló	0,91
23796/18	198550,10	ipartelep	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	7665,40	4%	11323,44	szabadon álló	0,06
19333/11	2586,68	út	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19393	566,17	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
23796/55	8878,82	közpark	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
23796/54	9321,05	út, üzemi épület	Fővárosi Önkormányzat	9,41	0%	9,41		0
19333/13	10767,06	út	Fővárosi Önkormányzat	6,96	0%	6,96		0
19343/6	6920,84	közterület, egyéb épület	III. ker. Önkormányzat	11,77	0%	17,38		0
19340	35811,59	közforgalmi vasút	Magyar Állam, v.kez: MÁV Zrt.	0	0	0		0
23798/5	773,98	ipartelep	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	0	0	0		0
23796/19	2658,74	út, üzemi épület	Fővárosi Önkormányzat	7,41	0%	7,41		0
23798/4	1425,69	ipartelep	Petőfi Irodalmi Ügynökség Nonprofit Kft.	0	0	0		0
19341/5	6065,24	közterület	Fővárosi Önkormányzat	1,71	0%	2,77		0
19333/17	756,20	lakóház, udvar	Fővárosi Önkormányzat	147,31	19%	257,80	szabadon álló	0,34
19333/18	910,15	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	170,14	19%	284,25	szabadon álló	0,31
23796/58	393082,53	közpark	Fővárosi Önkormányzat	1022,09	0%	1418,04		0
23796/20	2346,21	vendéglő, udvar	Fővárosi Önkormányzat	313,14	13%	861,14		0,37
19333/20	1267,75	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	207,89	16%	348,93	szabadon álló	0,28
19333/21	1434,66	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	246,36	17%	386,19	szabadon álló	0,27
19341/12	1506,60	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19333/23	2535,59	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	295,67	12%	848,35	szabadon álló	0,33


23805/1	860286,68	Duna folyam	Magyar Állam, v. kez: Közép-Duna-völgyi Környezetvédelmi és Vízügyi Ig.	0	0	0		0
19341/11	7594,33	szálloda	Fővárosi Önkormányzat	756,34	10%	2715,74	szabadon álló	0,36
23796/56	1371,63	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19341/2	6354,71	közterület	Fővárosi Önkormányzat	6,72	0%	0		0
19333/25	2978,05	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	461,03	15%	1254,86	szabadon álló	0,42
23796/57	320,25	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19333/26	5328,73	lakóház, udvar, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	508,10	10%	1139,83	szabadon álló	0,21
19341/10	3519,83	szociális épület	Fővárosi Önkormányzat	611,75	17%	912,37	szabadon álló	0,26
19333/34	2046,17	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	351,78	17%	1058,06	szabadon álló	0,52
23796/53	34209,53	közpark	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19365/5	111,06	út	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
19333/35	2518,18	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	297,29	12%	964,07	szabadon álló	0,38
19341/7	8213,00	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	2220,68	27%	2220,68	zárt sorú	0,27
19333/2	14124,69	út	III. ker. Önkormányzat	0,02	0%	0,02		0
19333/46	25021,90	intézményi épület, udvar	Graphisoft Park Kft.	4130,23	17%	11777,78	szabadon álló	0,47
19332/4	677,81	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19341/16	1627,17	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19333/38	1632,99	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	228,20	14%	520,14	szabadon álló	0,32
19333/33	1588,35	út	III. ker. Önkormányzat	0,02	0%	0,02		0
19332/3	25937,12	épület, udvar	Immobil Kft., Ferry- Line Kft és Lonius Invest Kft.	109,19	0%	0		0
19333/39	1445,92	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	215,56	15%	495,58	szabadon álló	0,34
19333/32	7410,17	lakóház, udvar	Társasház	1509,48	20%	4528,45	szabadon álló	0,61
19333/47	1728,49	út	III. ker. Önkormányzat	0	0	0		0
23796/52	1225,23	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
63672	26082,53	közterület	III. Kerületi Önkormányzat	0,10	0%	0		0
19341/15	283,72	közterület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
23796/33	28815,07	út, üzemi épület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
19341/8	2194,39	közterület, egyéb épület	Fővárosi Önkormányzat	680,11	31%	680,11		0,31
19333/51	151726,44	ipartelep, irodaház	Fővárosi Önkormányzat	19568,36	13%	38426,72	szabadon álló	0,25
19333/43	1206,28	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	169,17	14%	396,65	szabadon álló	0,33



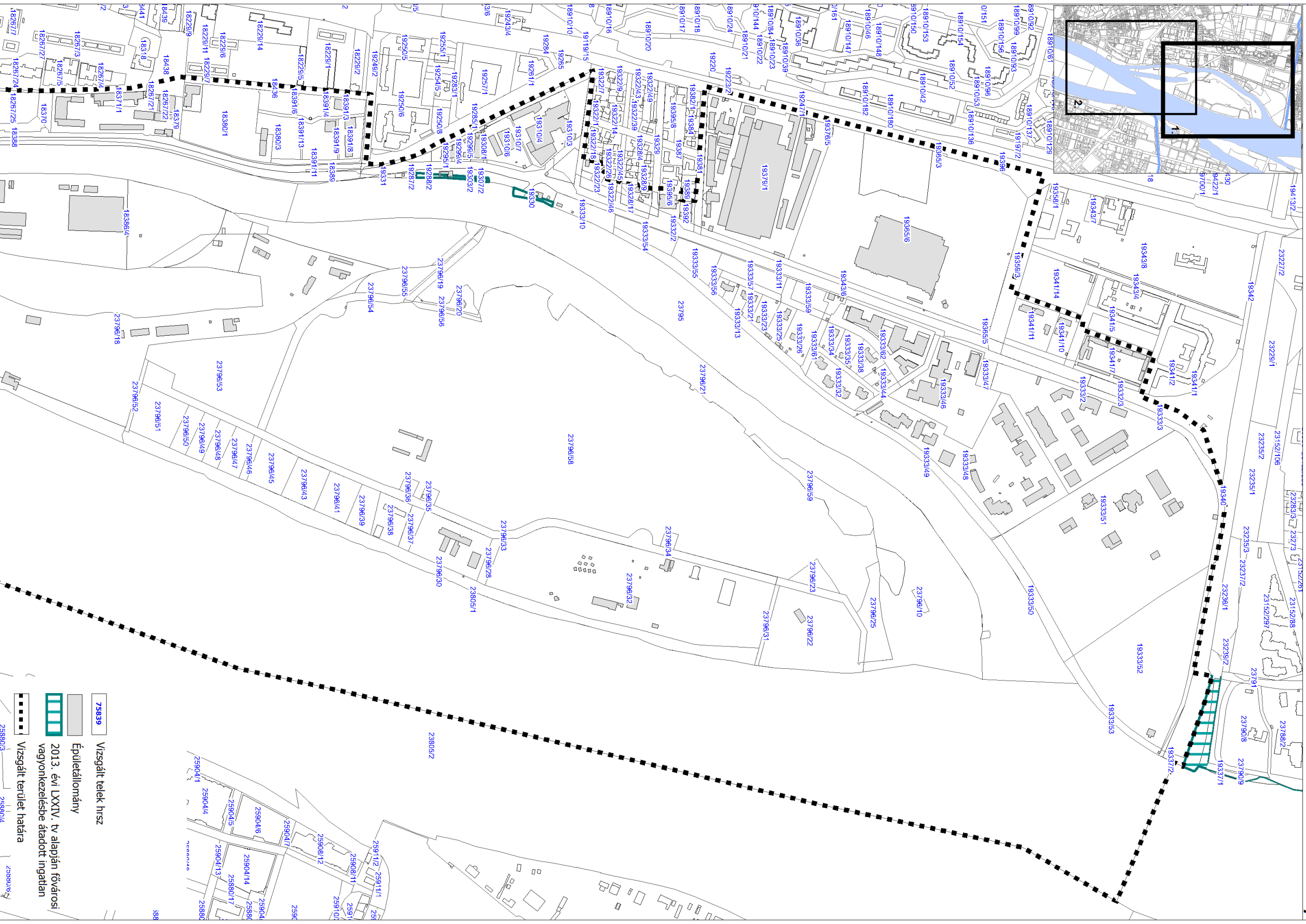
<b>19333/44</b>	986,21	lakóház, udvar, gazd. ép.	Fővárosi Önkormányzat	177,40	18%	406,03	szabadon álló	0,41
<b>23796/51</b>	9249,79	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/48</b>	47624,97	iroda, labor, étt., üzemi terület	Társasház	10587,42	22%	29010,47	szabadon álló	0,61
<b>23796/50</b>	3319,75	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/49</b>	6931,08	út	Fővárosi Önkormányzat	5,00	0%	5,00		0
<b>23796/49</b>	3341,85	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/3</b>	38,64	közterület	1 magánszemély	0	0	0		0
<b>23796/48</b>	3228,58	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/47</b>	4115,54	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/30</b>	33500,64	gát	Fővárosi Önkormányzat	4,98	0%	4,98		0
<b>23796/59</b>	10200,10	közpark	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/46</b>	1539,08	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/45</b>	6965,53	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/43</b>	6139,86	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/41</b>	6067,49	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/36</b>	913,17	üzemi épület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/39</b>	4194,60	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/35</b>	913,32	udvar	Fővárosi Önkormányzat	50,58	6%	50,58		0,06
<b>23796/38</b>	5717,33	út	Fővárosi Önkormányzat	788,89	14%	1029,02	szabadon álló	0,18
<b>23796/37</b>	2309,79	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0	szabadon álló	0
<b>23796/29</b>	13499,59	sporttelep	Magyar Állam	2111,40	16%	2765,34	szabadon álló	0,2
<b>23796/32</b>	84359,03	park, sportpálya	Magyar Állam	3478,30	4%	3683,48	szabadon álló	0,04
<b>23796/34</b>	895,94	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/50</b>	6280,81	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/28</b>	1796,65	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/23</b>	3069,28	közpark	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/25</b>	7300,19	beépítetlen terület	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/52</b>	49432,33	ipartelep	Fővárosi Önkormányzat	9124,26	18%	14186,34	szabadon álló	0,29
<b>23796/31</b>	1294,76	út	Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>23796/22</b>	27444,26	közpark, lakóház	Fővárosi Önkormányzat	337,20	1%	337,20		0,01
<b>23796/10</b>	653,72	beépítetlen terület	III. Kerületi Önkormányzat	0	0	0		0

<b>19337/1</b>	8619,83	Aranyhegyi-patak	III. ker. Önkormányzata, v. kez: Fővárosi Önkormányzat	0	0	0		0
<b>19333/53</b>	4366,63	közterület	Fővárosi Önkormányzat	12,28	0%	12,28		0
<b>19333/54</b>	4210,53	közterület	Graphisoft Park Kft.	0	0%	0		0
<b>19333/55</b>	5152,26	beépítetlen terület	Graphisoft Park Kft.	0	0%	0		0
<b>19333/56</b>	603,07	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
<b>19333/57</b>	4894,98	beépítetlen terület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
<b>19333/58</b>	3891,12	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
<b>19333/59</b>	2800,28	beépítetlen terület	Graphisoft Park Kft.	0	0%	0		0
<b>19333/60</b>	1191,23	lakóház, gazdasági épület, út	Graphisoft Park Kft.	214,48	18%	372,98	szabadonálló	0,31
<b>19333/61</b>	1777,16	gazdasági épület, út	Graphisoft Park Kft.	17,68	1%	17,68	szabadonálló	0
<b>19333/62</b>	17734,23	iroda	Graphisoft Park Kft.	5101,16	29%	15303,48	szabadonálló	0,86
<b>19333/63</b>	1250,64	közterület	III. ker. Önkormányzat	0	0%	0		0
<b>19337/2</b>	742,26	közforgalmi vasút	MÁV Zrt.	0	0	0		0
<b>23796/21</b>	132994,46	közpark	III. kerületi Önkormányzat	0	0	0		0

 Duna folyam telke

 A 2013. évi LXXIV. törvény alapján fővárosi vagyonkezelésbe átadott ingatlan (2015. decemberi vagyonleltár alapján)





2022

Vizsgált ingatlanok  
M = 1:10.000 2. szelvény

