

**BUDAPEST, III. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV melletti út által határolt terület
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK
KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**

**Készítette:
EY DENKSTATT KFT.**

**BUDAPEST, III. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV melletti út által határolt terület
TSZT és FRSZ módosítás,
valamint ÓBÉSZ módosítás
c. dokumentációk alapján
2025. 11.12.**

KIEGÉSZÍTETT, JAVÍTOTT VÁLTOZAT

Nagy Tamás

Okl. Környezetgazdálkodási agrármérnök,
Környezetvédelmi szakértő

MMK: 16-0731

EY denkstatt Kft.

TARTALOM

1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése	4
1.1. Előzmények, tematika	4
1.1.1. A tervmódosítások előzményei	4
1.1.2. Tematika	4
1.1.3. a TSZT, az FRSZ és az ÓBÉSZ érintett területe	5
1.1.4. figyelembe veendő fővárosi szabályozási keretek.....	5
1.2. A tervezési folyamat bemutatása, más részeihez való kapcsolódás	5
1.2.1. tervezési folyamat bemutatása	5
1.2.2. a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás	8
1.3. A környezeti értékelés készítése során tett javaslatok hatása a tervezett fejlesztések alakulására.....	8
1.4. A környezet védelméért felelős szervek és az érintett nyilvánosság bevonása, az általuk adott véleményeknek, szempontoknak a környezeti értékelés készítése során történő figyelembevétele, az indokok összefoglalása	8
1.4.1. A TSZT 2021 ÉS FRSZ 2021 felülvizsgálat környezeti értékelése.....	8
1.4.2. A környezeti értékelés szükségességének megállapítása.....	8
1.4.3. A jelen KÉ-re vonatkozó jogszabályi háttér megállapítása	9
1.4.4. Előzetes vélemények a KÉ készítésének szükségességéről	10
1.4.5. a környezet védelméért felelős szervek, az érintett nyilvánosság bevonása, véleményeik és szempontjaik figyelembevétele a környezeti értékelés kidolgozása során	11
1.4.6. Az egyeztetések alapján történő végleges TRSZ-hez kötött megállapodás egyes paramétereit a hatályos és az eredeti fejlesztői igényhez képest	12
1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai.....	14
2. A Tervezett fejlesztés és a vizsgált változatok rövid ismertetése	15
2.1. A tervezett fejlesztések és a módosítások céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése	15
2.1.1. A módosítással érintett barnamezős terület korábban és jelenleg.....	15
2.1.2. A környezeti értékelés tárgyaként a konkrét módosítási cél összefoglalása.....	17
2.1.3. Az elérendő fejlesztési cél érdekében szükséges módosítási igények összefoglalása	19
2.1.4. A TSZT és FRSZ módosítás fő jellemzői – melyre a KÉ vonatkozik.....	19
2.1.5. Az ÓBÉSZ módosítás fő jellemzői – melyre a KÉ vonatkozik.....	20
A környezeti értékelés tárgyaként a konkrét módosítás összefoglalása	21
2.2. A tervezett fejlesztések és a módosítások összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal ..	29
2.3. A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása	30
2.3.1. változatok alakulásának folyamata.....	30
3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása	31
3.1. A tervezett fejlesztések céljainak és a módosításoknak az összevetése a releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal.....	31
3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervezett fejlesztések során	31

3.3. a tervezett fejlesztések és a módosítások céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból	32
3.4. a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervezett fejlesztésekkel és a módosítással összefüggésben lévő elemeinek ismertetése	32
3.5. A módosításból adódó, közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok.....	35
3.6. A módosításból adódó környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése az előző pontok szerinti információkból kiindulva	37
3.7. a környezeti következmények alapján a javasolt módosítás és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.....	53
4. A tervezett fejlesztések és a módosítások következtében várhatóan fellépő környezetre káros hatások elkerülésére, csökkentésére vagy ellentételezésére vonatkozó, a tervben, illetve programban szereplő intézkedések környezeti hatékonyságának értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre	55
4.1. A tervezett fejlesztés, területhasználati változás megvalósításának módja	55
4.2. Közlekedés-fejlesztés.....	55
4.3. általános megállapítások	56
5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a tervezett fejlesztések által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni	57
6. A tervezett fejlesztések megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervezett fejlesztésekben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre	58
7. ÖSSZEFOGLALÓ	59
A környezetértékelés tárgya	59
A tartalom meghatározása	59
Környezeti következmények feltárása	60
Jelenlegi környezeti helyzet.....	60
A fejlesztések és a módosítási javaslatok	61
A FEJLESZTÉSEL EGYÜTT MEGVALÓSULÓ KÖZFEJLESZTÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....	61
A fejlesztések hatásai	62
A módosítások hatásai	64
A TSZT és FRSZ területfelhasználásának módosítása számokban.....	65
Az ÓBÉSZ övezetének módosítása számokban.....	65
A magasházak területek módosítása számokban	65

Mellékletek

1. Forgalom, levegőtisztaság-, és zajvédelmi hatások
2. Zajmérési jegyzőkönyv
3. Előzetes régészeti dokumentáció
4. A környezeti értékelésre vonatkozó terviratok

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1. ELŐZMÉNYEK, TEMATIKA

1.1.1. A TERVMÓDOSÍTÁSOK ELŐZMÉNYEI



A Waterfront City projekt (továbbiakban: Projekt) fejlesztője (Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, továbbiakban: Fejlesztő) komplex városfejlesztési beruházást tervez a III. kerületben jellemzően lakódomináns ingatlanfejlesztés megvalósításával. A Projekt I. üteme barnamezős beruházásként az egykori BUSZESZ szeszgyár barnamezős területén folyamatban van, és jelenleg befejező fázisban tart. A **Projekt II. ütemét a volt szeszgyár területétől északra, a Szentendrei út 35-37. helyszínen (továbbiakban: Fejlesztési terület) tervezett, szintén barnamezős beruházás keretében kívánják megvalósítani.** A Fejlesztési terület, az itt található egykori ipari és raktározási épületek elbontását követő, lakóingatlan fejlesztésre alkalmassá tételéhez mind a **fővárosi (TSZT és FRSZ), mind a kerületi (ÓBÉSZ) településrendezési eszközök módosítása szükséges (a továbbiakban: Módosítási dokumentációk).**

1.1.2. TEMATIKA

tartalom

A környezet védelméért felelős szervek alapvetően nem tartották szükségesnek a KÉ készítését, ezért a tartalomra vonatkozóan sem adtak iránymutatást. Ugyanakkor a KÉ elkészítését Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala szükségesnek találta és a KÉ kidolgozásához a szükséges tartalomhoz a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat adta meg azzal, hogy kiemelt figyelmet kell fordítani a KÉ 3.6.1.1. pontjában a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre), tekintettel arra, hogy

- a tárgyi fejlesztési területen **nem zárható ki a talajszennyezettség**, ezért a kialakításra kerülő közcélú zöldfelületre is tekintettel a tényleges talajszennyezettségre is szükséges kitérni
- a **felszín alatti vizek, a földtani közeg védelme, a kutak kijelölt belső védőterülete, valamint a felszín alatti térrész** – a védőidom által érintett területek – **fokozott védelme** kiemelt szempont,

ezért kiemelt szerepet kell, hogy kapjanak a következők:

a) Zaj

- alapállapot felmérés,
- hatásterület meghatározása,
- a várható zajterhelés a beruházás alatt és után,
- zajérzékeny területek bemutatása,
- zajforrások ismertetése,
- zajcsökkentési intézkedések,
- aktív és passzív zajvédelem lehetőségei; továbbá

b) levegő

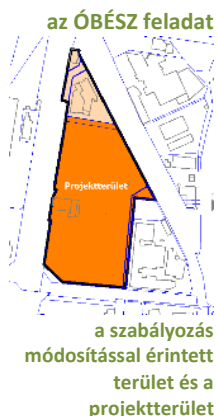
- hatásterület lehatárolás,
- alapállapot (alap levegőterheltség), kivitelezés alatti levegőterheltségi szint meghatározása, továbbá a beruházás végeztével utánkövetés a vonatkozó jogszabályban megadott lehetőségek alapján a várható eredmény függvényében.

Tekintettel arra, hogy a felsoroltak eleve részét képezik a környezeti értékelés tartalmi előírásainak, a KÉ mélységét illetően a tervezés jelen koncepcionális fázisában rendelkezésre álló információk, adatok mélységének és részletezettségének megfelelően kerülnek figyelembevételre a zaj és levegő vonatkozásában a kért tartalmak, a Módosítási dokumentációk figyelembevételével. Kiemelendő, hogy a fenti felsorolás egyes részei, mint például a zajvédelmi és levegőtisztaság-védelmi hatások a koncepció figyelembevételével egy előzetes vizsgálatban kerültek értékelésre. A felsorolt kritériumoknak megfelelő részletes

számítások a mellékletben kerülnek csatolásra. Az EVD (előzetes vizsgálat dokumentáció) a jelenleg tervezett szintterületi mutató, és parkolószám tekintetében a korábbi (2025. március), 15-25%-kal nagyobb beépítettségre készült, így a jelenlegi tervezett csökkentett értékek tekintetében a megállapításai bőven megfelelnek.

A KÉ készítői a kormányrendeletben lévő tartalom alapján készítették el a KÉ tartalmát, azzal a pontosítással, hogy a településrendezési tervek készítésében nem értelmezhető fejezetcímek esetén a fejezetcímeket a településrendezési tervek esetében is értelmezhető címekre változtatta. A változás a kormányrendeletben megadott tartalmat így kezelve tette a módosítás tárgyában értelmezhetővé az általános tervezői gyakorlatnak megfelelően és a településrendezési tervek speciális követelményeihez igazodva.

KÉ tartalom
megtartása mellett
az elvárt alcímek
pontosítása



1.1.3. A TSZT, AZ FRSZ ÉS AZ ÓBÉSZ ÉRINTETT TERÜLETE

A területre hatályos településrendezési eszközök:

- a többször módosított Budapest Településszerkezeti terve (TSZT) és
- az 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott **Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) Fővárosi Rendezési Szabályzat**.
- Budapest III. kerület Óbuda-Békásmegyer területére vonatkozó 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelettel elfogadott **Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata (ÓBÉSZ)**.

A területre hatályos tervek kereskedelmi létesítmény létesítését teszik csak lehetővé, így a barnamezős lakóterület megvalósítása érdekében mindhárom településrendezési eszközt módosítani kell.

A módosítással a III. KER. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt terület érintett.

A konkrét fejlesztési terület és ezen belül a konkrét projektterület a Szentendrei út 35-37. 19250/10 hrsz.-ú építési telek és a 19250/9 és 19250/11 hrsz.-ú magánutak területe.

1.1.4. FIGYELEMBE VEENDŐ FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

A hatályos TSZT és az FRSZ a 2015 évi elfogadása óta nem változott a területen, ahogy az ÓBÉSZ sem került módosításra a hatálybalépése óta. A jelenlegi besorolás alkalmatlan a beruházás megvalósítására, mivel a Szentendrei út és Harisnyagyár közötti terület jelenleg **K-Ker** területfelhasználási kategóriában van a hatályos TSZT-ben, ennek megfelelően az ÓBÉSZ **K-Ker/Sz-1** építési övezetbe sorolja a területet. **A területen a hatályos fővárosi besorolás szerint jelenleg kizárólag bevásárlóközpont lenne csak megvalósítható.**

A 19250/10 hrsz.-ú projekttelken a korábban tervezett ECE bevásárlóközpont beruházás nem épülhet meg, ezért tulajdonosváltás okán **olyan kategóriába indokolt sorolni**, ami – szervesen kapcsolódva a szomszédos déli lakóterületekhez – **megfelelő lehetőséget teremt a használaton kívüli barnamezős terület felélesztésére és a városi struktúrába való illesztésre.**

A TSZT és FRSZ átfogó módosítása 2021 évben történt, azóta csak eseti módosítások voltak, melyek a területet nem érintették. A módosítás hatályos alapját tehát a TSZT 2021 és FRSZ 2021 képezi.

1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT BEMUTATÁSA, MÁS RÉSZEIHEZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS

1.2.1. TERVEZÉSI FOLYAMAT BEMUTATÁSA

előzetes indítvány

A Fejlesztési területre vonatkozó TSZT és FRSZ-ben javasolt módosításokat a III. kerületi önkormányzat kezdeményezésére a Fővárosi Közgyűlés 2025. március 26-i ülésén tárgyalta és a 333/2025. (III. 26.) Főv. Kgy. határozatot hozta, amelynek a) pontja szerint a kerület által eredetileg javasolt módosítási szándék elutasításra került azzal, hogy az idézett határozat b)

döntése alapján a **Közgyűlés kinyilvánította konstruktív együttműködési szándékát egy olyan településrendezési szerződés megkötése iránt, amely a Bogdáni út menti, Szentendrei út és Harisnyagyár közötti területen a lakófunkciót lehetővé teszi, azzal, hogy a szerződés előkészítése során a megfizethető lakhatás érvényesítését szolgáló, legjobb nemzetközi gyakorlatok figyelembevételével szükséges eljárni.**

Telepítési tanulmányterv a TSZT és FRSZ módosítására

A fenti döntést követően a Fejlesztő Telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Fővárosi Önkormányzat részére 2025. márciusában, amiben ismertette a Projektet és a TSZT, FRSZ módosításának javasolt tartalmát. A Telepítési tanulmánytervet a Fővárosi Önkormányzat a honlapján megjelentette és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § (3) bekezdés szerint partnerségi egyeztetésre bocsátotta, azonban a 2025. április 1-15. közötti véleményezési időszakban nem érkezett észrevétel (a tervezett Projekttel kapcsolatban csak egy észrevétel érkezett, határidőn túl ami a nagy arányú beépíthetőséget, az ezáltal megnövekedett forgalmat, a minimális – beruházáshoz kapcsolódó – közlekedési fejlesztéseket és a környék intézményi kapacitás-vizsgálatainak hiányát kifogásolta.)

A projekt bemutatása a kerületi képviselőtestületnek

2025. április folyamán a Fejlesztő bemutatta a Projektterületre vonatkozó elképzelését a III. kerületi önkormányzat képviselőtestületének. A bemutatón számos kérdés merült fel a projekt nagyságrendjét, az épületek magasságát, a forgalmi kérdéseket illetően. Utóbbiakra a Fejlesztő és közlekedési szaktervezők adtak választ. A bemutató után eredeti koncepcióhoz képest az egyeztetések során a képviselők által kért **zöldfelület növelés, az épületmagasság 51,6 méterre csökkentése az és nagyobb arányú egyéb funkciók létesítése** irányába mozdult el a fejlesztés koncepciója.

További egyeztetések és a módosított telepítési tanulmányterv

A további kerületi és fővárosi egyeztetések eredményeként került kidolgozásra a TSZT és FRSZ módosítását is tartalmazó és már az ÓBÉSZ módosítását is előkészítő, módosított telepítési tanulmányterv. Ennek kerületi partnerségi véleményezése augusztus 28-szeptember 13. között lezajlott.

További egyeztetések

A módosított telepítési tanulmánytervhez képest a későbbi fővárosi és a kerületi egyeztetéseken további módosítások történtek, melyek a beépítési sűrűség változását eredményezték és további Fejlesztő által vállalt kötelezettségeket rögzítettek.

Egyeztetések a Fejlesztő és az önkormányzatok között

Mindezzel egy időben egyeztetések kezdődtek meg a Fejlesztővel és a III. kerületi önkormányzattal beruházás kölcsönösen elfogadható mértékének és paramétereinek meghatározásáról, a Fejlesztő részéről a közcélú vállalatokról és a területen a megfizethető lakhatás biztosításának lehetőségéről.

Településrendezési szerződés

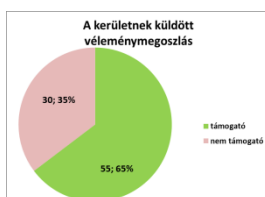
A Fejlesztés érdekében történő TSZT, FRSZ módosítása, valamint az ÓBÉSZ módosítása településrendezési szerződés (TRSZ) megkötése mellett történik a jogszabályoknak megfelelően. A két önkormányzat és a Fejlesztő a 3 oldalú településrendezési szerződés megkötésének elhatározását követően több körben tartottak még egyeztetéseket, melyek az átsorolás, a beépíthetőségi nagyságrend mellett a telepítési tanulmánytervben javasolt közfejlesztések tartalmát pontosították és további megállapodások alapjait fektették le, így pl.: a humáninfrastruktúra támogatására vonatkozó pénzeszköz átadásról a kerületi önkormányzat és lakások meghatározott arányára vonatkozó kedvezményes bérbeadásról a fővárosi önkormányzat számára. Mindezek mellett a Waterfront City I. beruházáshoz tartozó Hajógyári szigetre vezető gyalogoshíd is bekerült a közcélú vállalatok közé.

A Módosítási dokumentációk partnerségi véleményezése

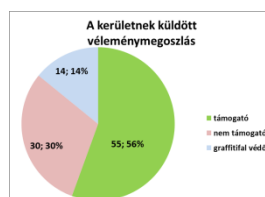
A településrendezési eszközök módosítására vonatkozó kormányrendelet szerint lefolytatott partnerségi egyeztetés keretében beérkezett lakossági vélemények megoszlása a változást, azaz a TSZT/FRSZ módosítás és az ÓBÉSZ módosítást illetően – az előzetes lakossági észrevételekhez képest – kedvezőbb volt, mivel a környéken élők többsége támogató véleményt adott, melyek megoszlását az alábbi grafikonok mutatják.



A TSZT/FRSZ módosítási dokumentációra érkezett vélemények megoszlása a fejlesztés tekintetében



Az ÓBÉSZ módosítási dokumentációra érkezett vélemények megoszlása a fejlesztés tekintetében



Az ÓBÉSZ módosítási dokumentációra érkezett vélemények megoszlása, a fejlesztés és a graffiti-fal tekintetében



a közvetlen közelben élők véleményei módosítási dokumentációkra (Esztergomi vasúttól délre eső területekről érkező vélemények)

**a Módosítással kapcsolatos eddigi eljárások, döntések
MÓDOSÍTÁSI KEZDEMÉNYEZÉSEK – TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK ÉS AZ AZOKRA ALAPOZOTT DÖNTÉSEK
ÖSSZEFOGLALÓJA**

TSZT és FRSZ módosítás		ÓBÉSZ módosítás	
a TSZT és FRSZ módosításra vonatkozó Telepítési tanulmányterv-1 (TT-főv1) partnerségi egyeztetés (Kr. 56/A §) válaszok elfogadása	2025. március 17. 2025. április 1-15. között határidőben vélemény nem érkezett	ÓBÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv (TT-ker1.) partnerségi egyeztetés (Kr. 56/A §)	2025. augusztus 28. – szeptember 13.
a TSZT és FRSZ módosításra vonatkozó módosított Telepítési tanulmányterv-1 (TT-főv2)	2025. szeptember 16.	ÓBÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv (TT-ker2.)	2025. szeptember 16.
A TSZT és FRSZ módosítására vonatkozó indító döntés	2025. szeptember 24. FŐV. KGY: határozat		
Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó Fővárosi Közgyűlési döntés:	2025. szeptember 24. FŐV. KGY: határozat	Az ÓBÉSZ módosítására vonatkozó indító döntés	2025. szeptember 25. Kerületi képviselő-testület: határozat
TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ partnerségi véleményezésre	2025. szeptember 26.	Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó kerületi képviselőtestületi döntés: ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓ partnerségi véleményezésre	2025. szeptember 25. Kerületi képviselő-testület: határozat
beérkezett partneri véleményekre adott válaszok elfogadása	Fővárosi KKVB 2025. október 27.	beérkezett partneri véleményekre adott válaszok elfogadása	2025. szeptember 26.
dokumentum véglegesítése állami főépítési eljárásra	2025. november 3.	dokumentum véglegesítése állami főépítési eljárásra	Kerületi VKB 2025. november 10.
			2025. november 12.

1.2.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT MÁS RÉSZEIHEZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS

Mint már említésre került, a tervezési folyamat a jelen fázisában két településrendezési eszköz módosítását jelenti.

Tervezési folyamat

A tervezési folyamat telepítési tanulmánytervvel kezdődött, melyet előzetes építészeti beépítési koncepcióváltozatok alapoztak meg.

Fentiekből adódóan a kapcsolódás egyirányú, mivel:

- a TSZT / FRSZ módosítást kezdeményező telepítési tanulmányterv alapozza meg >>>>
- az ÓBÉSZ módosítást kezdeményező telepítési tanulmánytervet >>>
- a két telepítési tanulmányterv alapozza meg a TSZT és FRSZ módosítási dokumentációt, valamint >>>
- a TSZT és FRSZ módosítási dokumentáció alapozza meg >>>> az ÓBÉSZ módosítási dokumentációt.

kapcsolódás

A folyamat tehát egymásra épülő tervezést jelent.

A folyamat tekintetében kiemelendő, hogy a módosítási dokumentációk kidolgozása előtt a telepítési tanulmánytervek összehangolása, módosítása is megtörtént, így az egyeztetések eredményei azokba visszavezethetők voltak.

Jogi értelemben meghatározó, hogy a TSZT/FRSZ módosítás elfogadása nélkül az ÓBÉSZ módosítás nem fogadható el, sőt a TSZT/FRSZ módosításra vonatkozó döntés időrendben is meg kell, hogy előzze az ÓBÉSZ elfogadását a 419/2021. (VII. 15.) kr. szerint.

1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ALAKULÁSÁRA**A KÉ hatása**

A KÉ készítéséről szóló döntés a Módosítási dokumentáció indítására vonatkozó döntésekkel együtt született meg, tehát a döntés alapján elkészített módosítási dokumentumok kidolgozásával együtt készült, így időrendjében a készítése nem volt hatással a Módosítási dokumentációban szereplő változásokra vagy az annak alapját szolgáló dokumentumokra.

Előzetesen készített EVD hatása

Ugyanakkor meg kell említeni, hogy a környezetvédelmi kérdések tekintetében a szintén az EY Denktatt Kft. kidolgozásában készített EVD számos fejezetében bemutatott kérdéskör elemzése, figyelembevétele a tervezésére értelemszerűen hatással voltak, különös tekintettel a zajvédelmi kérdésekre, melyeket az építészeti koncepciók már kezdetektől figyelembe vettek. Az EVD a jelenleg tervezett szintterületi mutató és parkolatszám tekintetében 15-25%-kal nagyobb beépítettségre készült, így a jelenleg tervezett csökkentett értékek tekintetében a megállapításai bőven megfelelnek.

1.4. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK ÉS AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, AZ ÁLTALUK ADOTT VÉLEMÉNYEKNEK, SZEMPONTOKNAK A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TÖRTÉNŐ FIGYELEMBEVÉTELE, AZ INDOKOK ÖSSZEFOGLALÁSA**1.4.1. A TSZT 2021 ÉS FRSZ 2021 FELÜLVIZSGÁLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE**

A TSZT 2021 és FRSZ 2021 kidolgozásával párhuzamosan készült a Budapest településszerkezeti terve felülvizsgálata - Környezeti értékelés (a továbbiakban KÉ BP 2021), melynek kidolgozója a Térinfo Bt. (dr. Kollányi László). Miután a jelen KÉ kizárólag a fejlesztési terület módosításának értékelését végzi, a főváros egészére vonatkozóan nem kell kitékintést adnia.

1.4.2. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A főváros egészére vonatkozó 2021 évi felülvizsgálat Környezeti értékelése, a KÉ BP 2021 a 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján készült. A kr. alapján környezeti értékelés (a továbbiakban: KÉ) készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén

környezeti vizsgálat keretében kötelező módon.

A külön területekre készített eseti TSZT és FRSZ módosítások, valamint építési szabályzat módosítása esetében a **kidolgoztató dönti el**, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben **kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét**.

A TSZT és FRSZ módosítás dokumentációjának véleményeztetési eljárását a fővárosi önkormányzat folytatja le, az ÓBÉSZ módosítás véleményeztetését pedig a kerületi önkormányzat. Jelen esetben a két módosítási dokumentáció egymással párhuzamosan került kidolgozásra és véleményezésre is, a két önkormányzat tervezés indítására vonatkozó döntése és a környezeti értékelés szükségességének megállapítására vonatkozó döntés alapján.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése). A KÉ elkészítését az eljárásba bevont országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok a tervek véleményezése során kiadott véleményükben nyilatkoztak arról, hogy a KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek. A KÉ elkészítését egyedül Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala találta szükségesnek.

1.4.3. A JELEN KÉ-RE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR MEGÁLLAPÍTÁSA

Környezeti vizsgálat
és környezeti
értékelés jogszabályi
háttére

2021 évben a településrendezés törvényi és kormányrendeleti rendelkezései alapvetően megváltoztak, de az új településtervek kidolgozására és a már hatályos településrendezési eszközök – így a TSZT, FRSZ és ÓBÉSZ módosítására – eltérő tartalmi és eljárási kötöttségek keletkeztek az átmeneti időszakban.

A TSZT / FRSZ módosítás dokumentuma a hatályos jogszabályok alapján még a 314/2012. (XI.8.) kr. (Továbbiakban. Régi Kr.) szerinti teljes eljárás szerint és az abban meghatározott tartalommal kerülhet kidolgozásra, melyről a 419/2021. (VII.15.) kr. (továbbiakban: Kr.) 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontja rendelkezik az alábbiak szerint:

- (1a) A 2024. szeptember 30-án hatályos a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet [a továbbiakban: 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet] I–IV. Fejezetének és mellékleteinek tartalmi követelményeit kell alkalmazni...
- b) a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia és a településszerkezeti terv módosításánál, valamint
- c) azon helyi építési szabályzatok módosításánál, amelyek elfogadására az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának vagy a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásainak és jelmagyarázatnak alkalmazásával került sor.

Tekintettel arra, hogy mindhárom településrendezési eszköz a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi követelményei alapján készült, ezért tartalmukra még a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet vonatkozik.

A BFPH Klíma- és Környezetügyi Főosztálynak a környezeti értékelés szükségességéről szóló levelében a Kr. mellékleteiben foglalt tartalomra hivatkozik a helyzetelemzés k) és m) valamint a helyzetértékelés vonatkozásában 2.2 pontra való utalással.

A jelen környezeti értékelés ugyanakkor megállapítja, hogy a két kormányrendelet mellékletei közötti tartalmi differenciák nincsenek, és a módosításra vonatkozó dokumentáció tematikája mind a Régi Kr., mint a hatályos Kr. tartalmi követelményeinek eleget tesz. Ennek megfelelően mind a környezeti állapotjellemzők, mind a közlekedési munkarész kidolgozásra került a levélnek megfelelően.

Fentiekből következően, a jelen környezeti értékelés (KÉ) a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3. mellékletben szereplő táblázat 41. sorában jelzett: 9. KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS, ami nem azonos az új Kr. 2. melléklet 2. pontja szerinti települési környezeti értékeléssel, hanem a Kr. 78. § (1a) bekezdés b) és c) pontja alapján a 314/2012. (XI.8.) kr. szerint kidolgozott Módosítási dokumentációkhoz a 2/2005. (I.11.) kr. szerint készül.

1.4.4. ELŐZETES VÉLEMÉNYEK A KÉ KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Környezeti vizsgálat
és környezeti
értékelés
szükségességének
megállapítása

A környezeti vizsgálat szükségességének megállapítására vonatkozó eljárás alapján a Fővárosi Önkormányzat illetékes **Klíma- és Környezetügyi Főosztály nyilatkozott** a környezeti vizsgálat, azon belül **a környezeti értékelés szükségességéről, és a KÉ kidolgozásához támpontként a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat kismértékben pontosította. A környezeti értékelés kidolgozását a környezet védelméért felelős állami szervek nem tartják szükségessé.** Az előzetesen nyilatkozók válaszait részletesen a következő két táblázat mutatja. Az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján tehát szükséges a KÉ kidolgozása, melyről az érintett önkormányzatok következő határozatai döntöttek.

Döntések a
környezeti értékelés
szükségességéről

A fővárosi közgyűlés határozatában döntött a környezeti értékelés szükségességéről.

A kerületi önkormányzat határozatában attól tette függővé annak elkészítését, hogy az érintett szervek szükségesnek tartják-e az elkészítését. Tekintettel azonban arra, hogy a két módosítási dokumentáció ugyan külön-külön eljárásban kerül véleményezésre, **a környezeti értékelés kidolgozása mindkét Módosítási dokumentumra vonatkozik, emiatt a KÉ kidolgozása szükséges, attól függetlenül, hogy a kerületi önkormányzat az érintett szervek döntésétől tette függővé annak szükségességét, melyek nem tartották azt szükségesnek.**

A környezeti értékelés szükségességére vonatkozó beérkező nyilatkozatok táblázatos összesítését a melléklet tartalmazza.

1.4.5. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK, AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, VÉLEMÉNYEIK ÉS SZEMPONTJAİK FIGYELEMBEVÉTELE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSA SORÁN

A tervezési folyamat 1.2. pontjában ismertetésre került, hogy a Módosítási dokumentumokat megelőző telepítési tanulmánytervek a 419/2021. (VII.15.) kr. 56/A. §-a szerinti partnerségi felhívás és a 15 napos partnerségi egyeztetés megtörtént.

TSZT / FRSZ módosítás telepítési tanulmányterv -1

A TSZT és FRSZ módosítását kezdeményező telepítési tanulmányterv partnerségi eljárása 2025. április 1. és 15. között került lefolytatásra. A határidőn belül észrevétel nem érkezett. A határidőn túl egy észrevétel érkezett, mely többek között a megnövekedett forgalom hatásait, a 65 méteres magasházak létesítését nehezíti, továbbá arra mutat rá, hogy a döntést a két önkormányzatnak közösen kellene meghoznia és a civilek és a lakosság bevonását már ebben a szakaszban szükségesnek látja. A Módosítási dokumentációkra vonatkozó lakossági fórum október 2025. október 6-án, a partnerségi véleményezés időszakában megrendezésre került.

ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv - 1

Az ÓBÉSZ módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv 2025. augusztus 28 és szeptember 13 között volt véleményezhető. Ebben az eljárásban már több partneri vélemény érkezett. A vélemények egy része a 65 méteres magasházakat, a lakásszámot, a közlekedési javaslatot helyezte a vélemény fókuszába. A vélemények egy más része egy petícióhoz kapcsolódott, mely a lakásszám miatt a Szentendrei út közlekedési forgalmának, a HÉV infrastruktúrájának további terhelésére, az egészségügyi intézményellátás többletterheire hivatkozva javasolta a tervek felülvizsgálatát és lakossági fórum meghirdetését kérte. A véleményekről a kerületi önkormányzat illetékes bizottsága 2025.09.24-i ülésén döntött. A Módosítási dokumentációra vonatkozó lakossági fórum október 7-én a partnerségi véleményezés időszakában megrendezésre került.

Más vélemény a fentiek mellett – a konkrét beruházástól teljesen függetlenül – a családiházak területek társasházak átalakulását is kifogásolja, vagy a zöldterületek beépítését.

A parkolás tekintetében ellentétes vélemények fogalmazódtak meg, melyek a parkolási problémák megoldását parkolók számának növelésével javasolták elérni, más vélemények pedig a lakásonként biztosított parkolóférőhelyek helyett kevesebb parkoló kötelezővé tételét javasolják.

egyéb nyilvánosság

Az internet világában a különböző facebook csoportok is hasonló véleményeket fejtettek ki.

A nagyságrend és a magasságok módosítása – 1.

A facebook alapján megismerhető lakossági vélemények figyelembevételével, majd a partnerségi véleményezés időszakában folytatott fővárosi és kerületi önkormányzati egyeztetések során az eredeti – 2025. márciusi – fejlesztői elképzelés fokozatosan visszaszorításra került.

A nagyobb beépítési sűrűséget és Vt-H besorolást indítványozó TSZT / FRSZ módosítás telepítési tanulmánytervhez képest:

- a besorolás nem Vt-H városközponti, hanem nagyvárosias lakóterület, Ln-2 lett,
- a beépítési sűrűség meghatározásánál az általános szintterületi sűrűség csökkentésre került 17%-kal,
- az épületek magasságánál a többségében 65 méteres épületek elhelyezési lehetősége elvetésre került, helyette 51,6 méteres magasság került megállapításra.

A nagyságrend és a magasságok módosítása – 2.

- A partnerségi eljárásra bocsátott ÓBÉSZ módosítást kezdeményező telepítési tanulmányterv 1. véleményezési időszakában a fővárosi és a kerület önkormányzat további szigorítást tett, és a parkolási szintterületi sűrűség értéke is csökkentésre került 30 %-kal, ezért az ÓBÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv javított változata már a fenti változásokat tartalmazta.

TRSZ megkötése

A folyamatban fontos tényező és mérőszám volt a 3 oldalú településrendezési szerződésben rögzített Fejlesztői vállalásokra vonatkozó megállapodás véglegesítése. Az egyeztetések a Fejlesztő által vállalni kívánt fejlesztésekhez és a benyújtott tanulmánytervekhez képest egyes kérdésekben eltérő feltételek és kötelezettségek megállapításához vezettek, **jelentősen csökkentve az eredeti fejlesztői igényeket és növelve az általa tett közfejlesztésekre vonatkozó kötelezettséget.**

1.4.6. AZ EGYEZTETÉSEK ALAPJÁN TÖRTÉNŐ VÉGLEGES TRSZ-HEZ KÖTÖTT MEGÁLLAPODÁS EGYES PARAMÉTEREI A HATÁLYOS ÉS AZ EREDETI FEJLESZTŐI IGÉNYHEZ KÉPEST

	hatályos terv	eredeti Fejlesztői elképzelés	egyeztetések a fővárosi és kerületi önkormányzattal	
			előzetes egyeztetések	egyeztetések + TRSZ elfogadása
		2025. március	2025. augusztus	2025. szeptember
		(a hatályos paraméterekhez képesti eltérések iránya „↑” „v.” „↓”)		
TSZT / FRSZ módosítás fővárosi döntési szint		TSZT / FRSZ módosítás telepítési tanulmányterv 1		TSZT / FRSZ módosítás telepítési tanulmányterv 2 + 3 oldalú TRSZ elfogadása
ÓBÉSZ módosítás kerületi döntési szint			ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv 1	ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv 2 + 3 oldalú TRSZ elfogadása
TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT VÁLTOZÁSA – FŐVÁROSI DÖNTÉSI SZINT				
besorolás	K-Ker bevásárlóközpont területe	Vt-H kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	
beépítési sűrűség	4.5 (3.0+1.5)	5.25 (3.5+1.75)	↓ 3.75 (2.5+1.25)	↓ 3.5 (2.5+1.0)
általános sűrűség	3.0	3.5	↓ 2.5	↓ 2.5
parkolási sűrűség	1.5	1.75	↓ 1.25	↓ 1.0
magasház ÉLP kategória	45m	65m	kategória 65m ↑, de max ↓ 51,6 m	kategória 65m ↑, de max ↓ 51,6 m
zöldfelületi arány	10 %	20 %	↑ 25 %	↑ 25 %
P+R jelölés	P+R (max 150 fh)	nincs P+R parkoló kijelölés	nincs P+R parkoló kijelölés	nincs P+R parkoló kijelölés
ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT VÁLTOZÁSA – KERÜLETI DÖNTÉSI SZINT				
építési övezet	K-Ker/SZ-1	Vt-H jelű	Ln-2/Z-11	Ln-2/Z-11
általános szintterületi mutató	3,75	-	↓ 3,1	↓ 3,35
parkolási szintterületi mutató	1,875	-	↓ 1,65+0,07=1,72	↓ 1,34
általános szintterület (lakófunkció)	-	-	↓ 100.000	↓ 100.000
általános szintterület (egyéb funkció)	123.896	-	↓ 7.500	↓ 7.500
általános szintterület összesen	123.896		↓100.000	↓107.500
parkolási szintterület	61.948	-	↓ 55.800	↓ 43.500
összes szintterület	185.844		↓ 163.300	↓ 151.000
lakásszám	-		1.300-1.400	1.300-1.400 (eltérés max. 15%)
egyéb építményadó-köteles terület	-		7.500	7.000

**közösségi
közlekedési
változás**

Az eredeti javaslatához képest a területen az autóbusszmegálló helye változott, az időközben elkészült geodéziai bemérések alapján a HÉV melletti úton való buszközlekedés a meglévő fasor kivágását eredményezné, ezért a Fővárosi Önkormányzat Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottságának 2025. szeptember 19-i ülésén elhangzott javaslat szerint a 9-es autóbusz Szentendrei úti tovább vezetésével történik meg a HÉV-busz kapcsolat megteremtése.

nyilvánosság

Mind a fővárosi és kerületi **önkormányzattal folytatott egyeztetések, mind a partnerségi vélemények, illetve a Facebook-on látható lakossági észrevételek eredményeként a projekt nagyságrendet meghatározó mutatói folyamatosan szűkültek.**

A lakossági vélemények elsősorban a 65 méteres épületek elhelyezését kifogásolták, emellett a vélemények egy része alapvetően a lakóterület további növelésével és új lakások építésével szemben emelt kifogást, jellemzően a megnövekedő forgalom problémájára hivatkozva.

**a vélemények,
szempontok
figyelembevétele**

Az **eredeti elképzeléshez és kérelemhez képest az általános beépítési sűrűség 29 %-kal, a parkolási beépítési sűrűség 44%-kal csökkent** az FRSZ mutatóiban.

A hatályos sűrűségi értékekhez képest az általános beépítési sűrűség 17 %-kal, a parkolási beépítési sűrűség 33%-kal csökkent az FRSZ mutatóiban és 12,2%-kal, illetve 30%-kal az ÓBÉSZ mutatókban.

Az eredeti elképzeléshez képest a **65 méteres épület legmagasabb pontú magasház helyett csak 51,6 méteres létesíthető**, ami lényegében 2 építményszinttel magasabb a hatályos terv szerint megengedett 45 méteres épületeknél, figyelembe véve az Óbudai lakótelep meglévő magasházait.

Az egyeztetések eredményeként mindkét módosított – TSZT/FRSZ módosításra és az ÓBÉSZ módosításra vonatkozó – telepítési tanulmányterv tehát **mind a hatályos értékekhez képest csökkentést, de főként az eredeti (2025. március) fejlesztői igényekhez képest eredményezett jelentős csökkentést.**

**indokok
összefoglalása**

A Módosítási dokumentációkról és a környezeti értékelésről a 419/2021. (VII.15.) kr. 68. § (1) bb) alpontja szerint lefolytatott egyszerűsített eljárásban a partnerek 65. § szerinti partnerségi véleményezési eljárása során kapott vélemények beépülhetnek a tervbe, illetve indokolni kell, ha a vélemény nem építhető be, vagy már a korábbi vélemények és egyeztetések alapján már figyelembevételre került. A vélemények figyelembevétele alapvetően a nagyságrend és a magasság tekintetében érhető tetten, tehát már az egyeztetési folyamatban beépítésre kerültek.

összefoglalva

A fővárosi és a kerületi önkormányzat egyeztetései a lakossági észrevételeket is tükrözik, mely vélemények figyelembevételre kerültek a tervezési folyamatban.

A Módosítási dokumentáció kidolgozását megelőző

- eredeti Fejlesztői elképzelés alapján benyújtott telepítési tanulmányterv 2025. márciusi változata, majd
- a lakossági észrevételeket is figyelembe vevő önkormányzati egyeztetések alapján már csökkentett nagyságrendre alapozó augusztusi – a kerületi szabályozásra is vonatkozó – módosított változat, majd
- a további egyeztetések eredményeként kidolgozott, szeptemberben véglegesített telepítési tanulmánytervek és a fejlesztő és a fővárosi és kerületi önkormányzattal megkötött 3 oldalú településrendezési szerződés

alapján kidolgozott **Módosítási dokumentációk véleményezési tervanyagai további csökkentéseket és pontosításokat tartalmaznak, a TRSZ pedig további közcélú kötelezettségeket határoz meg a Fejlesztő vállalásai tekintetében.**

Vagyis a tervezési és egyeztetési folyamat csökkentett mértékű fejlesztést tesz lehetővé az eredeti elképzeléshez képest, jelentős Fejlesztői közcélú vállalások mellett.

1.5. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLÁTAI

adatok forrása

A felhasznált adatok forrása alapvetően

- a két településrendezési eszköz és azokhoz kapcsolódó terv és iratanyagok
- a digitális térképállomány
- a tervezési területre készített előzetes vizsgálat a korábbi bevásárlóközpont funkcióra tekintettel
- a tervezési területre készített előzetes vizsgálat a jelenlegi funkcióra tekintettel (2025. márciusi állapot, a közgyűlési egyeztetések előtti tervek figyelembevételével)
- az előzetes vizsgálathoz (EVD) kapcsolódó alapállapoti zajmérés
- 2017. évi Stratégiai Zajtérképek anyagai (Vibrocomp Kft, Bp. Főváros Főpolgármesteri Hivatala)
- Forgalmi modellezések a várható járműforgalomra (Közlekedési hatástanulmány 2025. július - Közlekedés Kft.)
- Országos Meteorológiai Szolgálat – Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat adatai (2023)

módszer és korlátjai

A jelen KÉ nem egy programot, vagy részletesen kidolgozott hatósági eljárás előtt álló tervet vizsgál, **hanem egy hatályban lévő településrendezési terv és jogszabály változásait kell, hogy értékelje.**

A jelen KÉ dokumentációja **tehát alapvetően magát a módosításból eredő változást értékeli ahhoz a hatályos jogi állapothoz képest, melynek alapján az egyes területeken a telekalakítás, az építési engedélyezés és ahhoz tartozó egyéb engedélyezés majd lefolytatható.** Emellett a módosítások eredményeként létrejövő barnamezős terület új koncepció szerinti beépítését is értékeli a környezeti elemek vonatkozásában.

Tehát bemutatásra kerül a tervezett fejlesztés, kitérve a mai és a várt állapot közötti különbségekre, és kitekintést ad a KÉ a területek jelenlegi fizikális helyzetére is.

Nem célja azonban a KÉ-nak a szabályozási terv módosítását követően telepíteni tervezett létesítmény 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti előzetes vizsgálatnak megfelelő részletességű értékelés végrehajtása, mivel az ahhoz szükséges aktualizált, részletes gépészeti és építészeti tervek még nem állnak rendelkezésre. Ennek megfelelően a korábban hivatkozott, a tervezett fejlesztés vonatkozásában elkészített korábbi előzetes vizsgálatból származó, a mellékletben csatolásra kerülő számítások és értékelések bemutatásának célja is a várható környezeti hatások nagyságrendjének körvonalazása, és ezzel a jelen dokumentum elvárt mélységének megfelelő kiindulási adatok biztosítása a szabályozási terv módosítás által áttételes környezeti hatások értékelhetősége érdekében.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉS ÉS A VIZSGÁLT VÁLTOZATOK RÖVID ISMERTETÉSE

2.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK, TARTALMÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

**az érintett területek
hatályos
szabályozási tervi
tartalma**

A hatályos KÉSZ 2018-ban került elfogadásra a 20/2018. (VI.26) számú rendelettel. Tartalmazza a területeken a szükséges szabályozási elemeket, figyelembe véve az elfogadáskor hatályos TSZT / FRSZ előírásait. AZ ÓBÉSZ a korábban a területre vonatkozó KSZT előírásait vette figyelembe, ami kereskedelmi, bevásárlóközpont létesítésére vonatkozott.

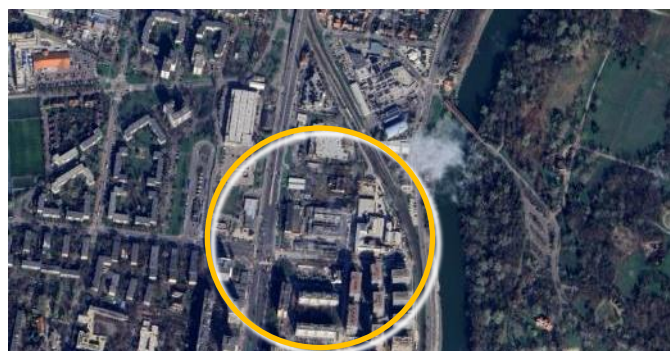
a módosítások célja

Az alábbiakban bemutatásra kerül a módosítással érintett terület jelenlegi fizikális és építészeti helyzete, a tervezett fejlesztések célja, és azokon belül kiemelésre kerülnek azok az elemek, melyek TSZT és FRSZ, valamint az ÓBÉSZ módosítását igénylik, és amely Módosítási dokumentációkkal kapcsolatban a jelen KÉ készül.

2.1.1. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT BARNAMEZŐS TERÜLET KORÁBBAN ÉS JELENLEG



1944-es légifelvétel a térségről
forrás: fentrol.hu



2024.03. hó légifotó
forrás: Google Earth légifelvételek



Az épületek bontása közbeni állapot (2025 március)



A szomszédos Harisnyagyár védett épülete

**Barnamezős területek
katasztere — Buda
munkarész**

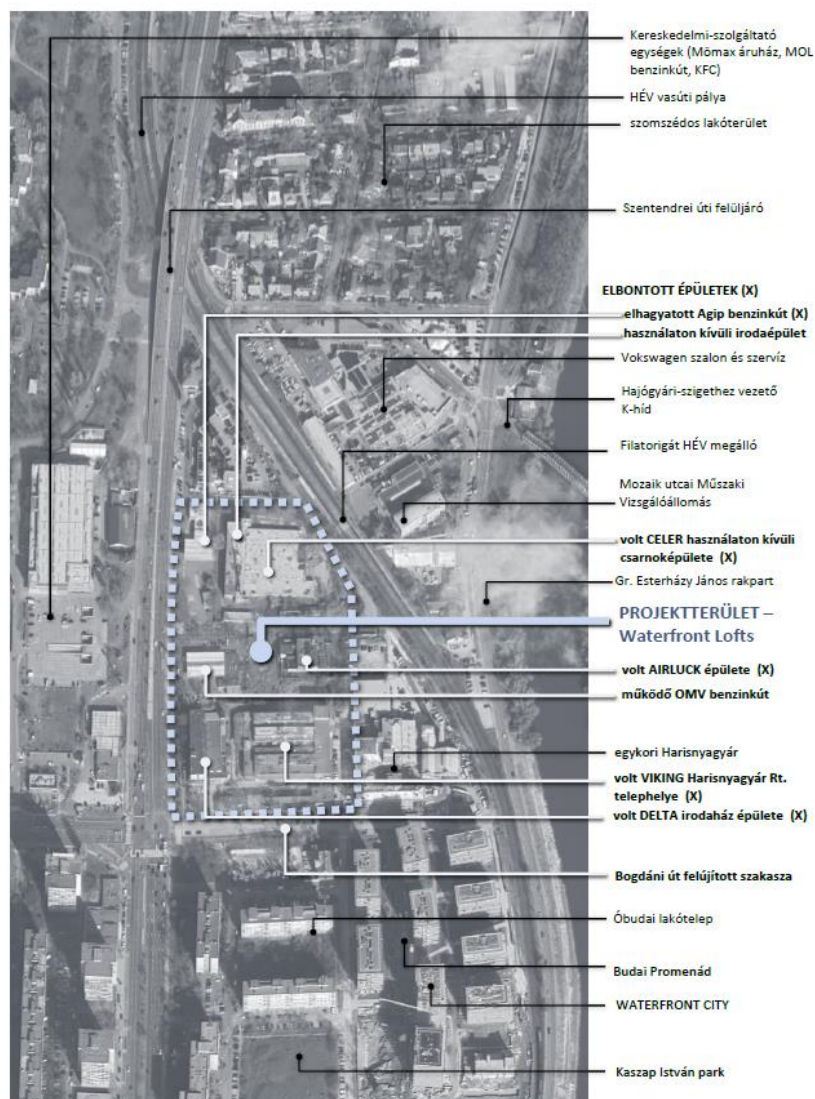
Az évről évre frissítésre kerülő fővárosi „Barnamezős területek katasztere” a III. kerület esetében sok barnamezős érintettségű területet jelöl, melyek jelentős része a **Filatorigát és Kaszásdűlő**, valamint a **Duna menti tengelyen** helyezkedik el. A projektterület telke a korábbi „ÉTV. szerinti klasszikus barnamezős területként” a kataszter elemei között található, mint **Filatorigát menti gazdasági területek**. A Barnamezős területek katasztere a térségben emellett tartalmazza a Hajógyár és a Gázgyár területeit, mint „ÉTV. szerinti klasszikus barnamezős terület”.

Óbudán a volt ipari területek lassú, de folyamatos átalakulása tapasztalható. Az egykori ipari területek helyét az elmúlt három évtized során dominánsan lakó (pl. Waterfront city), intézményi-irodai (pl. Graphisoft park), valamint kereskedelmi és szolgáltató funkciók (pl. volt házgyár helyén Auchan) vették át. Több jelentősebb volt iparterület ugyanakkor ez idáig nem tudott megújulni, megmaradtak továbbra is barnamezős, fejlesztésre váró területként, így a volt harisnyagyár tömbje is. Míg a keleti tömbrészen a volt Harisnyagyár értékes ipari épületegyüttesében számos, főként kreatív szakmákhoz köthető, színvonalas vállalkozás működik, addig a projektterület az elmaradt beruházást és a romos épületek elbontását követően elhagyott területként éktelenkedik a városrész kapujában.



A terület barnamezős érintettsége

forrás: Barnamezős területek katasztere a Buda c. munkarész



A projektterület és szűk környezete 2025 januárjában

forrás: 2024. márciusi légifelvétel alapján készített saját ábra Google Earth Pro felvétel felhasználásával

2.1.2. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYAKÉNT A KONKRÉT MÓDOSÍTÁSI CÉL ÖSSZEFOGLALÁSA

CÉL:

A városszéli jelleget **Belső-Óbuda kapuzataként gyalogospreferenciájú városias terület váltsa fel.** Ennek érdekében a terület helyzetét ma már kezelni és jövőjét meghatározni nem tudó bevásárlóközponti besorolás helyett **a lakóteleppel és a Waterfront City I. beruházással együttműködő, azokkal szerves kapcsolatot létesítő lakóterületi fejlesztés** fővárosi és kerületi tervekben való lehetővé tétele.

Nagyszabású
városfejlesztés – Budai
Promenád



Funkciógazdag,
zölddel átszőtt új
városrészközpont

A Waterfront City észak-Buda egyik legnagyobb szabású lakófunkciójú fejlesztése, melyhez számos közfejlesztés is kapcsolódik. A városfejlesztés folytatásaként a Bogdáni út túloldalán lévő volt Harisnyagyári területtel együtt kezelve nem csupán új lakóépületek megjelenéséről beszélhetünk, hanem egy komplex városnegyed létrejöttéről. A volt Szeszgyár és Harisnyagyár területe egy városszerkezeti egységként kezelendő, **a városrész értékőrző megújításában is nagy hangsúlyt kap a történeti épületek integrálása, a zöld és gyalogos felületekkel való átszővöttség megteremtése.**

A két egykori iparterületet az Óbuda fő kulturális értékeit felfűző **Budai Promenád** (Kolossy tér – Római part) köti össze, mely mentén **az értékes korabeli és új épületek nivós, egyedi karakterű láncolatot alkotnak.** A Waterfront City területén már félig megvalósult új lakónegyed méltó folytatásává, az új városrész központi helyszínévé válik a **Bogdáni út túloldalán létrejövő Waterfront Lofts.** A városfejlesztés második fejlesztési fázisa által a ma lepusztult hangulatot árasztó, elszigetelt Harisnyagyári tömb a városszövet integráns részévé válik. **A Bogdáni út ezáltal már nem az új városrész pereme lesz, hanem annak központi zónájává, Belső-Óbuda kapujává válik.**

A Waterfront Lofts fejlesztés során a valós piaci igényekhez és a környék funkcióihoz igazodóan a barnamezős területen **vegyes funkciókat is befogadó lakóépületek létesülnek, mintegy 1.400 lakással (amely legfeljebb 15%-kal növelhető külön megállapodás nélkül), valamint kb. 7.500 m² üzlettel, szolgáltatásokkal, vendéglátással és irodával.**

A Waterfront City területén már részben megvalósult Budai Promenád menti üzletek sorát a Waterfront Lofts területén létesülő aktív földszinti kereskedelmi sáv teljesíti ki. A Promenád új szakaszára az egyik irányból majd az új épületek földszintjein létesülő üzletsor, a másik oldalról a Harisnyagyár védett ipari épületében működő vegyes kereskedelmi, szolgáltató funkciók néznek, míg az új Ladik utca vonalában üzletek erősítik a buszmegálló és HÉV kapcsolatát.

A Filatorigát HÉV megállótól így egy pezsgő sétálóutcán át lehet majd megközelíteni az új városias területeket és az Óbudai lakótelep északi részét. A Promenád mentén létesülő attraktív zöldfelületekhez szervesen kapcsolódnak a **parkosított új tömbbelső „zöld csápjai”,** rézsűs terepkialakításukkal a publikus és félprivát használatú területrészek között finom átmenetet képezve.

Változó magasságok

A kortárs európai városépítészet elveit követve a tömbön belül kompakt sűrűség megteremtése mellett szellős, magasházakkal tűzdelt beépítés jön létre. Az épületek racionális, helyenként mégis „megmozgatott” telepítése, a változatos magassági kialakítás és homlokzati architektúra egyedi karaktert kölcsönöz az óbudai zárt sorú keretes beépítést is megidéző lakóterületnek.

A tömb a Szentendrei út felé zárt sorú keretes jelleget ölt. A magasabb F+10-12 szintes épületrészeket F+3-F+6 szintes szárnyak kötik össze, az épületsor nagy méretű zajgátló üveg- és várhatóan attraktív zöldhomlokzatot kap a zavaró hatásoktól való védelem érdekében. Az épületekben lévő lakások így a nyugodt, parkosított tömbbelső, a Harisnyagyár ipartörténeti épülete és a Duna felé néznek.

A környezethez
illeszkedő magasház

A Budai Promenád új szakasza menti pontházak néhány szinttel magasabbak, F+13 – F+15 szintesek, 39-51,6 métereseek. A legmagasabb épület **sem haladja meg a Bogdáni úttól délre eső négy pontszerű magasház legmagasabb pontját.** Az új városrész szívében, a HÉV megálló mellett kialakításra kerülő teresedésnél legfeljebb **51,6 méter magas, F+13-15 szintes magasházak** mutatják a városrész megújulását és a helyszín városszerkezeti jelentőségét, hangsúlyozva a Budai Promenád továbbvezetésének irányát.

**Koncepcionális tervi
fázis**

A **tervezés koncepcionális szintű fázisban van**, a végleges telekosztás, az építészeti megformálás, az épületek konkrét elhelyezése, a tömegek finomítása, a későbbi építészeti tervezés során alakul ki.

**AUTÓMENTES
TERÜLET**

A gépjárműves megközelítés csak a Bogdáni út, a Szentendrei út és az új Ladik utca felől lesz lehetséges. A Budai promenádtól az épületekig, illetve a zöldtetős platformra felvezető tájépítészeti eszközökkel kialakított részsűk, rámpák, lépcsők vonaláig tartó, közhasználatú kiszélesedő, zöldfelületekkel gazdagított, étellel teli sétány alakul ki.

KÖZMŰVEK

A területen **adottak a közművekhez való kapcsolódási pontok**. A fűtési energia távfűtési rendszerhez való kapcsolódással elégíthető ki a megújuló energiák hasznosítása mellett. **Fejlesztői döntést** igényel a meglévő DN 1200-es vízfőnyomócső kiváltása, vagy helyben tartása.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A terület a Szentendrei út mellett **közlekedési eredetű zajhatásnak erősen kitettek**, amire vonatkozóan az építészeti megoldás részben a rendeltetési egységek épületen belüli kialakításával, részben további védelmi zajvédő épületszerkezetek beépítésével lesz megvalósítható. Az ÓBÉSZ lakás rendeltetésre vonatkozóan kimondja, hogy a Szentendrei út felőli 20 méteres sávban nem létesíthető olyan lakás, mely csak a Szentendrei út felé nyílik. Emellett a tervek szerint eddig a magasságig az út irányában közlekedő tervezett.

A területen a korábbi tevékenységből potenciálisan visszamaradt talajszennyezés szükség esetén kárenyhítést vagy kármentesítést igényelhet.

A területen található épületek bontása során építési, bontási hulladék keletkezésével kell számolni, melynek egy része megfelelő hulladékkezelést követően potenciálisan helyben felhasználhatóvá válik.

A területen kialakítani tervezett funkciókhoz kapcsolódóan kültérben telepíteni tervezett zajforrások üzemeltetése is várható, melyek elhelyezése oly módon tervezett, hogy a környező területek zajterhelése az alapállapotú zajterheléssel együttesen se okozza a zajvédelmi határértékek túllépését.

A létesítményben a távhőellátás lehetőségére és a megújuló források alkalmazására tekintettel bejelentésre kötelezett levegőtisztaság-védelmi források telepítése a tervezés jelen fázisában rendelkezésre álló információk figyelembevételével nem tervezett.

2.1.3. AZ ELÉRENDŐ FEJLESZTÉSI CÉL ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

<i>A kizárólag nagy kereskedelmi létesítmény helyett lakó és egyéb azzal összeegyeztethető rendeltetések lehetővé tétele</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TSZT: a területfelhasználási kategória módosítása: ▪ K-Ker különleges beépítésre szánt, bevásárlóközpont terület átsorolása >>> ▪ >>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába;
<i>A hatályos beépítési sűrűség csökkentése</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ FRSZ: az átsorolással a beépítési sűrűség csökkentése ▪ a K-Ker bs: 4.5(3.0+1.5) érték csökkentése >>> Ln-2: 3.5 (2.5+1.0) értékre;
<i>A területnek a meglévő lakótelepi magasházakhoz hasonló magasságú épületek elhelyezésének lehetővé tétele</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ TSZT és FRSZ magasház elhelyezési lehatárolás módosítása: ▪ az Élp 45 méteres lehatárolás egy részén >>> 65 méteres magasházak terület kijelölése, ▪ ÓBÉSZ magasház elhelyezési lehatárolás módosítása >>> a TSZT-ben módosított 65 méteres lehatároláson belül az ÉLP értékének szigorítása 51,6 méterre;
<i>külső forgalmat vonzó P+R parkoló kijelölés megszüntetése</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ A TSZT közlekedési infrastruktúra fejlesztési tervlapján és az FRSZ térképi mellékletén a P+R kijelölés törlése: ▪ a kis befogadóképességű (min. 150 férőhelyes) P+R parkoló kialakítás kötelezettség az eredeti (bevásárlóközponti) funkció okafogyottsága miatt indokolatlanná vált, mivel a terület jelenlegi településszerkezeti pozíciója okán ez a helyszín az agglomerációból érkező és ide irányuló forgalomvonzásával járna, továbbá a jelölést az új Fővárosi Településtervezési tervlapja sem tartalmazza, ami a javasolt módosításoktól független.

2.1.4. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS FŐ JELLEMZŐI – MELYRE A KÉ VONATKOZIK

A TSZT/FRSZ módosítási dokumentációban rögzített változások a következők a hatályos TSZT 2021 és FRSZ 2021-hez képest:

- a területre vonatkozó **magassági szabályozás változik**, egyes területeken magasházak elhelyezése vagy legmagasabb pontjuk növelése céljából,
- a **területfelhasználási egységek változása** kimutatható **szintterületi csökkenéssel és zöldfelületi növekedéssel** jár.

Tehát a hatályos TSZT 2021 és FRSZ 2021-hez képest

- nem jön létre új zöldmezős beépítésre szánt terület,
- nem változik meg alapvető szerkezeti elem (pl.: fő infrastruktúra),

TERÜLET-FELHASZNÁLÁS

1. a) TSZT: A K-Ker területfelhasználási egység területének átsorolása Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába, melynek következtében az általános beépítési sűrűség 17%-kal, a parkolási 33%-kal csökken:
b) FRSZ: K-Ker bs: 4.5(3.0+1.5) értékről >>> Ln-2: 3.5 (2.5+1.0) értékre.

MAGASHÁZAS KIJELÖLÉS

2. A TSZT és az FRSZ térképén az átsorolt terület keleti részén a magasházak kijelölés 45 méter helyett 65 méter – ami a kerületi szabályozásban kerül csökkentésre 51,6 méteres értékre.

P+R JELÖLÉS

3. Az FRSZ térképén a P+R jelölés okafogyottsága miatt megszüntetésre kerül, egyben azt a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapján is törölni szükséges.

2.1.5. Az ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS FŐ JELLEMZŐI – MELYRE A KÉ VONATKOZIK

A TSZT / FRSZ módosítástól függő változások

építési övezet

1. A fővárosi tervek módosítása után az Ln-2 területfelhasználáson belüli projektterületre Ln-2/Z-11 építési övezet meghatározása javasolt. Fontos kiemelni, hogy a projektterülettől északra eső, szintén átsorolásra kerülő két építési övezet paraméterei változatlanok.
 - a. 9250/10 – projektterület: Ln-2/Z-11 Zárt sorú beépítési módú nagyvárosias lakóterület
 - b. 19261/1 hrsz. – BMW szalon: Ln-2/SZ-6 Szabadonálló beépítési módú nagyvárosias lakóterület
 - c. 19265 hrsz. – Plébánia épülete: Ln-2/SZ-7 Szabadonálló beépítési módú nagyvárosias lakóterület

az építési övezet paraméterek változása a projektterületen

1. a létesíthető általános szintterületi mutató a projektterület egészére vonatkozóan 3,75 értékről 3,35 m²/m²-re csökken, (KH = közhasználatú terület esetére vonatkozó kedvezménnyel együtt), azaz a létesíthető általános szintterület nagyságrendileg 124.000 m²-ről 107.500 m²-re csökken, ami 12,2%-os csökkentést jelent,
2. a parkolási szintterületi mutató 1,875 m²/m²-ről 1,34 m²/m²-re csökken, azaz nagyságrendileg 62.000 m²-ről 43.000 m²-re csökken, ami 30 %-os csökkentést jelent;
3. az épület legmagasabb pontja 51,6 méterben kerül meghatározásra a TSZT-ben módosításra kerülő 65 méterhez képest, így nem haladja meg a lakótelepi pontházak, mint a környékbeli magasházak jelenlegi legmagasabb pontját.
4. a projektterülettől északra eső, szintén átsorolásra kerülő Ln-2/SZ-6 és Ln-2/SZ-7 építési övezet paraméterei változatlanok.

változtatlan paraméter a projektterületen kívül

az építési övezet további paraméterei

A TSZT / FRSZ módosítástól független változások

1. az előírt hatályos zöldfelületi arány két és félszeresére, 10 %-ról 25%-ra növekszik,
2. a beépítési mérték a terepszint alatt és a földszinten 100% lehet teremgarázs létesítése érdekében, amit az építési hely kijelölése 85-90%-ra korlátoz, de ez a telekosztás végleges állapotától függ;
3. a hatályos 80%-os terepszint feletti beépítési mérték az emeleti szinteken, az I. emeletről kezdődően cca. 40%-ra csökken, így szellős, kedvező arányú szabadterek jöhetnek létre.
4. az építési hely, irányadó építési vonal meghatározása,
5. az épületköz lehetővé tétele,
6. az épületek közötti távolságok szabályozása,
7. az autómentes terület kialakításához kapcsolódó garázsépítmények megfelelő szabályozása,
8. magánút lehetőségének megteremtése,
9. közhasználatú területek kijelölése,
10. a Budai Promenádszerepének hangsúlyozása,
11. a megfelelő útkeresztmetszet kialakítása,
12. a zöldfelületek szigorú - már a TÉKA előírásait is figyelembe vevő szabályozása,
13. a zöldfelületi borítottság mértékének meghatározása,
14. a projektterület egészére meghatározott paraméterek alkalmazása mellett az eltérő méretű telkek és magasházak függvényében történő paraméterek meghatározása, kapcsolódva a 3 oldalú településrendezési szerződéshez (FRSZ: Fővárosi Önkormányzat, a Kerületi Önkormányzat és a Fejlesztő között.)
15. a belső szabad tér arányainak meghatározása,
16. az esetlegesen előkerülő régészeti leletek kezelése.

További módosítások

összefoglalva

A fővárosi településszerkezeti terv jellemzőihez, területi kiterjedéséhez képest kismértékű és kisléptékű módosításokról van szó.

A területfelhasználási változás pozitív zöld egyenleget eredményeznek, a beépítési sűrűség csökkentését is szolgálják a hatályos lehetőséghez képest.

A magasházak területi módosítás az ÓBÉSZ szabályozási szigorításával együtt csupán két építményszint többlettel jár a hatályos kijelöléshez képest.

A P+R parkoló kijelölése függetlenül a jelen módosítási igényektől, már a véleményezés záró szakaszában álló új Fővárosi településtervben sem jelenik meg.

A következő oldalakon a TSZT és FRSZ módosítási javaslatok részletezése kerül bemutatásra. A jelen Környezeti értékelés ezen változásokat teszi értékelése tárgyává.

A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYAKÉNT A KONKRÉT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA**CÉL:**

A városszéli jelleget **Belső-Óbuda kapuzataként gyalogospreferenciájú városias terület váltsa fel.** Ennek érdekében a terület helyzetét ma már kezelni és jövőjét meghatározni nem tudó bevásárlóközponti besorolás helyett **a lakóteleppel és a Waterfront City I. beruházással együttműködő, azokkal szerves kapcsolatot létesítő lakóterületi fejlesztés** fővárosi és kerületi tervekben való lehetővé tétele.

A) A SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS C. TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

TSZT MÓDOSÍTÁSA

Az TSZT K-Ker területfelhasználási egysége Ln-2 kategóriára változik.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

VEGYES TERÜLETEK

Vi-1 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

Ln-2 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

K-Ker Bevásárlóközpont területe

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

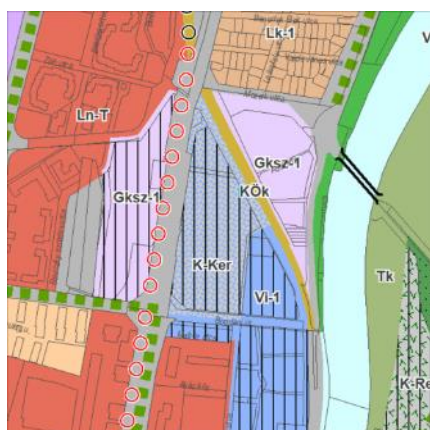
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

KÖk Kotótpályás közlekedési terület

EGYÉB ELEMÉK

 Jelentős változással érintett terület

hatályos terv

**K-Ker**

az érintett terület a hatályos terveken

a tervezett módosítás

**Ln-2**

a módosított terület

B) A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1.MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

FRSZ MÓDOSÍTÁS

ÁTSOROLÁS

Az FRSZ értelemszerűen át kell vegye a TSZT területfelhasználási egységeinek változását, így a K-Ker helyett Ln-2 besorolás kerül rögzítésre

AZ 1. MELLÉKLET:

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA MÓDOSÍTÁSA


BUDAPEST FŐVÁROS
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA


25/2022. (VII. 14.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ


1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK


Beépítésre szánt területek

 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület


 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

 Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

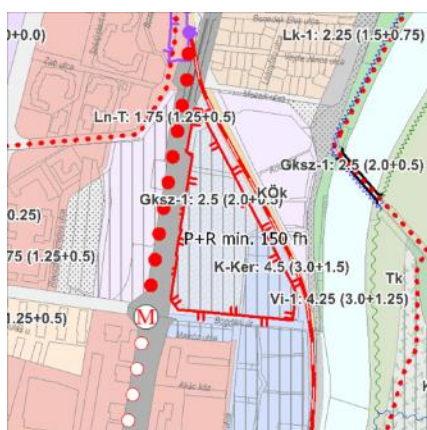
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

 KÖk Kötőpályás közlekedési terület

EGYÉB ELEMÉK

 Jelentős változással érintett terület

hatályos terv

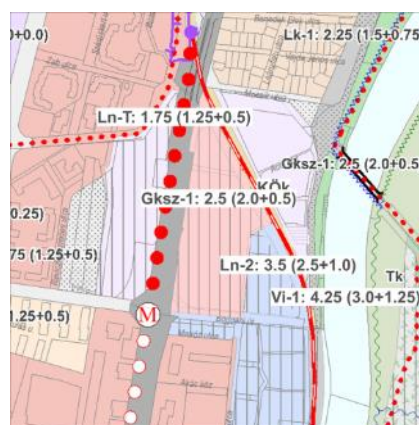


K-Ker: 4.5 (3.0+1.5)

P+R min. 150 fh

az érintett terület a hatályos terveken

a tervezett módosítás



Ln-2: 3.5 (2.5+1.0)

a módosított terület

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

MAGASHÁZ KIJELÖLÉS

A fejlesztési területen a TSZT-ből következik, hogy az FRSZ 3. mellékletén is módosul a 65 méteres Ép lehetőségének lehatárolása.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

23/2023. (X. 6.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

hatályos terv



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



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

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

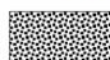


Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m



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

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



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

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK



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



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

a tervezett módosítás



C) MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

MAGASHÁZ KIJELÖLÉS

A fejlesztési területen a TSZT-ből következik, hogy az FRSZ 3. mellékletén is módosul a 65 méteres Ép lehetőségének lehatárolása.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

23/2023. (X. 6.) önkormányzati rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

hatályos terv



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



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

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

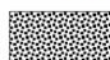


Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m



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

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



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

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK



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



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

a tervezett módosítás



A P+R JELÖLÉS TÖRLÉSE

TSZT MÓDOSÍTÁS

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

524/2022. (VI. 29.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

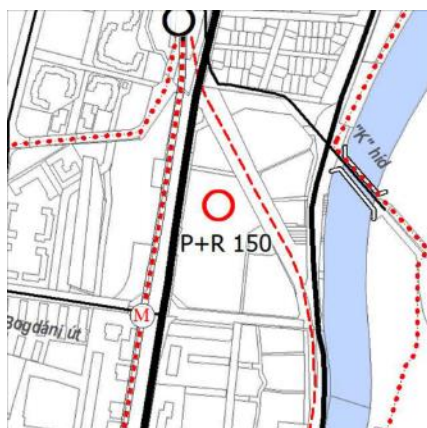
SZERKEZETI TERVLAP

2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

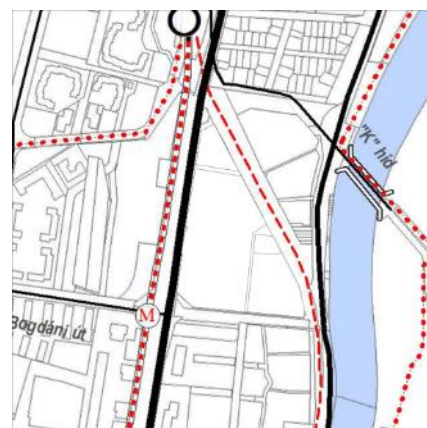
A közlekedési infrastruktúra tervlapon a P+R jelölés törlése.

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszínen
		Vasútvonal felszín alatt
		Közüti vasút (villamos) vonal felszínen
		Közüti vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Speciális kötőpályás létesítmények (gyermek vasút, síklő, libegő)
		Duna-híd

hatályos terv



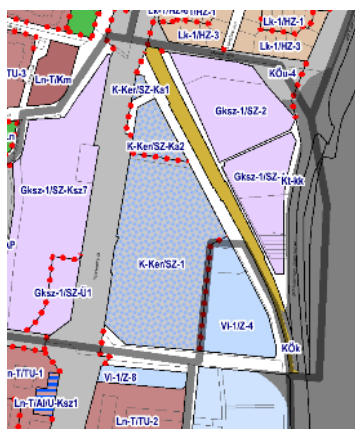
a tervezett módosítás



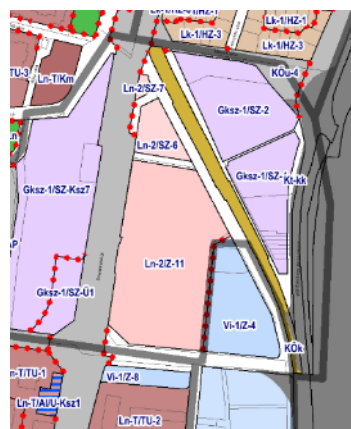
AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSAI

Az építési övezetek változása a TSZT és az FRSZ módosítása alapján

hatályos terv

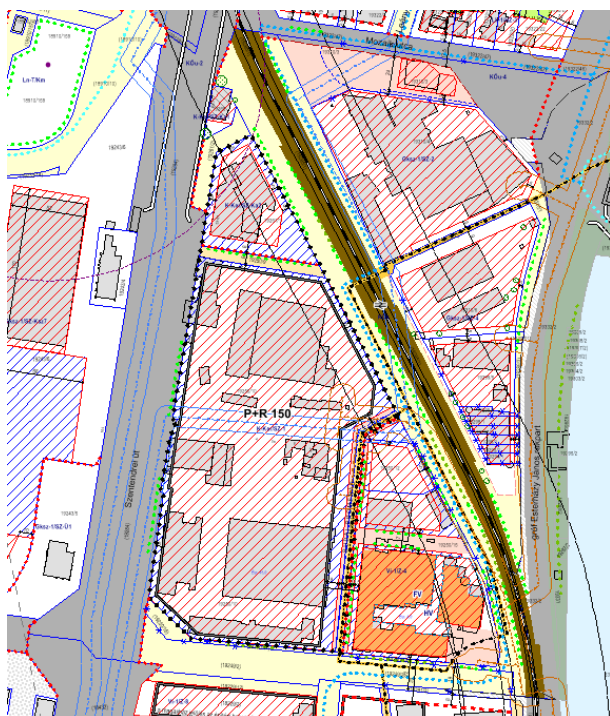


a tervezett módosítás

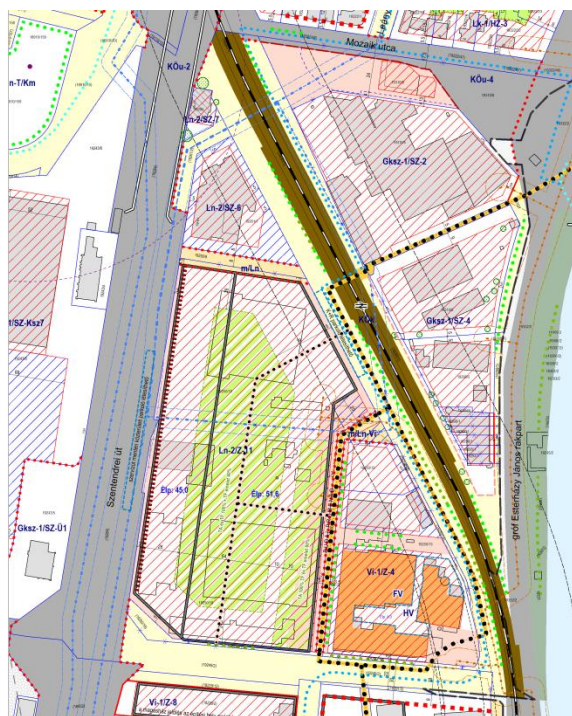


A szabályozási terv változása a TSZT és az FRSZ módosítása alapján

hatályos terv



a tervezett módosítás



A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYA A MÓDOSÍTÁSOK VONATKOZÁSÁBAN ÖSSZEFOGLALÓ

FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS	<ul style="list-style-type: none"> • K-Ker kereskedelmi területfelhasználásból Ln-2 nagyvárosias zárt sorú lakóterület területfelhasználásba sorolás • beépítési sűrűség (általános és parkolási) csökkentés • 45 méter helyett egy sávban 65 méteres épület legmagasabb kategóriába sorolás • P+R parkoló megszüntetés
KERÜLETI SZABÁLYOZÁS ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS	<ul style="list-style-type: none"> • K-Ker kereskedelmi építési övezetből Ln-2 nagyvárosias zárt sorú lakóterület jelű építési övezetbe sorolás • általános és parkolási szintterületi mutató csökkentés a projektterületen • az egyes telkek méretei és az épületmagasságok függvényében az egyes telkeken eltérő paraméterek meghatározása, a terület egészére vonatkozó maximális érték figyelembevételével, a TRSZ-ben meghatározottak alapján • 45 méter helyett egy sávban 51,6 méteres épület legmagasabb pont maximálás • P+R parkoló megszüntetés • zöldfelületi arány növelés • zöldfelületi borítottság előírás • emeleti szintű beépítési mérték csökkentés • közhasználatú gyalogosfelületek kialakítása • közhasználatú belső parkosított terület kialakítása • térarányok alapján a csökkentett telepítési távolság meghatározása

2.2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL, ILLETVE PROGRAMOKKAL

magasabb rendű országos tervek, adatbázisok

- A környezeti értékelés során figyelembevételre kerültek a következő magasabb szintű tervek: Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.);
- Internetes adatbázisok (földhivatali kataszter, védett területek, MTrT fedvények, Natura2000 és Országos Ökológiai Hálózat fedvényei stb.)

magasabb rendű fővárosi tervek, adatbázisok

- Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terv 2021 (TSZT 2021)
- Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021)
- Budapest Barnamezős Katasztere 2021
- Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció 2013
- Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztés Stratégia - 2021
- illetékes államigazgatási szervek adatszolgáltatása,

kerületi koncepciók, programok

- Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzata hatályos 2018
- Kerületfejlesztési koncepció 2021
- Integrált Településfejlesztési Stratégia 2021

(mindezeket a Módosítási dokumentációk vizsgálati munkarésze bemutatja)

egyéb

- a területekre vonatkozó telepítési tanulmánytervek (2025 március, augusztus, szeptemberi változatai)
- vonatkozó egyéb jogszabályok,
- helyszínelések eredményei,
- szakmai tanulmányok, elemzések,
- tematikus térképek, topográfiai térképek, légifotók stb.
- publikus adatbázisok (GoogleMaps, OpenStreetMap)
- korábbi – a bevásárlóközponttal kapcsolatos engedélyek

környezetvédelmi adatok

- A tervezési területre készített előzetes vizsgálat (EVD) a korábbi bevásárlóközpont funkcióra tekintettel
- A tervezési területre készített előzetes vizsgálat a jelenlegi tervezett funkcióra tekintettel (2025. márciusi állapot, a közgyűlési egyeztetések előtti tervek figyelembevételével)
- Az előzetes vizsgálatához kapcsolódó alapállapoti zajmérés
- 2017. évi Stratégiai Zajtérképek anyagai (Vibrocomp Kft, Bp. Főváros Főpolgármesteri Hivatala)
- Forgalmi modellezések a várható járműforgalomra (Közlekedési hatástanulmány 2025. július - Közlekedés Kft.)
- Országos Meteorológiai Szolgálat – Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat adatai (2023)

2.3. A VÁLTOZATOK KÖZÖTTI VÁLASZTÁS INDOKAI, A VÁLASZTÁST ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT RÖVID LEÍRÁSA

2.3.1. VÁLTOZATOK ALAKULÁSÁNAK FOLYAMATA

**általános
szintterületi
sűrűségi értékek
csökkentése**

Az 1.2 pontban leírtak szerint a tervezés folyamatában az egyeztetéseket követően megváltoztak a szintterületi paraméterek fővárosi keretei, amit az ÓBÉSZ kidolgozásánál is figyelembe kell venni.

Ennek alapján a beépítés az eredeti elképzeléshez képest csak kisebb volumenű lehet.

**magasházak
magasságának
csökkentése**

Csökkentésre kerültek a magasházak legmagasabb pontjának értékei.

Ez nem teljesen új koncepcionális változatok kidolgozásához vezetett, mivel csak az épületek magassági értékei csökkentek több szinttel. A beépítés karaktere, beépítési jellege – a magasság kivételével – nem változott.

**parkolási
szintterület további
csökkentése**

A parkolási szintterület radikálisabb csökkentése a parkolási kötelezettség módosítását jelenti. Ez a csökkentés követi a fővárosi tervek szerinti elvárását, azaz, hogy a kedvező közösségi közlekedéssel ellátott területeken alacsonyabb parkoló szám legyen csak létesíthető, ami az egyéni közlekedési igények csökkenésével, így kisebb közlekedési terheléssel jár.

**opcionális
víznyomócső
kiváltás**

A Módosítási dokumentumok beépítési koncepció fejezetében és a közművesítésről szóló fejezetben alternatív megoldásként bemutatásra kerül, hogy a 19250/10 hrsz.-ú építési telket jelenleg átszelő NA 1200-as főnyomócső kiváltásra kerülhet, vagy helyben maradhat. Mindkét változatra van műszaki megoldás.

Amennyiben helyben marad akkor felette és a vezeték palástjától mért 7-7 méteres védősávban építmény nem lesz létesíthető. Ez azonban csak a garázsok kialakításában hoz potenciális változást és a Szentendrei úti épületek esetében az adott szakaszon az alsó épületszintek elhagyásával jár. Fejlesztői döntés, hogy a nyomvonal kiváltása megtörténik-e. Mivel a Módosítási dokumentációk mindkét lehetőséget azonosan megvalósíthatóként kezelik, a KÉ tekintetében ez nem jelent lényegi különbséget, nem tekinthető a tervezési folyamat változatának, mivel mint lehetőséget, mindegyik tanulmánytervi és a módosítási dokumentum szerepelteti ezt a kétféle megoldási lehetőséget.

változatok

A telepítési tanulmánytervek egyeztetések során módosultak, a fejlesztési nagyságrend módosult, ennek következtében a beépítési javaslat jellege ugyan nem változott, de változtak az épületek magasságai a csökkentett szintterületi lehetőségek miatt.

A Módosítási dokumentáció ebből adódóan kisebb színtszámmal veszi figyelembe a megváltozott sűrűségi és szintterületi mértékeket.

összefoglalva

A Módosítási dokumentáció tehát a telepítési tanulmánytervekkel kapcsolatban folytatott egyeztetések alapján megváltozott eredményként mutatja be a fejlesztést és az arra vonatkozó szabályozás tervezetét.

3. A TERV, ILLETVE PROGRAM, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

3.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK CÉLJAINAK ÉS A MÓDOSÍTÁSOKNAK AZ ÖSSZEJETÉSE A RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

természetvédelem	A terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket természetvédelmi szempontból.
környezetvédelem	A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a vizsgált terület a felszín alatti vizek állapota szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába tartozik. A vizsgált terület a Budapest III. kerület, Budaújlaki vmt. felszín alatti vízbázis védelmi védőterületet érinti.
örökségvédelem	A szomszédos volt Harisnyagyár épülete fővárosi és egyben kerületi védelem alatt is áll. A módosítás ezt nem érinti.
barnamezős terület	A terület a TSZT-ben és az ÓBÉSZ-ben is barnamezős területként van kijelölve, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések lehetségesek, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a területek újrahasznosítása.
a tervezett fejlesztések összevetése a különböző szintű környezetvédelmi célokkal	A területekre nem vonatkoznak külön környezetvédelmi célkitűzések az általános környezetvédelmi követelményeken túl.
a tervezett fejlesztések összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal	A területekre nem vonatkoznak külön természetvédelmi célkitűzések az általános természetvédelmi követelményeken túl.
a módosítás összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal	A tervek nem tartalmazzak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, azokra hatással nincsenek.

3.2. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK SORÁN

a tervezett fejlesztések környezetvédelmi szempontjai	<p>A terv kiemelt környezetvédelmi céljai a következőkben foglalhatók össze:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Súlyosabb környezeti problémák kezelése <ul style="list-style-type: none"> ○ A barnamezős területek felszámolása, rehabilitációja ○ Meglévő szennyezések, leromlott állapotú területek, épületek felszámolása ○ A területet érő közlekedési eredetű zajterhelés mértékének csökkentése építészeti, akusztikai tervezéssel, ezzel az új lakó funkció számára megfelelőbb állapot kialakítása ○ olyan új lakóterület és ahhoz kapcsolódóan irodai, kereskedelmi, vendéglátási rendeltetések kialakítása, mely a kor követelményeinek megfelelően minimális környezeti terhelést okoz, ○ intenzív asszimiláló felületek kialakítása ▪ a lakótelep, a Waterfront City I és a fejlesztési terület kedvező, autómentes gyalogos sétánnyal összekötött kapcsolata a HÉV és buszmegállóval, ezzel az egyéni gépjármű közlekedési igények csökkentése ▪ a területen nincsenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett
--	--

természeti és környezeti értékek

- a tervezési terület érinti a Budapest III. kerület, Budaújlaki Vmt. felszín alatti vízbázis védelmi védőterületet.
- közlekedési környezeti terhelésétől való védelem megoldása az épületek elhelyezési, alaprajzi és homlokzati kialakításával.
- védett belső parkosított terület kialakítása, a szentendrei úti zaj- és légszennyezés építészeti eszközökkel való kiküszöbölésével
- új közlekedési kapcsolatok kialakításainak lehetőségének biztosítása
- tájképet zavaró elemek – romos épületek – megszüntetése megtörtént.
- kortárs nagyvárosi terület kialakítása magasházakkal.

3.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, PROGRAMOK (2.2.) CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL

a tervezett fejlesztések környezeti szempontú illeszkedése más releváns tervi célokkal

A kidolgozott tervekben meghatározott tervezett változások a magasabb szintű tervek közül mindegyikkel teljesen szinkronban vannak. A magasabb szintű tervek a Módosítási dokumentációban rögzített változásokat alapvetően nem szabályozzák, azokra előírásokat, közvetlen utalásokat nem tesznek, nem határoznak meg normatívákat sem. A magasabb szintű tervekben rögzített célok a jelen terven keresztül érvényesülnek és kerültek e célból részletesen meghatározásra.

a módosítás környezeti szempontú illeszkedése más releváns tervi célokkal összefoglalva

A környezeti szempontból a tervek a magasabb szintű programoknak messzemenően megfelelnek. A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél, a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek.

A fejlesztés tekintetében:

A területek nem érintenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket. A terület barnamezős terület, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések lehetségesek, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a terület rehabilitációja és újrahazsnosítása. A tervek nem tartalmazzak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, azokra hatással nincsenek.

A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél, a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek

A módosítási javaslatok tekintetében:

Nincs relevanciája más magasabb rendű tervi célokkal.

3.4. A JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET RELEVÁNS, A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKKEL ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN LÉVŐ ELEMINEK ISMERTETÉSE

3.4.1. A területek környezeti jellemzői, melyet a változás jelentősen befolyásolhat

A fejezetben ismertetésre kerül a környezeti elemek és rendszerek jelenlegi állapota. Feltárássra kerülnek a meglévő terhelések, konfliktusok. Először adunk egy átfogó képet a területet érintő általános adottságokról, majd a speciális helyzeteket is külön értékeljük.

Ismét hangsúlyozni szükséges, hogy a jelen KÉ csak a már építés jogilag lehetséges fejlesztések egy-két elemének módosítását kell, hogy értékelje, nem a fejlesztések megvalósíthatóságának egészét.

Levegőminőség

A terület légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján:

Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke. A fő légszennyező komponensekre vonatkozó területi határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A térségi háttérterhelésen kívül a térség fő légszennyező forrása a közúti közlekedés, azon belül is elsősorban a Szentendrei út járműforgalma. Az út nemcsak a térség egyik fő megközelítési útvonala, de a várostól északra lévő agglomerációs területek, valamint a kerületi lakótelepek felé is fontos kapcsolatot biztosít, így mind a cél mind az átmenő forgalom igen jelentős. A közlekedésből származó légszennyezés következtében a térségben levegőjében a leginkább problematikus a nitrogén-oxidok (NO_x), nitrogén-dioxid (NO_2) magas koncentrációja, valamint a kisebb mértékben a szálló por (PM_{10}) szén-monoxid (CO) koncentráció okoz. A területhez a legközelebbi imissziómérő pont a Budapest, XIII. ker. Honvéd telepen található, ahol nitrogén-oxid, nitrogén-dioxid, szén-monoxid és szálló-por (PM_{10}) koncentráció mérése történik. A vizsgált területen jelenleg védendő objektum nem található.

Zajterhelés

A közúti zajterhelés a terület tágabb környezetében nem elhanyagolható, a Szentendrei út mentén figyelhető meg jelentős a zajszennyezés. A Duna felől a Szentendrei útig terjedő sávban nappal ~70-75 dB, míg éjjel ~60 dB zajterhelési érték került számításra. A Szentendrei úton alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő lakóépületek esetén.

Az alapállapotú üzemi jellegű zajterhelés (a közlekedéstől származó zajterhelés nélkül) a környező védendő lakóterületeken nappal 42-50 dB közötti, az éjszakai órákban 37-41 dB között alakul. A határértéket jelentő 50/40 dB (nappal/éjjel), illetve 55/45 dB (nappal/éjjel) értékeket a zajterhelés minimális mértékben haladja meg az éjjeli időszakban. A zajvizsgálati jegyzőkönyv a mellékletben került csatolásra. A zajmérés célja az előzetes vizsgálati eljáráshoz kapcsolódóan az üzemi jellegű háttérterhelés mértékének meghatározása volt. Ennek megfelelően a meglévő forgalmi zajterhelés értékelése az elvégzett számítások alapján történt meg. A becsatolt zajmérési jegyzőkönyv az üzemi eredetű háttérterhelés (illetve annak hiányában az LA95%-os mért érték az MSZ 18150-1 6.4.1. pont szerint) bemutatására szolgál.

Földtani viszonyok, talaj

A terület a Duna völgyében, a Duna teraszán helyezkedik el. A területen a felső rétegek holocén és pleisztocén laza folyóvízi üledékek (iszapos homok, homokos kavics, kavicsos homok) egészen az oligocén korú feküig. A vizsgált terület eleinte mezőgazdasági művelés alatt volt, amit lassan bekebelez Óbuda észak felé kiterjedő iparterülete.

Felszíni és felszín alatti vizek

A vizsgált terület a Duna folyó Hajógyári-szigetet megkerülő nyugati mellékága közelében található és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében „fokozottan érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategóriába tartozik, mivel felszín alatti vízbázis védelmi védőövezetet érint (a Budapest III. kerület, Budaújlaki vmt.). A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken a felszín alatti vizek jó minőségi és mennyiségi állapotának védelmét szolgáló intézkedéseket és korlátozásokat a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet határozza meg. A TSZT alapján a projektterületen vízminőség-védelmi terület jelölt.

A lokális talajvíz áramlási viszonyokra hatással lehet a vizsgált területtől délkeletre elhelyezkedő Duna vízjárása. Korábbi vizsgálatok során regisztrált adatok alapján a területen jellemző felszín alatti víz áramlási iránya K-DK-i irányú, a Duna felé mutat. A talajvíz mélysége a felszín alatt 2-8 méter között változik, a terület középső és északi részein 2-4 m mélységben, a délkeleti részén 4-8 méteres mélységben várható.

Hulladékkezelés

A területen jellemzően az ott folyó korábbi tevékenységekből fakadóan döntően kommunális hulladékok képződtek. A másik jelentősebb hulladékfajta a terület átalakulása révén képződő építési-bontási törmelék, és helyenként minimális ipari hulladék. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. A keletkező építési és ipari hulladékok kezeléséről az egyes telephelyek önállóan gondoskodnak szerződött hulladékkezelési engedélyekkel rendelkező szerződéses partnereikkel.

3.4.2. A környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség)

A terület jelenlegi állapotában messze a potenciális lehetőségei alatt teljesít. A területen egykor folytatott ipari üzemi tevékenységek mára teljesen megszűntek, a területen lévő épületeket mára szinte teljesen elbontották.

A térség a kerület egyik intenzíven fejlődő térségévé vált az elmúlt 30 évben, amit a meglévő jó közlekedési kapcsolatoknak (Szentendrei út, HÉV stb.), nagyszerű területi adottságoknak (Duna közelsége, lakóterületek) alapvetően köszönhet. A módosítással érintett terület ezen barnamezős, mára alulhasznosított, kihasználatlan területe ennek a fejlődő városrésznek.

A terület potenciális adottságai révén a jelenlegi terhelhetőség többszörösével rendelkezik. A terület üzemi használatából eredő egykori szennyezéseinek teljes felszámolása is csak úgy képzelhető el középtávon, ha a terület intenzív használata révén teljes megújításra kerül sor.

3.4.3. A fennálló környezeti konfliktusok, problémák leírása és mindezek várható alakulása, ha a terv, illetve program nem valósulna meg

A területek fő környezeti konfliktusai az alábbiak:

- jelentős közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés a Szentendrei út, valamint a Bogdáni út mentén az ottani járműforgalom hatására;
- meglévő szennyezések;
- felhagyott, alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős területek látványa is kedvezőtlenül befolyásolja a helyi városképet;
- intenzív asszimiláló felületek jelentős hiánya.

Közlekedési eredetű szennyezések:

A területen tervezett fejlesztések elmaradása esetében is várhatóan ezen hatások rövid távon növekedni fognak. A járműforgalom erős korrelációt mutat a gazdaság pillanatnyi teljesítményével. Jelentősebb javulás volt tapasztalható a 2008-2009-es gazdasági válság hatására, de az az újra beinduló gazdasági tevékenység révén 2013-tól a korábbi növekvő tendenciát mutatta. 20-30 éves távlatban a járműpark cseréje, a jelenlegi belsőégésű motorokkal hajtott közlekedési eszközök fokozatos eltűnése hozhat lassú javulást a jelenlegi trendeket figyelembe véve.

Meglévő szennyezések

A területen salakos, építési-bontási hulladékkal kevert mesterséges feltöltés található, amely fémekkel, félfémekkel, valamint PAH és TPH típusú szerves szennyezőkkel terhelt. A fémek és félfémek szennyezése kis-közepes mértékű, de ezek együttes jelenléte a teljes feltöltési rétegben általánosan jellemző. A PAH-szennyezés jelentős, a terület egészére kiterjed, míg a TPH-szennyezés kisebb mértékű és területileg korlátozott. Pontszerű szennyezőforrás nem mutatható ki, a szennyezés a mesterséges feltöltéssel került a területre. Átalakulás nélkül ezen szennyezések a területen maradnak.

Felhagyott barnamezős területek:

A területek továbbra is jelen állapotukban maradnának, illetve a hatályos tervek szerinti beépítési lehetőségek estén csak nagyon lassú átalakulásukkal lehet számolni. Amennyiben a területen feltárt, vagy fel nem tárt felszín alatti szennyezések találhatók, azok hosszú távon potenciális kockázatot jelenthetnek a terület által érintett vízbázisra.

Intenzív asszimiláló felületek hiánya:

A fejlesztések elmaradása esetén a jelenlegi természetes szukcessziós folyamatokkal kell számolni, ami nagy burkolt felületekre tekintettel lassú zöldfelületi kialakulást prognosztizál, jelentős gyomvegetáció forrásként és allergén gyomok forrásként. Több száz éves távlatban, és a beépített és burkolt felületek felszámolása esetén lenne reális a természetszerű zöldfelületek kialakulása.

Összefoglalva**A fejlesztések tekintetében:**

A tervezett változások hiányban a terület fő környezeti konfliktusainak többsége a

területen ugyanúgy tartósan fennmaradna.

A területen potenciálisan jelenlévő talajszennyezés megmarad. A terület továbbra is a lakótelep széli jellege hosszabb távon is degradálja nem csak a városképet, hanem a környezetet is.

A HÉV megálló kedvező gyalogos megközelítésének, azaz a Budai Promenádnak folytatásának elmaradása nem támogatná a közösségi közlekedés kívánatos preferálását.

A jelenlegi tervek elmaradása miatt a terület rendeződése, átalakulás csak lassan, hosszú távon jönne létre, vagy meghiúsulna.

A módosítási javaslatok tekintetében:

A területfelhasználás módosításának elmaradása nem hozná meg a terület kedvezőbb területstruktúrájának kialakítását, a módosítás elmaradása és kizárólag egyfunkciós mivolta hosszabb távon is hasznosíthatatlan területet eredményezne.

3.5. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ, KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK

a módosítási dokumentációkban szereplő módosítások hatásának megítélése

Ismét hangsúlyozni szükséges, hogy a jelen KÉ csak a már építésszerűen lehetséges fejlesztések egy-két elemének módosítását kell, hogy értékelje, nem a fejlesztés megvalósíthatóságának egészét.

A fejlesztési területeken

- **nem jön létre nagyobb terhelés**, a létesíthető szintterület nagyságrendileg csökken a ma megengedetthez képest,
- **a zöldfelületek előírt nagysága** két és félszeresére növekszik a ma előírthoz képest,
- az épületek magassága a hatályos lehetőséghez képest **csupán két emeletszinttel nő**, a fejlesztési terület keleti sávjában.
- a jelenleg a szabályozási tervben engedélyezett bevásárlóközpont funkció által potenciálisan generált forgalom mértéke jelentősen nagyobb, mint a tervezett lakó funkció, tehát **a potenciálisan generálódó forgalom mértéke** a funkció változás kapcsán **kisebb** (nem vizsgálva itt, hogy a terület jelenleg nincs használatban).

A Módosítási dokumentációban rögzített módosítási javaslatok a környezeti tényezők közül

kismértékben módosíthatják

- **egyes területrészekben a levegőtisztaságot**, mivel a magasabb épületek közötti terek növekedése a közúti közlekedés felőli légszennyezést kevésbé gátolják elméletileg, de ez részletes tervezés során bármelyik beépítési megoldásnál előfordulhat;

pozitívan befolyásolják

- **a zöldfelületek kiterjedését**, ami pozitív hatással bír a terület kialakítására, klímájára, biológiai aktivitására.
- **a felszín alatti víz és a földtani közeg állapotát** a historikus szennyezések felszámolásával
- **egyes területrészekben a zajterhelést**, mivel a lakó funkcióhoz kapcsolódó gépészeti igények a bevásárlóközpont funkciónál kisebbek, illetve a generálódó forgalom is alacsonyabb ezen funkciónál.

3.5.1. Természeti erőforrás közvetlen igénybevétele vagy környezetterhelés közvetlen előidézése

A fejlesztések tekintetében:

A területek beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelenti a természeti erőforrások igénybe vételét. A teljes fejlesztési terület jelentős kiterjedésű, így jelentős területi igénybevételt jelent. Ugyanakkor a területek már korábban ipari céllal igénybe vett területek,

ahol az ipari használatok teljesen megszűntek, így jelenleg hasznosítatlan ipari területek. Ezek a fejlesztések környezeti szempontból kifejezetten kedvezőnek tekinthetők, hiszen így nem új zöldmezős terület igénybevételét jelent a tervezett fejlesztés. **A területen korábban tervezett bevásárló- és szolgáltató központ terveivel összehasonlítva a jelen tervek megnövekedett zöldfelülettel számolnak.**

A létesítmények többlet környezetterhelést csak annyiban fognak jelenteni, amennyiben a területen a nagyobb kihasználtságból eredően a kihasználtsághoz kapcsolódó többlet terhelések jelentkeznek, mint többlet hulladék és vonzott nagyobb forgalom terhelő hatása. A létesítmények helyi többlet kibocsátást nem fognak okozni, mivel az épületek várhatóan korszerű hőszivattyús rendszerekkel vagy távfűtéssel fognak megvalósulni.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns a módosítási igény rendeltetésének, szintterületi nagyságrendjének és a magasházak elhelyezése tekintetben.
--------------------------------------	---

3.5.2. Olyan társadalmi, gazdasági folyamatok kiváltása vagy ösztönzése, amelyek közvetett módon környezeti következménnyel járhatnak

A fejlesztések tekintetében:

A fejlesztés alapvetően a városi (beépítésre szánt, vagy beépült, de használaton kívüli barnamezős) területek jobb kihasználását preferálják. Ugyanakkor a magasabb szintű fővárosi tervekben meghatározott mértéket és kereteket nem meghaladó mértékű a fejlesztés, annak a módosítással együtt járó csökkentéseit követik.

A fejlesztés a magasabb szintű tervekkel összhangban kifejezetten a barnamezős beavatkozást jelent, ami ebbe az irányába próbálja terelni az általános fejlesztői gondolkodást. Ez hosszabb távon az ökonomiai haszon mellett ökológiai többletet is eredményez, így a közvetett hatás fokozatos környezetállapot javulást eredményez.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns ebben a tekintetben.
--------------------------------------	--

összefoglalva

A fejlesztések tekintetében:

A terület beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelenti a természeti erőforrások igénybevételét. A teljes fejlesztési terület városi kontextusban kis kiterjedésű (3 ha), így nem jelent jelentős területi igénybevételt. A terület barnamezős terület, melyek újból hasznosítást, rehabilitációt igénylenek, és amelyek mindig is beépítésre szánt területek voltak a megelőző tervek szerint is. **A tervezett változások nem okozzák a jelenleginél (jelenleg hatályos tervek szerint megengedett) nagyobb környezeti igénybevételt, sem a területen belül, sem külső, közvetett forrásból.**

Arra vonatkozóan nem állnak rendelkezésre információk, hogy a harisnyagyár, a korábbi üzemanyagtöltő állomás és karbantartó műhely milyen forgalommal és terheléssel járt, vagy járna ma, ha a korábbi funkció még jelen lenne. Az korábbi engedélyeztetés kapcsán ismert, hogy a jelenlegi szabályozási terv szerint megvalósítható bevásárlóközpont potenciális forgalomgeneráló hatása a módosítást követő állapotban kialakítani tervezett lakófunkciónál jelentősen nagyobb lett volna.

A tervezett változások nem járnak olyan társadalmi, gazdasági folyamatok előmozdításával, ösztönzésével, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járnának.

A módosítási javaslatok tekintetében:

A módosításoknak nincs hatása a természeti erőforrásokra, vagy környezeti következményekkel járó társadalmi, gazdasági folyamatokra.

3.6. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK, KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ELŐREJELZÉSE AZ ELŐZŐ PONTOK SZERINTI INFORMÁCIÓKBÓL KIINDULVA

3.6.1. Jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés

Az A., és B. táblázatok értékelési kategóriái az alábbi szempontok alapján kerültek meghatározásra:

Földtani közeg szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A földtani közeget érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A földtani közeget a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat eredményeként a földtani közeget érő terhelés érdemben változik.
- *Terhelést növel* – A földtani közeget érő terhelés a jelenlegit kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A földtani közeget érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Felszíni víz szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A felszíni vizeket érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A felszíni vizeket a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a felszíni vizeket érő terhelést érdemben nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A felszíni vizeket érő terhelés a jelenlegit kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A felszíni vizeket érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Felszín alatti víz szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A felszín alatti vizeket érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A felszín alatti vizeket a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a felszín alatti vizeket érő terhelést érdemben nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A felszín alatti vizeket érő terhelés a jelenlegit kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A felszín alatti vizeket érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Levegő szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A levegőt érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a légszennyezés megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A levegőt a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár, vagy a transzmissziós folyamatokat az ember számára kedvezően befolyásolja a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a levegő állapotának alakulását nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A levegőt érő terhelés a jelenlegit kismértékben meghaladó mértékű lesz, vagy a transzmissziós folyamatokat az ember számára kedvezőtlenül befolyásolja.
- *Jelentősen ront* – A levegőt érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Zaj szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A területen a zajterhelés jelentősen csökken (zajterhelési határérték alá), vagy a zajforrás megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A zajterhelés a korábbinál kisebb mértékű lesz, de nem csökken a zajterhelési határérték alá, vagy a kismértékű zajterhelés megszűnésével jár, vagy a javaslat eredményeként a zajterhelés a korábbinál kisebb területet érint.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a zajterhelés alakulását nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A zajterhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz, de nem okoz határértéket meghaladó mértékű terhelést.
- *Jelentősen ront* – A zajterhelés mértéke olyan mértékben nő, hogy a hatásterületen belül helyenként a határértéket meghaladó mértékű zajterhelést eredményezhet.

Élővilág szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A területen a természetes élővilág hosszú távú fennmaradását biztosítja, vagy a természetes élővilágot érintő zavarást jelentősen csökkenti, megszünteti.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A területen a természetes élővilág hosszú távú fennmaradását segíti, vagy a természetes élővilágot érintő zavarást kis mértékben csökkenti.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat az élővilágra nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A javaslat hatására a természetes élővilág élettere kis mértékben csökken, vagy az intenzívebb zöldfelület fenntartás miatt idegenhonos növények jelenhetnek meg, vagy az élőhelyeket kismértékű zavarás éri.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására a természetes vagy ahhoz közeli élőhelyek területe jelentős mértékben csökken, vagy azokat jelentős mértékű zavarás éri.

**Ember szempontjából
(elsősorban a gazdasági
és szociális körülmények
alakulását értjük rajta):**

- *Jelentősen javít* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete jelentősen javul, vagy lakhatási körülményeik jelentősen javulnak.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete kismértékben javul, vagy lakhatási körülményeik kis mértékben javulnak.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzetére nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete kismértékben romlik, vagy lakhatási körülményeik kis mértékben romlanak.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete jelentősen romlik, vagy lakhatási körülményeik jelentősen romlanak/lakhatás megszűnik.

**Táj, városkép
szempontjából:**

- *Jelentősen javít* – A területen a meglévő kedvező tájkép, városkép hosszú távú fennmaradását biztosítja, vagy a tájképet, városképet kedvezőtlenül befolyásoló elem kiterjedését jelentősen csökkenti, megszünteti.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A területen a meglévő kedvező tájkép, városkép hosszú távú fennmaradását segíti, vagy a tájképben, városképben megjelenő zavaró elem hatását/kiterjedését kis mértékben csökkenti.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a tájképre, városképre nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A meglévő tájképre, városképre kis mértékben kedvezőtlen hatással van.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására a meglévő tájképben vagy városképben jelentős mértékű zavaró elem jön létre.

3.6.1.1. A környezeti elemek (föld, levegő, víz, élővilág, épített környezet, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökség) vonatkozásában

A téma értékelése az A. és B. táblázatokban szerepel.

Hatások iránya, jellege és mértéke				
Jelentősen javít	terhelést enyhít, kicsit javít	kiegyenlített, nem változtat	terhelést növel	jelentősen ront
++	+	0	-	---

*A hatásviselő ember esetében az elmaradó, illetve várható fizikai (és pszichikai) hatások mellett a gazdasági előnyök és városkomfort-fokozat emelkedés elmaradását is kalkuláljuk az értékelés során.

(A megadott m²-ek a TSZT területfelhasználási, illetve magassági "feltjainak" mérete, melyek a közterületeket is lefedik)

A./ A változtatási szándék leírása				A változások <u>MEGVALÓSULÁSA</u> esetében a tervezett módosítás alapján történő beépítés valósul meg							
LEÍRÁS				földtani közeg	felszíni víz	felszín alatti víz	levegő	zaj	élővilág	ember	táj, városkép
jogi módosítások: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ				hatályos TSZT/FRSZ	tervezett TSZT/FRSZ						
1	K-ker különleges bevasárlóközpont terület módosítása >>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználásba	K-Ker	Ln-2	0	0	0	+	+	+	+	+
2	45 méteres ÉLP módosítása 65 méterre a TSZT/FRSZ-ben és visszakorlátozása 51,6 méterre az ÓBÉSZ-ben	45	65>> 51,6	0	0	0	0	+	0	+	0
Projektkezelő kapcsolódó közlekedésfejlesztések											
3	új közlekedési kapcsolat kialakítása a Szentendrei úttal és a 19250/9 hrsz. magánút felbővítésével	*	*	0	0	0	0	0	0	+	0
4	forgalomcsillapított út kialakítása a HÉV melletti keskeny út átépítésével	*	*	0	0	0	+	+	0	+	+
5	önálló kerékpárút kialakítása a HÉV melletti keskeny út átépítésével	*	*	0	0	0	++	+	+	++	+
6	autómentes lakóterület kialakítás a telken belül nincs felszíni gépjárműforgalom	*	*	0	+	+	++	++	++	++	+
Gyalogos rendszer fejlesztése											
7	Budai Promenádot folytatása a Waterfront City I. től a Filatorigát HÉV megállóig a 19250/11 hrsz.-ú magánút telkén	*	*	0	0	0	+	+	++	++	++
8	a Budai Promenádot kiépítéséhez kapcsolódóan a 19250/10 hrsz projektterületen közhasználatú gyalogterületek kialakítása	*	*	0	0	0	+	+	+	++	++
9	a 19250/10 hrsz projektterületen az épületek közötti közhasználatú, gyalogosan átjárható területek kialakítása	*	*	0	0	0	+	+	+	++	++
Zöldfelületi fejlesztés											
10	a 19250/10 hrsz projektterületen a földszinti garázs felett parkosított tetőkerti kialakítás, cca. 45 %-os zöldfelületi borítottsággal épületek között	*	*	0	+	0	+	+	+	++	++
11	a Budai Promenádot fásítása és a 19250/10 hrsz projektterület keleti sávjában teljesértékű zöldfelületek, részsűk, tájépítészeti elemek kialakítása	*	*	+	+	+	++	++	++	++	++

B./ A változtatási szándék leírása				Változások MÓDOSÍTÁS ELMARADÁSA esetében a jelenleg meglévő állapot fennmaradása – a terület a jelenlegi változatlan állapotában marad							
LEÍRÁS				földtani közeg	felszíni víz	felszín alatti víz	levegő	zaj	élővilág	ember	táj, városkép
Jogi módosítások: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ		hatályos TSZT/FRSZ	tervezett TSZT/FRSZ								
1	K-ker különleges bevásárlóközpont terület módosítása >>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület területfelhasználásba	K-Ker	Ln-2	-	-	O	-	-	-	O	-
2	45 méteres ÉLP módosítása 65 méterre a TSZT/FRSZ-ben és visszakorlátozása 51,6 méterre az ÓBÉSZ-ben	45	65>> 51,6	-	-	O	O	O	O	-	-
Projekthez kapcsolódó közlekedésfejlesztések											
3	új közlekedési kapcsolat kialakítása a Szentendrei úttal és a 19250/9 hrsz. magánút felbővítésével	*	*	O	O	O	O	O	O	-	O
4	Forgalomcsillapított út kialakítása – a HÉV melletti keskeny út átépítésével	*	*	O	O	O	-	-	-	-	O
5	Önálló kerékpárút kialakítása – a HÉV melletti keskeny út átépítésével	*	*	O	O	O	-	-	-	-	-
6	autómentes lakóterület kialakítás a telken belül nincs felszíni gépjárműforgalom	*	*	O	-	-	--	--	-	-	-
Gyalogos rendszer fejlesztése											
7	Budai Promenád folytatása a Waterfront City I. től a Filatorigát HÉV megállóig a 19250/11 hrsz.-ú magánút telken	*	*	O	-	-	-	-	-	-	-
8	a Budai Promenád kiépítéséhez kapcsolódóan a 19250/10 hrsz projektterlen közhasználatú gyalogosterületek kialakítása	*	*	O	O	O	-	-	-	-	-
9	a 19250/10 hrsz projektterlen az épületek közötti közhasználatú, gyalogosan átjárható területek kialakítása	*	*	O	O	O	-	-	-	-	-
Zöldfelületi fejlesztés											
10	a 19250/10 hrsz projektterlen a földszinti garázs felett parkosított tetőkerti kialakítás, cca. 45 %-os zöldfelületi borítottsággal épületek között	*	*	O	-	O	-	-	-	-	--
11	a Budai Promenád fásítása és a 19250/10 hrsz projekttelek keleti sávjában teljesértékű zöldfelületek, részűk, tájépítészeti elemek kialakítása	*	*	-	-	-	-	-	-	-	--

**A módosítási
javaslatoknak:**

**nincs hatása a környezeti elemek többségére, azok rendszereire. Pozitív hatása van a
zöldterület növelésnek, a belső gépjármű forgalom helyett gyalogos közlekedés
preferálása.**

Levegő terhelés

A fejlesztések hatása:

A szabályozási terv módosítása tekintetében a jelenleg lehetővé tett bevásárlóközpont funkcióhoz képest a lakó funkció kialakítása kapcsán a várhatóan generálódó hatások kisebbek lesznek, így a levegőminőséget várhatóan kevésbé kedvezőtlenül fogja befolyásolni a terület beépítése révén megnövekvő célforgalom. Hosszú távon, (15-20 év) a várhatóan elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is beláthatóan jelentősebben javulni fog.

A bevásárlóközpont várhatóan jelentős áruszállítási forgalmának csökkenése pozitív hatású.

	<p>A létesítmény hőellátási igénye az építési előírások alapján minimális lesz, és az is várhatóan hőszivattyúval vagy távfűtéssel kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni.</p>
<p>A módosítási javaslat hatása:</p>	<p>A módosítás javíthatja a levegő terhelés mértékét a jelenlegi funkció megvalósulásának hatásaihoz képest</p>
<p>Zaj- és rezgésterhelés</p>	<p>A fejlesztések hatása:</p> <p>Zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A szabályozási terv módosítása kapcsán a jelenleg lehetővé tett bevásárlóközpont funkcióhoz képest a lakó funkció kialakítása kapcsán a várhatóan generálódó hatások kisebbek lesznek. A tervezett új funkció szerint gyakorlatilag a teljes parkolási igény felszín alatti vagy földszinti, zöldtetővel ellátott parkolóknak kap helyet, a korábbi kereskedelmi funkció tetőszinten is elhelyezett nyitott parkolójával ellentétben.</p> <p>Bár a Szentendrei út mentén alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető a területhez legközelebbi védendő lakóépületek esetén, a lakó funkció esetén a növekmény értéke csökkent a bevásárlóközpont funkcióhoz képest.</p> <p>A közlekedésből adódó zajterhelés mérséklésére hatékony megoldást jelenthet az épületek közötti zajvédő üveg, vagy plexi-felületek, illetve lamellás homlokzati védelmi rendszerek vagy zöldhomlokzatok alkalmazása, amelyek megfelelő kialakítás esetén közel 10 dB-es zajcsökkentést is eredményezhetnek. A kialakítani tervezett lakófunkció kapcsán kijelenthető, hogy a korábban bemutatottak szerint a zajvédelmi szempontból védendő funkcióval rendelkező helyiségek megfelelő elhelyezése, az épületek megfelelő tájolása, illetve az épületszerkezetek megfelelő kiválasztásával a belsőterei zajterhelés mértéke a határértékek alatt marad. Az ÓBÉSZ előírja, hogy 20 m magasságig lakás nem is nyitható a Szentendrei út irányába.</p> <p>Hosszabb távon az elektromos járművek terjedése és a mai járműhasználatok változása (közösségi közlekedés, mikromobilitási eszközök alkalmazása) révén a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke csökkenni fog a jelenlegi állapotokhoz képest is.</p> <p>A létesítmény üzemeltetése várhatóan nem okozza a határértékek túllépését. A projektterületől ÉNy-ra elhelyezkedő Mozaik utca esetében az alapállapotú zajterhelés is határértéket meghaladó terhelést eredményez. Azonban ezen a ponton a létesítmény üzemelése várhatóan nem okoz zajterhelési növekményt. A beltéri zajterhelési határértékek teljesülése sem fog különleges műszaki megoldásokat igényelni.</p> <p>A bevásárlóközpont várhatóan jelentős áruszállítási forgalmának csökkenése pozitív hatású.</p>
<p>A módosítási javaslat hatása:</p>	<p>A módosítás javíthatja a zaj- és rezgésterhelés mértékét a jelenlegi funkció megvalósulásának hatásaihoz képest</p>
<p>talaj és talajvízszennyezés</p>	<p>A fejlesztés hatása:</p> <p>A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni. A megvalósuló épületek terepszint alatti épületrészeinek következtében a területen meglévő talajszennyezések feltárásra, és várhatóan kárenyhítés keretében felszámolásra fognak kerülni. Az építés során az esetlegesen előforduló szennyezéseket a környezetvédelmi hatóság bevonásával kell feltárni, lehatárolni és a részletes laborvizsgálatok alapján az esetlegesen szükséges kárelhárítási tevékenységeket meghatározni. Az esetleges kármentesítés a környezetvédelmi hatóság bevonásával folyhat. Mindezek alapján várhatóan a talajszennyezettség tekintetében a terület állapota javulni fog.</p>
<p>A módosítási javaslat hatása:</p>	<p>nem releváns</p>
<p>felszíni és felszín alatti vizek</p>	<p>A fejlesztés hatása:</p> <p>A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján. A földtani közeg vonatkozásában leírtak a felszín alatti vízre is érvényesek. A felszíni vízre gyakorolt hatások áttételesek, a csapadékvíz és szennyvízelvezetésre</p>

	vezethetők vissza. A beépítés során a felszín alatti vizek mozgását figyelembe kell venni, ami részben a Duna irányába, keleti-délkeleti irányba történő talajvízáramlást jelenti. A talajvíz áramlás kedvezőtlen alakulását a terepszint alatti beépítés mértékének meghatározásakor kell figyelembe venni és meghatározni oly módon, hogy az már beépített területeken ne okozza a talajvizek áramlásának káros mértékű megváltozását, vízszintek megemelkedését.
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
csapadékvizek	<p>A fejlesztés hatása:</p> <p>A területen belül az új beépítés révén a bevásárlóközpont funkcióhoz képest az elvezetendő csapadékvizek mennyiségének jelentős csökkenésére kell számítani a nagyobb zöldfelületi fedettségnek köszönhetően. A nagyobb záporok esetén hirtelen megugró elvezetendő csapadékmennyiségek megjelenésének elkerülése érdekében a tetőfelületi zöldfelületek mellett záportározó létesítmények kialakítására lehet szükség. Mindenképpen törekedni kell a csapadékvizeknek a kialakuló zöldfelületen való elszikkasztással történő kezelésének lehető legnagyobb mértékű alkalmazására.</p>
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
Hulladékkezelés	<p>A fejlesztés hatása:</p> <p>A területre tervezett döntően lakó-, irodai- és egyéb kereskedelmi-, vendéglátási- szolgáltató funkciók miatt a területen a keletkező kommunális hulladékok mennyisége a bevásárlóközpont funkcióhoz viszonyítva nem fog érdemben változni. Az épületekben megfelelő helyiségek létesítése szükséges a kommunális és szelektív hulladékok megfelelő méretű és számú gyűjtő edényzet elhelyezéséhez. Veszélyes hulladékok keletkezésének csökkenésével lehet számolni a kisebb számú vendéglátó és kereskedelmi egységek révén. A kommunális hulladék mellett kis mennyiségben élelmiszer hulladékok fognak keletkezni, amelyek megfelelő szelektív gyűjtés esetén komposztálással, vagy egyéb módon hasznosíthatók. A csomagolási hulladékok szelektív gyűjtés révén újrahasznosíthatók.</p>
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
<p><i>3.6.1.2. A környezeti elemek rendszerei, folyamatai, szerkezete, különösen a táj, település, klíma, természeti (ökológiai) rendszer, a biodiverzitás vonatkozásában</i></p>	
zöldfelületi intenzitás	<p>A fejlesztés hatása:</p> <p>A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, ezen belül is a levegő páratartalmára, hőháztartására (városi hőszigetekre), a talajvízháztartásra, a levegőminőségre és más környezeti tényezőkre. Közvetett módon pedig jelentős hatással bírnak az élővilágra és az emberre is. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke.</p> <p>A rendelkezésre álló műholdképek még a beépített állapotában mutatják a területe jellemzőit.</p> <p>Mind a jelenlegi, mind a korábban tervezett bevásárlóközpont funkcióhoz képest nagyon jelentős mértékben nő az új funkció kapcsán kialakuló zöldfelület, mely mind a fejlesztés, mind közvetlen környezetére nagyon jelentős pozitív hatást gyakorol.</p>
A módosítási javaslat hatása:	A kialakítandó a zöldfelület mértéke jelentősen nő
felszín-hőmérséklet	A projektterület térségében a zöldfelületi ellátottság jelenleg alacsonynak mondható. A projektterületen és a tömbsor középső részén a normalizált vegetációs index nagyon alacsony értéket mutat. A főváros Zöldinfrastruktúra Konceptiójában fellelhető vizsgálatok alapján a zöldfelület-intenzitás változása ezt alátámasztva 1992 és 2015 között átlagosan helyenként növekedés, máshol csökkenést mutat 10-25% eltéréssel a terület tágabb környezetében. Ettől

nem függetlenül Budapest felszínhőmérséklet térképe 2016. augusztus 31-én 35-45 °C közötti hőmérsékletet mutatott a környéken. A térségben jelentősebb zöldfelületek a környező lakótelepek közterületein, illetve a vasúti területek mentén kialakult puffer területként megjelenő zöldfelületek jellemzőek.

A Dunához közeli városszerkezeti pozíciójából adódóan a vizsgált terület klimatikus adottságai a fővárosi átlaghoz képest jobbnak mondhatók. A domináns észak-nyugat – dél-keleti szélirány, az azzal szinte párhuzamos folyammeder és annak beépítetlen puffer területe (sziget) mind segítik a vizsgált terület optimális átszellőztetését.

Az általános lakótelepi struktúrába illeszkedő, a beépítés „hézagait” kitöltő lakótelepi zöldfelületek jelentős része kondicionáló hatású, jellemzően gyeppel, és cserjeszinttel gazdagított zöldfelület, melyben néhol megjelennek nagyobb facsoportok. Az Óbudai lakótelep (lakótelepek között) átlagos zöldfelületi intenzitással rendelkezik.

A térség meglévő – a terület átalakulására való tekintettel sok esetben ideiglenes – faállománya, közterületi fasorai kis mértékben képesek csak tovább kompenzálni a fennálló helyzetet. Épp ezért a sűrűn beépített és nagyarányban burkolt felületek kialakítása kedvezőtlen eredménnyel is járhat, az ellen az intenzív zöldfelületek és nagyméretű, összefüggő lombtömeg kialakítása/telepítése célszerű. Napjaink jelentős környezeti terheléseinek ellensúlyozására az új beépítések intenzív zöldfelületeinek aránya sokszor nem elegendő, a kialakított zöldfelületek a jelentős – dominánsan közlekedési eredetű – környezeti terheléssel szemben alig képesek kifejteni kedvező hatásukat.

A módosítás által megvalósuló tömb belső területén egybefüggő, attraktív, biodiverz zöldfelület létesül, szemben a korábbi bevásárlóközpont tervezetten csekély felületű és intenzitású zöldfelületével szemben. A belső udvar minél intenzívebb zöldítése érdekében többszintes növényállomány (facsoportok, cserjék, virágágyások, biodiverz zöldfelületek formájában) telepítése tervezett. A beruházás során egybefüggő, alá nem épített zöldfelületek, intenzív és extenzív tetőkertek, valamint előkert zöldfelületi zónák kialakítása egyaránt tervezett. Az épületek a telekbelsőben kialakításra kerülő nagy zöldfelületek felé néznek.

A fás szárú növényzettel kialakításra kerülő nagyméretű zöldfelület a helyi mikroklíma optimalizálásában aktívan részt vesz a jövőben.

A létesítendő zöldfelületek kialakításánál fontos, hogy az épületrészek között jól használható, egységes, összefüggő kertfelületek alakuljanak ki, ezzel minőségi zöldfelületet biztosítva a projekt területén belül. Az alacsonyabb, Szentendrei út és a Mozaik utca irányába néző épületrészek tetején intenzív zöldtetős kialakítású tetőkertek kapnak helyet. A Szentendrei út felé néző homlokzatokon a zajvédő üveg, vagy plexi táblák előtt és az épületek egyéb homlokzatfelületein is zöldhomlokzatok kialakítása is lehetséges. Az ÓBÉSZ emellett rendelkezik arról, hogy 20 méter alatt nem létesíthető lakás az út felé nyílóan.

A fejlesztés hatása:

A nagyobb asszimiláló felületek megteremtésével kedvezőbb kialakításra nyílnak lehetőségek, melyek mind a szennyezések megkötésében, mind az oxigéntermelésben, mind a kedvezőtlen mikroklímátikus viszonyok javításában jelentős szerepet vállalhatnak.

A módosítási javaslat hatása:	A felszín-hőmérséklet várhatóan csökken a jelentős zöldfelület méretére tekintettel.
<p>városi klíma</p>	<p>A területen belül, a városi elhelyezkedés révén nagymértékben érvényesül a városi klíma hatása. A Duna összefüggő vízfelületének kondicionáló hatása jelentős a part menti részeken, de attól távolodva is kifejti érzékelhető kompenzációs hatását. Ez fontos jelentős szerepet tölt be a térség átszellőzésének biztosításában. A Duna irányából hűvös, nagyrészt tiszta, páradús levegő jut a területre. Az átszellőzést némiképp a tág környezetben húzódó Szentendrei út is segíti jelentős szabályozási szélességével.</p> <p>A városi klíma hatását a térség faállománya, közterületi fasorai kis mértékben képesek csak kompenzálni. Kedvezőtlen, hogy a térségben egyes területeken csak minimális méretű zöldfelületek találhatók meg, bár azok kialakításához beépítetlen területek rendelkezésre állnak.</p> <p>A környező utak mellett megjelenő magas épületek, nagy burkolt felületek is jelentős melegítő</p>

hatással vannak a térség levegőjére. A terület átszellőzését segíti, hogy a Duna közelében található a terület, ahonnan állandó tiszta, hűvös és páradús levegő jut a területre. A Szentendrei út É-D-i irányultsága is az átszellőzést segíti, mivel közel párhuzamos az uralkodó széliránnyal. A városi klíma kialakulása azért okozhat itt nagyobb problémát, mint a város más részeiben, mert a Szentendrei út járműforgalma jelentős emmissziót eredményez a térségben. A sűrű beépítettség és igen magas arányú burkolt felületek szintén fokozzák a városi hősziget kialakulását.

A korábbi kereskedelmi létesítmény nagyarányú beépítés és burkolt felületek helyett a létesülő intenzív zöldtetők és a további zöldfelületek, valamint az ott telepítendő fa- és cserjeállomány csökkenti a hősziget hatást: növeli a páratartalmat, csökkenti a nappali felmelegedést, este pedig segíti a terület lehűlését.

A létesítményt magát tekintve a tervezett beépítés eredményeként a jelenlegi, korszerűtlen és korszerűtlenül üzemeltetett korábbi épületek helyén létesített házak hőszigetelése a jelenleginél nagyságrendekkel jobb, gépészete pedig sokkal hatékonyabb lesz. Így az épületek a várhatóan szélsőségesebb időjárási körülményeket a korábbi épületállománynál sokkal alacsonyabb energetikai szükségletek és kedvezőbb üzemeltetési költségek mellett tudják a bent tartózkodók számára elviselhetővé, kellemessé tenni.

A fejlesztés hatása:

A városi klíma kedvezőtlen hatásai ellen leginkább a több, intenzív zöldfelülettel és zöld lombtömeggel lehet védekezni. Az intenzív fenntartáson, elsősorban a rendszeres és folyamatos öntözésen van a legnagyobb hangsúly. A fejlesztési területek zöldfelületei vagy teljesértékű zöldfelületként jönnek létre, akkor legalább háromszintes növényállományként, vagy tetőkertként, akkor viszont a beépített területek felszínén jön létre az előírt %-nál jóval nagyobb kiterjedésű zöldtető, tetőkert a talajvastagság függvényében, ami a burkolt felületek nagyságát csökkenti, ezzel kedvező hatást idéz elő már a mai barnamezős használaton kívüli területhez képest, valamint a korábbi tervekhez (bevásárló- és szolgáltató központ) képest is.

A módosítási javaslat hatása:

A korábban tervezet kereskedelmi létesítményhez képest kedvezőbb klimatikus hatás.

természeti rendszer, biodiversitás

A terület jelenlegi élővilága szegényesnek és kevésbé értékesnek tekinthető. A meglévő növényzet leginkább olyan extrém módon várostűrő, (szennyezést tűrő) fajokból áll, melyek többsége alapvetően inkább gyomfajoknak tekintendők és természeti környezetben való megjelenésük inkább nem kívánatos.

A fejlesztés hatása:

Ehhez képest jelentős előrelépést és a biodiversitás jelentős növelését jelenti bármely ember által létrehozott ökoszisztéma, ami ennél fajgazdagabb és számos egyéb élőlény így rovarok, madarak stb. számára is megfelelő életteret és életkörülményeket biztosít. Mindezek miatt az élő környezetre gyakorolt hatások inkább pozitívak. A területen megvalósuló fásítás új élőhelyeket teremt az állatvilág számára is, a megjelenő új állat- és növényfajok a diverzitást fokozzák. A jelenlegi állapothoz képest, a terület élővilágát tekintve, nagymértékű pozitív változás várható.

A módosítási javaslat hatása:

A zöldfelületek növekedésével a biodiversitás potenciális növekedése várható.

3.6.1.3. A Natura 2000 területek vonatkozásában

A tervezési terület nem érint és nem határos Natura 2000 besorolású területekkel, azokra hatással nincs.

3.6.1.4. Az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapota, valamint társadalmi, gazdasági helyzete (életminőség, kulturális örökség, területhasználat feltételei) tekintetében

A fejlesztések hatása:

Alapvetően le kell szögezni, hogy valamennyi tervezett változtatás a barnamezős területek

felszámolását, a terület adottságainak és terhelhetőségének legideálisabb kihasználását célozza, mely környezetet kevésbé terhelő módon működtethető, ezáltal alapvetően kedvező hatással van a lokális és globális környezetre egyaránt. Ugyanakkor helyileg, lokális léptékben az egyes változások lehetnek kedvezőek és kedvezőtlenek is.

A változások többsége az emberek számára kedvező hatásokat jelent, hiszen irodai munkahelyek, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási egységek is létrejönnek, ahol jellemzően jobban fizetett munkavállalók dolgozhatnak. A másik fontos elem, hogy a beépítés tervezett kialakítása során egy védett belső zöldfelület jön létre, így kedvező feltételekkel rendelkező lakások létesülnek a környezeti terhelésektől izoláltan, ahol ideális lakókörnyezeti feltételek vannak és kerülnek kialakításra.

A terület célforgalma a levegőterhelés és zajterhelés tekintetében várhatóan csökkenéssel jár a bevásárlóközpont funkcióhoz képest, és sokkal kisebb mértékű lesz, mint ha ezek a létesítmények a város külsőbb részein jönnének létre és fokozottabb ingázásra kényszerítenék az embereket a lakó és munkahelyi területek között. A légszennyezés egészségügyi hatása a különböző szennyezőanyagok tekintetében eltérő, de a megengedhető szennyezettségi szint tartós, vagy jelentős meghaladása általában véve növeli a légúti megbetegedések veszélyét. Ugyanakkor a városrészre nézve a terv levegőminőségi szempontból inkább kedvező a korábbi használathoz, vagy a korábban tervezett bevásárlóközpont létesítéséhez képest. A terv alapján a területek összes biológiai aktivitása növekszik, tehát a zöldfelülettel rendelkező területek aránya nő, így ez mindenképp kedvező hatású a levegőminőség alakulására.

A tartós, jelentősebb zajterhelés nem csak pszichés, hanem egészségügyi értelemben is káros a lakosságra nézve. A tervezett épületek egyes részei közlekedési eredetű zajterheléssel nagyobb mértékben lesz terhelt, azonban a zajterhelés növekedésével érintett területeken nem létesülnek olyan funkciók, amik védelem alá esnek, vagy esnének. Ilyen funkciók csak megfelelően zajtól izoláltan a fő közlekedési zónáktól megfelelő vízszintes vagy magassági távolságban létesülnek, ezáltal a megfelelő természetes izolációjukat is biztosítva. A zajhatások csökkentése az épületek belső alaprajzi elrendezése mellett a homlokzati - mint védő elem - kialakításával kerül megoldásra.

**A módosítási
javaslat hatása:**

Az autómentes beépítési koncepció a beépítés belső terében jelentős zöldfelületi borítottságot hoz létre, annak ellenére, hogy az épületek közötti zöldfelületek nem teljesértékűek. A Budai Promenádnál menti teleksáv azonban alkalmat nyújt teljesértékű zöldfelületek, rézsús megoldások kialakítására.

A magasházak területein esetében a lehetséges szintterület a magasabb építményszinteken való elhelyezése **a belső park felett nagyobb szabadterek kialakítását eredményezik**, melyek tekintetében kedvezőbb felszíni kialakításra nyílik lehetőség.

3.6.1.5. Az épített környezeti örökségi értékeire kifejtett hatások

**A volt
Harisnyagyár
védett épülete****A fejlesztés hatása:**

Az Módosítási dokumentáció nem érinti a szomszédos volt 19250/15 hrsz.-ú telken álló volt Harisnyagyár fővárosi és kerületi védelem alatt álló épületét. Ugyanakkor a fejlesztés nyilvánvalóan kedvező helyzetbe hozza annak fejlesztési lehetőségeit a közvetlen mellette folytatásra kerülő Budai Promenádképzésével. Ezzel a gyárépület jelenlegi zárványjellege megszűnik, kapcsolódni tud a Promenádkhoz mind átjárhatóság, mind pedig a földszinti funkciók tekintetében is. A védett épület megújulásának és a korábbi, elhagyatott voltának és környezetének rendezetlensége miatti méltatlan megközelítés, láthatóság helyett a két Waterfront City I. és II. terület második fókuszpontjává válik.

A terület szomszédságában lévő védett ipartörténeti épület a módosítással nem érintett.

A védett épülettől az építési hely távolsága 16 méter. Ehhez képeset a tervezett beépítés nagyobb 20-22 méteres távolságra tervezi az épületeket.

Esély van így arra, hogy a védett épület felújítása megtörténjen, további élettel töltődjek meg és a terület múltat idéző entréjává váljon.

Az építészeti örökségi értékei nem sérülnek, hanem tovább élnek, méltó környezetben.



a régi
Harisnyagyár védett ipari épülete

A módosítási javaslat hatása:

A módosítás tehát közvetlen hatással nem bír a védett értékre, egyes látványokban pedig izgalmas összkép bontakozik ki a múlt és a kortárs építészet együtt láttatása során.

Sem a TSZT és FRSZ, sem az ÓBÉSZ szabályozás módosítása nem érinti a területét.

**A terület
régészeti,
örökségvédelmi
vonatkozásai****A fejlesztés hatása:**

A tervezési területen (részletesen a korábbi telkekre Hrsz.: 19250/4, 19250/5, 19250/6 (csak mintegy 9000 m² területe), 19250/7, 19254/1, 19254/2, 19254/3, 19254/4, 19254/5, 19254/8, 19255/1, 19257/1, 19283/1) kapcsán előzetes régészeti dokumentáció (továbbiakban: ERD) készült a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ által 2016-ban.

A feltárás eredményeiről beszámoló dokumentációban az alábbi megállapításokat tették:

- A legkorábbi, valószínűleg az I. századból származó I. számú Castellum (valószínűleg auxiliáris tábor) a beruházási területtől délkeletre, alig 200 méterre található.
- A Duna partján, a területtől 150 méterre keletre egy torony alapfalai kerültek elő, amelynek alapozását cölöpkötegekkel biztosították. A kétperiódusú torony építésére feltehetően Hadrianus korában került sor.
- A katonavárost és a polgárvárost összekötő limesút körülbelül a mai Szentendrei út alatt haladt, ennek előkerülésére a beruházás során számítani lehet.
- A római korban a temetők jellemzően a települések közelében, a kivezető utak mellett alakultak ki. A beruházás tervezett területe pont ilyen; éppen a katonavároson kívül, az innen a polgárvárosba vezető út mentén feküdt. A

korábbi feltárások során több esetben is sikerült római kori temetkezéseket feltárni a terület közvetlen közelében. A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 100 méter széles övezetében 12 ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttek.

Óbuda – Filatorigát	31057, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Ladik u. 9	34294, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Érinti
Budapest – Ladik utca és környéke	45886, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Érinti
Budapest – Aquincum katonaváros teljes területe	45907, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Érinti
Budapest – Filatorigát, Szentendrei út kibővítése	46921, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Filatorigát, Ladik utca	46943, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Érinti
Budapest – Szentendrei út 63-67.	55298, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Szentendrei út-Akác köz sarok	55787	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Óbudai rakpart 39-55. előtt	55987	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Bogdáni út	56634	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti
Budapest – Óbuda és Békásmegyer	72911, kiemelten védett lelőhely	közhiteles nyilvántartás	Érinti
Budapest – A „Hercules” villa északi el tere	76441	közhiteles nyilvántartás	Nem érinti

Az ERD megállapításai szerint a jelenlegi területhasználat (beépített terület) kis mértékben veszélyezteti a régészeti örökség elemeinek állapotát. Az elvégzett régészeti értékvizsgálat alapján megállapításra került, hogy a beruházás tervezett földmunkái kiemelten védett régészeti lelőhelyeket, az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket veszélyeztethetnek, ezért a Kötv. 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. Figyelembe véve a tervezett földmunkák jellegét, műszaki paramétereit, a Kötv. 22. § (3/c) bekezdés alapján, a megelőző feltárás keretében a terület teljes felületű feltárását javasolták.

A 68/2018 (IV.9.) kormányrendelet 35. § (1) (a mellékelt ERD-ben jelzett korábbi 39/2015. (III. 11.) kr. 17. § (1) bekezdése alapján: ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

A régészeti lelőhelyek kapcsán az alábbi intézkedések javasoltak az előzetes régészeti dokumentációban:

Budapest – Ladik u. 9	34294, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás
Budapest – Ladik utca és környéke	45886, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás
Budapest – Aquincum katonaváros teljes területe	45907, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás
Budapest – Filatorigát, Ladik utca	46943, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás
Budapest – Óbuda és Békásmegyer	72911, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás

Az előzetes régészeti dokumentáció a mellékletben került csatolásra.

A területfelhasználás módosításának eredményeképp a tervezési terület képes lesz a jelenleg hasznosítatlan terület számára fejlesztési lehetőséget kínálni. A régészeti leletek feltárása ugyan közvetlen hatással nem bír az épített környezetre, de a feltárási munkák kapcsán hatásai érvényesülhetnek, amely túlmutatnak a régészeti és örökségvédelmi kereteken.

A módosítási javaslat hatása:	<p>A területre vonatkozó fejlesztés a jogszabályok betartásával megfelelően tudja kezelni a régészeti érintettséget.</p> <p>Tekintettel arra, hogy a hatályos terv szerinti kereskedelmi létesítmény esetében is tervezettek voltak terepszint alatti beépítések, a területhasználat módosítása lényegében a régészeti értékekre vonatkozóan nem hoz változást.</p> <p>A fejlesztés eredményeképpen a tájépítészeti kialakítás a Budai Promenádon, vagy a közhasználatú belső parkban jelzésértékűen visszatükrözheti Óbuda római kori múltját, ezzel megidézve a több ezer éves ókori múlt és a több mint százéves régmúlt ipartörténeti emlékei közötti fontos történeti kapcsolódást.</p>
--------------------------------------	---

Graffiti fal

Az ÓBÉSZ dokumentáció partnerségi egyeztetése kapcsán a beérkezett vélemények 14%-a HÉV melletti út mentén húzódó harisnyagyárhoz tartozó legális graffiti-fal megtartását kérte. Ez összevág az ott meglévő fasor megtartásának lehetőségével, és mivel a telepítési tanulmánytervben még buszforgalomra tervezett új út is kérdőjelessé vált, ezért a Harisnyagyár mentén a graffiti-fal is, mint kulturális tényező megtartható lesz.

A módosítási javaslat hatása:	A mára kulturális értéknek tekinthető street-art elem továbbra is megmarad, a módosítás nem érinti.
--------------------------------------	---

3.6.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellelése

3.6.2.1. Új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése

A fejlesztések hatása:

A fejlesztések a területen meglévő fő környezeti konfliktusok felszámolását és megszüntetését irányozzák elő. A fő problémák nagyobb részét képesek megszüntetni közel véglegesen. Egyes problémák bizonyos területeken nem fognak csökkenni, de a hatásuk legalább lokalizáltabb lesz és kisebb területeket fognak csak érinteni. A tervezett fejlesztések alapvetően nem számolnak új környezeti problémák megjelenésével és várhatóan ilyenek bekövetkezésével hosszú távon sem kell számolni. A korábbi kereskedelmi létesítményből eredő felerősödő közlekedési terhelés a megváltoztatott funkcióval jelentősen csökkenni fog.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
--------------------------------------	---------------------

Lokálisan erősödő problémák	
<i>zajterhelés növekedése</i>	<p>A fejlesztések hatása:</p> <p>Fontos kiemelni, hogy a forgalom generáló hatás csak áttételesen kapcsolódik a szabályozási terv módosításhoz, és mértéke a jelenleg hatályos szabályozási terv szerinti fejlesztés esetén jóval nagyobb mértékű lenne, tehát - bár a lakó funkció is forgalomgeneráló hatással rendelkezik -, annak mértéke kisebb lesz, mint ha a területen a korábbi szándék szerinti bevásárló központ alakulna ki.</p>
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
<i>levegő-szennyezettség</i>	<p>A fejlesztések hatása:</p> <p>Fontos kiemelni, hogy a forgalom generáló hatás csak áttételesen kapcsolódik a szabályozási terv módosításhoz, és mértéke a jelenlegi hatályos szabályozási terv szerinti fejlesztés esetén jóval nagyobb mértékű lenne, tehát bár a lakó funkció is forgalomgeneráló hatással rendelkezik, annak mértéke kisebb lesz, mint ha a területen korábbi szándék szerinti bevásárló központ alakulna ki.</p>
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
<i>Városi klíma hatások lokális erősödése</i>	<p>A fejlesztések hatása:</p> <p>A terület beépítése, a növekvő zöldfelületek révén a területen belül a városi klíma hatás csökkenése várható. Az átszellőzés mértéke a bevásárló központhoz viszonyítva javul, amelyet az épületmagasságok megemelése is kedvező irányban fog változtatni, mivel az adott szintterület nem egy monolit tömbként, hanem a térből kisebb helyet elfoglaló épületrészekkel, karcsúbb „oszlopokként” fog megépülni. Az utak mellett nem egy folyamatos, akár ~45 m magas épülettömb áll majd, hanem változó magasságú épületek, közöttük alacsony nyaktaggokkal, így a megemelt épületmagasság ellenére a terület átszellőzése jobban megmaradna, mint ami a jelenlegi szabályozás szerinti beépítés esetén kialakulna. Alacsonyabb tömbök helyett az Óbudai lakótelepen is már megtalálható, azok méretét alig meghaladó magasház létesítése támogatja a zöldfelületi arány növelését, javíthatja a tömb szellősségét, egyben kedvezőbb hatása lehet a tájképre-városképre.</p> <p>A tömbbelsőben létrejövő zöldfelület kialakítások fokozatosan növekvő kedvező hatást fognak kifejteni. A létesülő új zöldfelületek növényállománya önmagában a városi klíma hatásait azonnal nem képes kompenzálni. Ezek az új épületek körül és között kialakuló fiatal, de intenzív zöldfelületek, melyek csak a megvalósítás után 5-10 évvel fognak olyan méretű lombtömeget növesztetni, hogy az érdemi kompenzáló hatást tudjanak kifejteni a területen. Fontos, hogy ne csak az épületek között, hanem a magasabb tetőfelületeken is kialakuljanak horizontális zöldfelületek, valamint vertikális növényalkalmazások is kerüljenek kialakításra az épület homlokzatokon.</p>
A módosítási javaslat hatása:	Nagyobb, átszellőzött szabadterek létrejötte, nagyobb tetőkerti zöldfelületek kedvező hatást eredményeznek.
Megszűnő problémák	
<i>potenciális szennyezések feltárása, megszűnése</i>	<p>A fejlesztések hatása:</p> <p>Meglévő szennyezések a területek beépítése során feltárásra kerülnek. A terület esetében számolni kell a terepszint alatti 1 legfeljebb szint mélységig történő beépítések kialakításával. Ez a mélység biztosan feltárja a területen lévő antropogén feltöltéseket és az azokban előforduló szennyezéseket. Mindezek hatására a teljes terület mentesítésére sor tud kerülni.</p>
A módosítási javaslat hatása:	nem releváns

*HÉV melletti út
kedvezőtlen
kialakításának
megszűnése*

A fejlesztések hatása:

A projektterülettől keletre, a Harisnyagyár értékes épülete és a HÉV között út rendezetlen körülményei a fejlesztésnek erre a sávra is kiterjedő beavatkozása rendezni tudja a mai közterületet, ahol jelenleg a kerítés még a régi helyén áll és graffiti-fal szerepét tölti be. A Bogdáni út és a Promenád közötti szakaszon a terület rendezése megtörténik, a fasor megmarad. A korábbi közterületi lejegyzés miatt közterületre került az ott lévő kerítésfal, mely legális graffiti falként szolgál és mára a főváros street-art elemévé vált. A partnerségi vélemények figyelembevételével a graffiti fal megtartásra kerül és a kerékpárút korszerű módon kerül átalakításra. Az ipartörténeti emlék későbbi fejlesztése sem lehetetlenül el, megközelítése északi irányból történik. A jelenlegi nem legális átmenő forgalom megszűnik, és a területsáv megfelelő közvilágítást kap.

A módosítási javaslat hatása:

A HÉV melletti út a volt harisnyagyár melletti korszerűsítése kedvező hatású lesz a környezet alakítás tekintetében, mivel gépjármű forgalmi szereppel nem fog rendelkezni, a graffiti fal továbbra is betöltheti a street-art kultúrában betöltött szerepét.

*barnamezős területek
megszűnése*

A fejlesztések hatása:

A fejlesztési terület „barnamezős” területnek számít. A korábbi, 70-es években épült lakótelep mellett korunkig megmaradt a valamikori harisnyagyár, ami eredeti funkcióját már elvesztette, különböző tevékenységek, szolgáltatások, raktározás céljára használták az épületeket. A védett harisnyagyári épület hasznosítása és belső felújításai garanciát adnak annak távlati megfelelő fenntartására. Az elbontott többi épület, a korábbi IKV karbantartó műhely, az elbontott benzinkút helyén már a fejlesztésre, átalakulásra vár a terület. A Waterfront City I. beruházás folytatásaként az átalakulás utoléri a lakótelep északi részét penetráló területet, integrálva a működő és fejlesztés alatti területekbe. A városképben és a városi szövetben is zavaró, idegen elemként megjelenő terület a tervek hatására felszámolásra kerül és új, prosperáló, lakó, irodai, kereskedelmi-szolgáltató területekkel együtt városi területté válik az új hasznosítás révén.

A módosítási javaslat hatása:

A lakóterületi átszólás teremti meg a lehetőséget arra, hogy a terület valóban funkcióit váltson és a városi szövet integráns részeként megjelenítse a kortárs városépítészeti, kapcsolatot adva a már meglévő, illetve még fejlesztés alatt álló területtel és a védett épülettel, szemben a korábbi nagy, egybefüggő tömegként megjelenő kereskedelmi létesítményhez képest.

**Potenciálisan
megjelenő problémák:**

A fejlesztés hatása:

Környezetterhelés legnagyobb kockázata a terepszint alatti beépítéseknek a talajvíz áramlása való kedvezőtlen hatásai révén adódhatnak. A túlságosan nagy mélységű terepszint alatti létesítmények a talajvíz áramlását akadályozhatják, megváltoztathatják, így az már beépített területen a talajvízszint jelentősebb emelkedését, vagy kedvezőtlen talajvíz áramlás révén meglévő épületek károsodását okozhatja. Mindezek miatt a vízáramlások figyelembevétele, és esetlegesen azokat módosító beavatkozásokra van szükség, illetve kerülni javasolt az egy szintnél mélyebb építést. Ez a mélyépítés a kereskedelmi rendeltetés esetén is megvalósulna.

A módosítási javaslat hatása:

nem releváns

3.6.2.2. Környezettudatos, környezetbarát magatartás, életmód lehetőségeinek, feltételeinek gyengítése vagy korlátozása vonatkozásában

A fejlesztések hatása:

A helyi építési szabályzat, azaz az ÓBÉSZ önmagában nem elegendő a környezettudatos életmód biztosítására, az ez irányban hozott egyéb – országos és helyi – rendeletek fokozott érvényesítése is szükséges. Fontos feladat még az önkormányzatok tömegtájékoztatási rendszerének további korszerűsítése, melyen keresztül a környezet-tudatosság lehetőségeinek és szükségszerűségeinek ismérvei eljutnak a lakossághoz, de nem hanyagolható el az oktatás révén való környezettudatos nevelés sem. A fejlesztések egyébként nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a környezettudatos magatartás feltételeit gyengítenék.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
--------------------------------------	---------------------

3.6.2.3. A helyi adottságoknak megfelelő optimális térszerkezettől, területfelhasználási módtól való eltérés fenntartása vagy létrehozása vonatkozásában

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések alapvető célkitűzése (és feladata), hogy az optimális térszerkezetet, területfelhasználást alakítsa ki a térségben a területi és térségi adottságokhoz igazodóan, a területek leginkább racionális felhasználása mellett. Ennek megfelelően a tervek nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a térszerkezetet negatív irányban befolyásolnák, a gyalogosrendszerben történő kapcsolati kialakítása kifejezetten támogatja a lakótelep "hátsódudvarának" számító terület újjászülését. Az optimálistól eltérő térszerkezet abban az esetben következne be, ha a tervi elemek egyoldalúan valósulnak meg, pl. a Budai Promenádnak tovább vezetése nem történne meg, ami igen jelentős térszerkezeti kapcsolatot biztosít a távlatban a Kolossy tér és a Római part gyalogos összekötésével, melynek újonnan kiépített szakasza a Waterfront City I. területén részben már megvalósult, déli és északi folytatásával úgy teszi komplexsá a terület gyalogoshálózatát.

A módosítási javaslat hatása:	Az ÓBÉSZ módosítási javaslata a Projekttelek keleti oldalának a Promenádnak telkéhez – mint a fejlesztéshez tartozó magánúthoz – való közhasználatú gyalogos és zöldfelületi kapcsolódásának előírása nagyban segíti majd a helyi adottságok (5,0 méteres magánút) kívánatos, kedvező irányú fejlesztését.
--------------------------------------	---

3.6.2.4. Olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a táj (városrész) eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítését idéznék elő, vagy ilyen folyamatokat elősegítenének. A terv tartalma alapvetően ezzel ellentétes irányú és a már nem működőképes gazdasági struktúrák helyén hoz létre újra működő szerkezetet, mely hosszú távon is megélhetést és lakóhelyet biztosít az emberek számára, ugyanakkor megőrizve a múlt építészeti értékeit is, így a volt harisnyagyári védettépületet, továbbá megőrizve és támogatva a street-art művészet területén való jelenlétét a graffiti fal megtartása révén.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
--------------------------------------	---------------------

3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulásának korlátozása

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések a természeti erőforrások minél racionálisabb és célszerűbb használatára töreksenek. A terv alapvetően nem tartalmaz olyan elemeket, amely a természeti erőforrások megújulását megakadályozó, korlátozó lenne. A barnamezős terület felhasználása a természeti erőforrások használatának csökkentését biztosítja.

A módosítási javaslat hatása:	A területen a zöldfelület növelése - ha kis léptékben is – de természeti erőforrást hoz létre.
--------------------------------------	---

3.6.2.6. A nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása vonatkozásában

A fejlesztések hatása:

A tervezés jelen fázisban ilyen hatás egyetlen területen prognosztizálható, ami a távfűtés, hőtermelés témaköréhez kapcsolódik, illetve az itt felhasznált energiára, amit máshol kell előállítani annak érdekében, hogy a helyi emissziók minimálisak legyenek. Ugyanakkor ezen hatásokat igyekszik a terv minimalizálni két szempontból is. Egyrészt a meglévő távhő

rendszerre való csatlakozás optimális, kihasználása környezeti és gazdasági szempontból is racionális, akkor is, ha ez máshol a terhelés kismértékű növekedésével jár.

A másik, hogy a városi özssterülethez viszonyított 3,0 hektáros terület koncentráltan nagyobb energiafelhasználása fajlagosan kedvezőbb mind energiaszállítási, mind tárolási szempontból, így összességében nézve a koncentráltabb használat inkább előnyökkel, mint hátrányokkal jár összhatasát nézve. Mindezek miatt ugyan ilyen hatásokkal kis mértékben számolni kell, de összességében ezek hatása kisebb, mintha az adott beépítés nagyobb területen elszórtan jönne létre és képezne helyi egyedi problémákat. A kompakt város elvével a fejlesztés megegyező.

A módosítási javaslat hatása:	nem releváns
--------------------------------------	---------------------

összefoglalva

A fejlesztések hatása:

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztés nem tartalmaz olyan elemet, amely – amennyiben optimális szakszerűség, precíz organizáció és megfelelő anyagi erőforrás rendelkezésre áll a megvalósításkor – a környezeti elemek olyan mértékű terhelését eredményezné, hogy az káros hatással lenne az emberek életminőségére és egészségére.

Az emberek környezettudatosságára a terv alapvetően nincs hatással, a kifejtett minimális hatása inkább kedvező, azt figyelembe véve, hogy a leromlott egykori ipari területeken milyen kedvező lakó és egyéb funkciók számára szolgáló körülmények hozhatók létre. A fentiek elősegítik a terület gazdasági eltartó képességének jelentős növelését, és nem okoz ezzel ellentétes hatásokat.

Kiemelendő különösen az új lakóterület autómentes kialakítása, gyalogosan is átjárható belső parkosított területe. A környezettudatosságot erősítheti a beépítések során létrehozott környezettudatos működési modell (szelektív hasznosítás beépített rendszerei, csapadékvíz felhasználás, szürke víz felhasználás, megújuló energiák igénybevétele stb.)

A tervezett fejlesztés a rendelkezésre álló természeti erőforrások legracionálisabb felhasználását eredményezik, mivel barnamezős területi megújulásról, újrahazsnosításáról van szó, így még ha egyes külső helyeken okoz is többlet környezeti terhelést, az még mindig a leginkább racionális és ésszerű, a környezetet leginkább kímélő formában valósulhat meg.

A módosítási javaslatok hatása:

A korábban létesíthető bevásárlóközpont 80%-os egytömegű beépítésével, tetőparkolójával szemben a lakóterületi átsorolás, azon belüli parkosítás, a gyalogoskapcsolat fejlesztés mind klíma, mind természeti erőforrás, mind az azt használó emberek, az itt lakók, dolgozók, a környéken élők szempontjából pozitív hozzáddékkal jár.

A magasházak – hatályoshoz képest csupán két épületszinttel való magassági növelésének pozitív hatású lehet a nagyobb, szellősebb szabadterek kialakításában, a területek jobb átszellőzésében.

3.7. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS A VÁLTOZATOK ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL ELFOGADHATÓ VÁLTOZATOK MEGHATÁROZÁSA

A településrendezési műfaj tekintetében változatok kidolgozása a tervezés folyamatában történik. A végeredmény egy szabályozás, azon belül azonban többféle beépítés, térképzés, tájépítészeti és építészeti kialakítás jöhet létre, hiszen a szabályozás kereteket, határértékeket állapít meg. A tervezés folyamatának eredményeként a Módosítási dokumentáció tekintetében a változatok a sűrűségi értékek fokozatos csökkentése, a magasházak magassági értékének kompromisszumos visszaszorítása történt meg. A Módosítási dokumentáció véglegesítése során megváltozott a terület közlekedési rendje, mely a korábbi elképzeléshez képest a HÉV melletti út átmenő forgalmát nem teszi lehetővé, ezáltal az ott lévő fasor és a street-art-hoz tartozó graffiti fal is megmarad.

Magasság változatainak hatása

Ez megmutatkozik a 65 méteres magasházak területi kijelölésének szűkebb meghatározásánál. A tervezés folyamatában a végleges formában a magassági változások is szűkebb keretek közé szorítják a ma hatályos terv szerinti lehetséges szintterületi nagyságrendet, amellyel, hogy azok paraméterében is csökkentek.

A terület- felhasználási változásainak hatása

Az eredeti elképzelés szerinti Vt-H településközponti besorolás helyett annál kevésbé intenzív beépítés jöhet létre, ami kisebb többletterheléssel jár, ugyanakkor a mai K-Ker különleges bevásárlóközpont terület és monumentális zöldfelület hiányos épületkomplexum helyébe egy élhető, zölddel átszőtt lakóterület jöhet létre. A zöldfelületi arányai is kedvezőbbek, két és félszeresre növekszik a hatályos szabályozásban előírt arányhoz képest, zöldfelületi borítottsága pedig mintegy négy és félszerese annak.

A Módosítási dokumentációkban tehát alapvetően már csak egy változat került kidolgozásra az önkormányzat, a lakossági észrevételek és a magasabb szintű tervek által meghatározott kereteken belül.

A Módosítási dokumentáció figyelembe veszi a magasabb szintű tervek általi meghatározottságokat. A fővárosi tervek módosítására csak három ponton tesz javaslatot: a területfelhasználás változása, a sűrűségi értékek csökkentése, a P+R előírás megszüntetése. A kerületi szabályozás lényegében a fővárosi módosításokat követi le, tovább szigorítva pl. a magassági értékeket, és mélyítve a beépíthetőség részleteit, továbbá megfelelő közösségi közlekedési kapcsolat létrehozására törekszik a HÉV és a 9-es autóbusz gyalogoskapcsolatának megteremtésével.

A fejlesztések egyes elemei – mint pl. a megnövekvő forgalom – környezeti szempontból lehet egyes elemekre kedvezőtlen hatású, de a változások összessége városi szinten kedvező hatásokat eredményez, különös tekintettel a rendezetlen, vagy jelenleg használaton kívüli barnamezős területek városon belüli jelenlétére. Ezeket jól bemutatják 3.6.1 fejezet táblázatai.

A változások alapvetően a fővárosi és kerületi önkormányzati egyeztetések eredményeként és a két önkormányzat határozatai alapján következtek be a tervezési folyamat során, melyek a lakossági észrevételekre is reagáltak a paraméterek csökkentésével.

A K-Ker helyébe javasolt korábbi Vt-H és a végleges Ln-2 területfelhasználás kiválasztása

Az eredeti kérelem Vt-H javaslata a beépítési jellemzőben nem jelentett volna különbséget, de sűrűségi értékei nagyobbak lehettek volna.

ÉRTÉKELÉS: az egyeztetések során kialakult végleges Ln-2 területfelhasználási kategória kiválasztása megfelel a szomszédos lakótelep szintén nagyvárosias besorolásának, és jobban tükrözi a terület lakójellegét a Vt-H kategória javaslatnál, nem beszélve a hatályos K-Ker besorolásról.

ELŐNYE: a végleges szabályozást kedvezően befolyásolja, az országos szabályozásban előírt zöldfelülete kedvezőbb, amit a kerületi szabályozás tovább növel. A zártorsúság lehetővé tételével reflektál a Szentendrei út felől Óbuda belső területeinek zártorsúságára, attól a beépítési sűrűségben alacsonyabb értékek kerülnek meghatározásra. Az alapfunkció megváltozásával a kereskedelmi létesítményhez képest a forgalmi terhelés jelentősen csökken.

HÁTRÁNYA: nincs.

**a MÓDOSÍTÁS
értékelése a
környezeti elemek
szempontjából**

A KÉ feladata a területhasználati kategóriák változásának megítélése, jelen esetben a K-Ker területfelhasználási kategória módosítása Ln-2 kategóriára, ami együtt jár a beépítési sűrűség csökkentésével.

Környezeti szempontból a kizárólag bevásárlóközponti funkciót lehetővé tevő hatályos besoroláshoz képest a lakóterületi besorolás egyrészt egy emberléptékűbb épületegyüttes létrehozásához vezet, másrészt nyilvánvalóan kisebb forgalmi terheléssel jár.

Az eredetileg kért beépítési sűrűség értékek csökkentése is ugyanebbe az irányba hat. A változás szintterületi csökkentést eredményez, így a környezeti terhelés nem nő, hanem csökken a megvalósulás eredményeként.

A környezeti elemek vonatkozásában kifejezetten pozitív a változás iránya a hatályos besoroláshoz képest, mind a zöldfelületi mutatók, a zöldfelületi borítottság, az egytömegű épületkomplexum helyett változatos magasságú, szellős beépítés környezeti következménye kifejezetten kedvezőbb.

**Magasházak
elhelyezhetőségének
változása**

Az eredeti változathoz képest nem épül 65 méteres magasságú épület, legfeljebb 2 épületszinttel lesz magasabb, mint a hatályos szabályozásban szereplő lehetőség.

ÉRTÉKELÉS: a terület az eredeti elképzelés szerint 65 méteres legmagasabb pontú magasházakkal való beépítéssel számolt, az ilyen magasság nem lesz megengedett, csupán a fővárosi terv kategóriaváltása szükséges az 51,6 méteres magasság eléréséhez.

ELŐNYE: a szűkebb területi lehatárolás és a korlátozott magasság közvetlen előnnyel nem jár, inkább a lakosság érzeti megnyugvását hozza magával.

HÁTRÁNYA: a kevésbé szellős beépítést eredményez a 65 méteres magassági javaslatnál, de a beépítés és az épületek formálása során ez kezelhető.

**a MÓDOSÍTÁS
értékelése a
környezeti elemek
szempontjából**

A KÉ feladata a változás megítélése, azaz a 45 méteres magasság kijelölésének változtatása a Projektterület keleti részén a következő 65 méteres kategóriába, melyen belül a kerületi szabályozás csak 51,6 méteres magasságot tesz lehetővé.

A hatályos szabályozás szerinti 45 métert legfeljebb két épületszinttel meghaladó magasház létrejötte lényegében nem számottevő, ugyanakkor kisebb magassági játékot és változatosságot nyújt, mint az eredetileg javasolt 65 méteres változat. A városképi megjelenítéseket a Módosító dokumentációk tartalmazzák.

összefoglalva

Az fejlesztési területen történik csak területfelhasználási kategória változás. Ennek alapvető hatása a létesíthető rendeltetésre van csak a hatályos szabályozáshoz képest, az eredeti javaslat szerinti Vt-H besoroláshoz képest nem jelent lényegi változást, mivel mindkét (Vt-H és Ln-2) beépítésre szánt területen elhelyezhetők ugyanazok a funkciók. A mai K-Ker besoroláshoz képest azonban jelentős hatása van a terhelés mérséklésére a beépítési sűrűség (általános és parkolási) csökkentése révén.

Alapvetően pozitív a magasságok ilyen kismértékű növelése, ami az adott terület szellősebb beépítését eredményezi.

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

4.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS, TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK MÓDJA

ZÖLDMEZŐS FEJLESZTÉSEK

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai

Zöldmezős fejlesztés, új beépítésre szánt terület nem szerepel a tervben. A módosítás és annak alapján a fejlesztés barnamezős/rehabilitációs területen történik.

káros hatások ellentételezése

Ilyen legnagyobb erőforrás igénybevételt jelentő fejlesztés nem tervezett, ezért ilyen kedvezőtlen hatással nem kell számolni, így kompenzációt sem igényel.

BARNAMEZŐS FEJLESZTÉS

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai

A korábbi beépítettséghez képest a beépítettség növekedése a terepszint alatt és a földszinten várható, de mára az üzemi tevékenységek elbontásra kerültek. Új beépítések révén a lefolyási viszonyok lokális megváltozása, lokálisan forgalomnövekedést jelent és abból származóan a levegő és zajterhelés növekedése lehetséges. Talaj, felszíni és felszín alatti vizek esetében negatív hatás nem várható, aminek feltétele, hogy részletes és alapos problémafeltárás (szennyezettségek) és problémamegoldás, kármentesítés, vagy kárenyhítés történjen.

A jelenleg tervezett változások alapvetően további negatív hatásokkal nem járnak, sőt, egyes esetekben pl.: légáramlás korlátozás csökkentése, a potenciális, illetve feltárt talaj szennyezések felszámolása, inkább kedvező hatású.

káros hatások ellentételezése

A kialakítandó zöldfelületek létesítésének növelése (két és félszeres zöldfelületi arány és 45%-os zöldfelületi borítottság), vertikális és tetőkerti, intenzív és extenzív zöldfelületek létesítésének előírásai a részleges kompenzációt is szolgálják.

A jelen tervben tervezett változások alapvetően a hatályos tervek javítását szolgálják.

ÉPÜLET LEGMAGASABB PONTJÁNAK EMELÉSE

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai

A korábbi beépítési magassághoz képest a hatályos terv 45 méteres épületmagasságot tesz lehetővé. Ehhez képest egy sávban lesz lehetőség ennél két szinttel magasabb épületek elhelyezésére. Nyilvánvalóan a korábbi üzemi funkcióhoz képest a hatályos lehetőség is magasabb épület elhelyezést tett lehetővé, ami változtathat a kialakult átszellőzésen.

káros hatások ellentételezése

Az építési lehetőségek maximális kihasználhatóságát nem kell kompenzálni, hiszen azok a terület korábbi hasznosításának meghatározásakor már megállapításra kerültek, kismértékű növelésük csak a magasságban jelentkezik a hatályos előírásokhoz képest. Mivel a meghatározott lehetséges építésvolumen változatosabb formában válik kialakíthatóvá, így lehetőséget teremt a már csökkentett szintterület nagyságrend mellett egy szellősebb és átláthatóbb épület elhelyezésre, és a belső nagyterjedésű zöldfelület kialakítására, szemben azzal, ha ugyanez a szintterületi nagyságrend alacsonyabb épülettömegekben jönne létre, vagy a hatályos terv szerinti egytömegű, tetőparkolós épület épült volna meg.

4.2. KÖZLEKEDÉS-FEJLESZTÉS

KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK FEJLESZTÉSE

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai

Zaj-és rezgésterhelés, levegőterhelés helyi szintű növekedése a közlekedési fejlesztésekkel érintett területeken és azok 20-40 m széles sávjában. Alapvetően a hatályos tervekben megfogalmazott fejlesztések okoznak a nagyobb többlet terhelést, jelen tervben megfogalmazott változások ezen környezeti terhelések további növelését nem, inkább csökkenését okozzák. A korábbi kereskedelmi

**káros hatások
ellentételezése**

rendeltetéshez tartozó jelentős napi teherforgalom sem jelenik meg a területen.

Autómentes lakóterület kialakításával a területen belüli forgalom nem jelenik meg, így a lakóépületeket egy zavarmentes, belső parkosított kialakítás övezi.

A HÉV melletti útszakasz átmenő forgalomtól mentessé módosítása kedvező, így ellentételezést ez sem igényel.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK FEJLESZTÉSE**megvalósulásának
lehetséges negatív hatása**

Az autóbusz közlekedési viszonylatok továbbvitele és a nyomvonal változtatása az érintett nyomvonalon a zaj-és rezgésterhelés, levegőterhelés helyi szintű növekedésével járhat.

**káros hatások
ellentételezése**

A kedvezőbb busz és HÉV kapcsolat ugyanakkor a közösségi közlekedés preferenciájával járhat, ami a gépjárműhasználat csökkentését hozhatja magával, így mind a tervezett fejlesztést, mind a már meglévő lakóterületet is szolgálni tudja. A közlekedés tekintetében ez a területen átvezetett gyalogoskapcsolattal a terület forgalmi igényeinek csökkenésével jár a kedvezőbb közösségi közlekedési kapcsolat fejlesztése által.

4.3. ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK**területfelhasználás
változása**

A hatályos K-Ker besoroláshoz képest olyan Ln-2 területhasználat kerül meghatározásra, ami képes lesz a jelenleg hasznosítatlan terület számára fejlesztési lehetőséget kínálni. A lakóterületi besorolás nem ellentétes a szomszédos lakótelepi területhasználattal, ahhoz szervesen kapcsolódó beépítés, átláthatóbb, kiszámíthatóbb és volumenében kisebb terhelésű létrehozásához járul hozzá.

magasság változása

A hatályos 45 méteres magassághoz képest a változás igen kismértékű, hiszen a legmagasabb pontként megállapított 51,6 méteres magasság csupán két emeletszinttel való növeléssel jár, emellett ez a magasság csak a terület keleti oldalán lesz megengedett. Ez nem többlet építési lehetőséget jelent – hiszen ezzel párhuzamosan a hatályos tervek szerinti szintterület csökken -, hanem a magasság tekintetében a hatályos építési lehetőség változatosabb formájú megjelenítését teszi lehetővé. Az ilyen lazább, de magasabb beépítés a terület átszellőzését tekintve, különösen az utcaszinten nézve, inkább kedvező hatású, mivel kevésbé okozza az átszellőzést biztosító légáramlatok akadályozását, így a szennyezések gyorsabb hígulását eredményezve.

ÉRTÉKELÉS

Ezek a változások mind alapvetően inkább kedvező hatásúak a jelenleg hatályos tervekben biztosítottakhoz képest, ami egy tömbben megvalósuló kereskedelmi épületkomplexum létrejöttével járt volna, így ellentételezést nem igényelnek.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNİ

építési jog

A Módosítás alapvetően a TSZT Szerkezeti tervlapját és abból következően az FRSZ mellékleteit érinti. Jogszabályban előírt, hogy ezeket a meghatározásokat a kerületi építési szabályzatban figyelembe kell venni. A jelen KÉ mindhárom terv (TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ) módosítását egységben értékeli, egyik sem lehet a másik nélkül.

parkolás

Az előírt parkolószám helybiztosítására minél kisebb szintszámú mélygarázs létesítése kívánatos, illetve szükség esetén a rétegvizek megfelelő átemelését, kezelését meg kell oldani. Ezt célozza a parkolási szinterület csökkentése is.

építészeti tervezés

A részletes építészeti tervezés során figyelemmel kell lenni a Szentendrei út menti épületsáv kialakításakor, alaprajzi elrendezés megtervezésekor arra, hogy lakások közvetlenül az út irányába ne nyíljanak, a váltakozó magasságú épületek közötti zajvédő üvegfelületek együtt tudják biztosítani, hogy a telekbelső felé néző lakások számára a környezeti terhelés csökkentett legyen, és nyugodt, védett tömbbelső jöhessen létre. Fontos, hogy az eredeti koncepció ebben a tekintetben ne változzon meg. 20 méter alatt nem is lesz lakás nyitható az út felé, ezt az ÓBÉSZ tervezete is rögzíti.

A tervezés során figyelemmel kell lenni azokra az innovációkra, melyek az ilyen zajvédelmi kérdések megoldásában esztétikus felületeket és homlokzatokat eredményeznek és egyben megfelelő védelmet is biztosítanak.

közlekedés

A fejlesztések során megnövekedett – ugyanakkor a hatályos kereskedelmi terhelésnél lényegesen kisebb mértékű – forgalommal kell számolni, melynek érdekében a javaslatok szerinti és TRSZ-ben vállalt közlekedési fejlesztéseket el kell végezni. Ebben a tekintetben a közösségi közlekedés fejlesztése során a zero kibocsátású járművek előnyben részesítése ajánlott. A 2025 évi forgalomszámlálási vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítés által keltett forgalom a Szentendrei út - Bogdáni út meglévő jelzőlámpás csomóponton, valamint a tervezett Szentendrei út - Ladik utca új jelzőlámpás csomóponton csúcsórákban, illetve a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban is biztonsággal lebonyolódik. A forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek.

közösségi és egyéb közlekedés fejlesztés

A területen a kerékpár-infrastruktúra fejlesztése további részletes vizsgálatok alapján történik. A közösségi közlekedés átszervezésében mind a terület kedvező busz-HÉV kapcsolata, mind az ezzel járó viszonylatok átrendeződésének igénye várható, ami a Módosítási dokumentációkban javasoltakhoz képest nagyobb kitekintésű további vizsgálatokat és döntéseket igényel. A TRSZ-ben a fejlesztés keretében a fizikai kialakítás megvalósíthatósága vállalható, a közösségi viszonylatok kapcsolódása, járatsűrűség meghatározása stb. ezek alapján tervezhető a fővárosi tervekben. A közforgalmú közlekedési eszközökön megjelenő többletforgalom a jelen hálózaton mind csúcsidőszakokban, mind napközben biztonsággal le tud bonyolódni.

alternatív közlekedési eszközök

A tendenciák szerint a mikro-mobilitási eszközök alkalmazása egyre nagyobb arányban terjed, számukra a megfelelő felületek, tárolás biztosítása a garázsszinteken megoldható, továbbá a TRSZ B+R parkoló biztosítását is garantálja, ami az eszközváltás egyre jobban igénybe vett elemévé vált már jelenleg is, és a jövőben is várható további fejlődése. Az ehhez tartozó közterületi és épületben való tárolás már minimális feltétele minden fejlesztésnek. A terület mellett áthaladó és a projekt keretében átépülő kerékpáros infrastruktúra és a gyalogosrendszer fejlesztése a HÉV kapcsolattal való kényelem megteremtése, az egyéni gépjármű közlekedés csökkenésével jár, különösen a területről kiinduló forgalom tekintetében. A parkolásnál, szállításkor a SMART módszerek alkalmazása ajánlott, így az indokolatlan parkolókeresés nem gerjeszt felesleges belső forgalmat az épületeken belül.

zöldfelületek kialakítása

A tetőkertek kialakítása során minél nagyobb talajvastagságot célszerű alkalmazni, ami a csapadékvizek megtartását is szolgálni tudja. Emellett öntözőrendszerrel ellátott zöldfelületek telepítése szükséges, és olyan locsolórendszer javasolt kiépíteni, ami elsősorban a csapadék és szürkevíz felhasználását preferálja.

energia

Előnyben érdemes részesíteni a távfűtés lehetőségét.

**6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN
FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKBEN
SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB
SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE**

A tervezett fejlesztések – a jellegükből adódóan – nem tartalmaznak monitorozási javaslatot, mivel nem üzemi tevékenység megvalósulásáról van szó.

7. ÖSSZEFOGLALÓ

A KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS TÁRGYA

A Waterfront City projekt (továbbiakban: Projekt) fejlesztője (Biggeorge 48. Ingatlanfejlesztő Ingatlanbefektetési Alap, továbbiakban: Fejlesztő) komplex városfejlesztési beruházást tervez a III. kerületben jellemzően lakó domináns ingatlanfejlesztés megvalósításával. A Projekt I. üteme (WFC I.) barnamezős beruházásként az egykori BUSZESZ szeszyár barnamezős területén folyamatban van, és jelenleg befejező fázisban tart. A **Projekt II. (WFC II.) ütemét a volt szeszyár területétől északra, a Szentendrei út 35-37. helyszínen (továbbiakban: Fejlesztési terület) tervezett, szintén barnamezős beruházás keretében kívánják megvalósítani.** A Fejlesztési terület, az itt található egykori ipari és raktározási épületek elbontását követő, lakóingatlan fejlesztésre alkalmassá tételéhez mind a **fővárosi (TSZT és FRSZ), mind a kerületi (ÓBÉSZ) településrendezési eszközök módosítása szükséges (a továbbiakban: Módosítási dokumentációk).** A szükséges módosítások előkészítéseként a Fejlesztő telepítési tanulmányterveket nyújtott be a fővárosi önkormányzathoz a TSZT és FRSZ, továbbá a kerületi önkormányzathoz az ÓBÉSZ módosítás megindítása érdekében. A vonatkozó kormányrendelet előírása alapján három oldalú szerződés került megkötésre a két Önkormányzat és a Fejlesztő között.

A környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a KÉ készítését, ezért a tartalomra vonatkozóan nem adtak iránymutatást, ugyanakkor a KÉ elkészítését Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala Klíma- és Környezetügyi Főosztálya szükségesnek találta és a KÉ kidolgozását és tartalomként a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat adta meg azzal, hogy kiemelt figyelmet kell fordítani a KÉ 3.6.1.1. pontjában a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre).

A TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

A KÉ készítői a 2/2005. (I.11) kormányrendeletben lévő tartalom alapján készítették el a KÉ tartalmát, azzal, hogy a településrendezési tervek módosítási céljához igazítva egyes fejezetcímek pontosításra kerültek. Ez a pontosítás a kormányrendeletben megadott tartalmat a feladat szempontjából jobban értelmezhetővé tette az általános tervezői gyakorlathoz és a településrendezési tervek speciális követelményeihez igazodva. A kormányrendeletben meghatározott „tervek, programok” kifejezés helyett a „fejlesztések” vagy „módosítások” kifejezések kerülnek alkalmazásra, attól függően, hogy a terület tervezett fejlesztéseinek bemutatása és hatásai vagy a hatályos jogi állapothoz képest a KÉ tényleges tárgyaként a javasolt módosítások értékeléséről van szó.

A jelen Környezeti értékelés célja annak megállapítása, hogy **Budapest Településszerkezeti Tervének (TSZT 2021) és a Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ 2021),** valamint a III. Kerület Óbuda-Békásmegyer építési szabályzatának a területet érintő módosítására vonatkozó dokumentációkban (a továbbiakban: **Módosítási dokumentációk**) bemutatott **TSZT és FRSZ valamint ÓBÉSZ módosítás javaslata** milyen környezeti változást eredményez a környezeti értékelés tematikája szerint meghatározott szakterületek szempontjából.

A **Környezeti értékelés** tehát (a továbbiakban: **KÉ**) alapvetően nem a területre vonatkozó konkrét beépítési elképzelés vagy építészeti terv hatásainak tisztázására vonatkozik, hanem **alapvetően a Módosítási dokumentációban foglalt módosítási javaslatokat és azok következményeit hivatott értékelni a hatályos tervekhez viszonyítva.**

A módosítások során a terület használata változik, azaz a nagy bevásárlóközpont helyett lakóterület jöhet létre. A hatályos tervek szerinti beépítési sűrűség csökken, mind az általános szintterület (-17 %), mind a parkolási szintterület (-33%) tekintetében. A hatályos terv 45 méteres magasházat tesz lehetővé a fejlesztési területen, a módosítás szerint annak keleti oldalán legfeljebb ennél két épületszinttel magasabb, azaz 51,6 méteres legmagasabb pontú épület kerülhet elhelyezésre az ÓBÉSZ módosítása szerint, ami a fővárosi tervben a 65 méteres kategória meghatározását igényli a mai 45 méteres kategória helyett az adott terület egy részén.

A módosítás további eredménye, hogy az ÓBÉSZ szintterületi mutatók is csökkenést mutatnak, ugyanakkor a zöldfelületi mutató két és félszeresére nő a hatályos szabályozáshoz képest. **Az általános szintterület 12,2 %-kal, a parkolási szintterület 30%-kal csökken. A zöldfelületi mutató 10%-ról 25%-ra nő** és előírásra kerül a zöldfelületi borítottság értéke is, ami 40-45% a telekmérettől függően. Emellett a földszint feletti beépítési mérték is csökken.

A **Waterfront City II.** fejlesztés során a valós piaci igényekhez és a környék funkcióihoz igazodóan a barnamezős területen **vegyes funkciókat is befogadó lakóépületek létesülnek, mintegy 1.400 lakással (amely legfeljebb 15%-kal növelhető külön megállapodás nélkül),** valamint kb. 7.500 m² üzlettel, szolgáltatásokkal, vendéglátással és irodával.

A **Waterfront City I.** területén már részben megvalósult **Budai Promenádnál menti üzletek sorát a Waterfront City II. területén létesülő aktív földszinti üzleti sáv teljesíti ki.** A Promenádnál új szakaszára az egyik irányból majd az új épületek földszintjein létesülő üzletsor, a másik oldalról a Harisnyagyár védett ipari épületében működő vegyes kereskedelmi, szolgáltató funkciók néznek. A **Szentendrei úti sávban** szintén **üzlethelyiségek** jönnek létre, az első emeleti szinten pedig **irodák**.

A Filatorigát HÉV megállótól így egy pezsgő sétálóutcán át lehet majd megközelíteni az új városias területeket és az Óbudai lakótelep északi részét. A Promenádnál mentén létesülő attraktív zöldfelületekhez szervesen kapcsolódnak a parkosított új tömbbelső „zöld csápjai”, rézsús terepkialakításukkal a publikus és félprivát használatú területrészek között finom átmenetet képezve.

A fejlesztés autómentes kialakítást eredményez az új lakóterületen, azaz nem jönnek létre felszíni utcák az egyes telkek megközelítése céljából, a gépjárműves megközelítés csak a Bogdáni út, Szentendrei út és a kialakuló új Ladik utca irányából lesz lehetséges, közvetlenül vagy fedett magánutakon keresztül. A garázsok a pincészinthez és a földszinten egymással összeköthetők, a földszinti garázsok felett parkosított belső zöldfelület jön létre, átjárási lehetőséggel. A mai HÉV melletti út forgalomcsillapított úttá alakul át, kiépített kerékpárúttal, a harisnyagyár melletti fasor és graffitifal megtartásával, átmenő forgalmi lehetőség nélkül. A Szentendrei út mentén szervízútról közelíthetők meg az épületek, a földszinti üzletek előtt közterületi parkolók is létesülnek. A 9-es belvárosi autóbuszviszonylat megállójának áthelyezésével közvetlen HÉV kapcsolat jön létre az új Ladik utcai üzletsor előtti gyalogos kapcsolat révén. A terület egésze átjárható, a lakók privát kerterészein kívüli belső sétányokon keresztül a TRSZ-ben meghatározottak szerint.

A tömb a Szentendrei út felé zárt sorú keretes jelleget ölt. A magasabb F+10-12 szintes épületrészeket F+3-F+6 szintes szárnyak kötik össze, az épületsor nagy méretű áttetsző zajgátló fal- és attraktív zöldhomlokzatot kap a zavaró hatásoktól való védelem érdekében. Az épületekben lévő lakások nem néznek a Szentendrei út felé, csak a nyugodt, parkosított tömbbelső irányába.

KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA

A terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket, a régészetiileg védett területen a beépítés előtt a szükséges régészeti feladatok elvégzésre kerülnek. A módosítással érintett terület a **barnamezős terület**, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések azonosítottak, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a terület újrahasznosítása.

A tervek nem tartalmazzak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, és azokra nincsenek hatással. A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek.

JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET

A vizsgált terület Budapest III. kerületében, a Szentendrei út – Bogdáni út – Ladik utca által határolt ingatlanon belül található. Az érintett helyrajzi számok: 19250/9; 19250/10; 19250/11. A terület elsősorban a Szentendrei út – Bogdáni út útvonalon keresztül közelíthető meg.

A térségi háttérterhelésen kívül a térség fő légszennyező forrása a közúti közlekedés, azon belül is elsősorban a Szentendrei út járműforgalma. Az út nemcsak a térség egyik fő megközelítési útvonala, de a várostól északra lévő agglomerációs területek, valamint a kerületi lakótelepek felé is fontos kapcsolatot biztosít, így mind a cél mind az átmenő forgalom igen jelentős. A közlekedésből származó légszennyezés következtében a térségben levegőjében a leginkább problematikus a nitrogén-oxidok (NO_x), nitrogén-dioxid (NO₂) magas koncentrációja, valamint a kisebb mértékben a szálló por (PM₁₀) szén-monoxid (CO) koncentráció okoz.

A közúti zajterhelés a terület tágabb környezetében nem elhanyagolható, a Szentendrei út mentén figyelhető meg jelentős a zajszennyezés. A Duna felől a Szentendrei útig terjedő sávban nappal ~70-75 dB, míg éjjel ~60 dB zajterhelési érték került számításra. A Szentendrei úton alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő lakóépületek esetén.

A földtani viszonyokra az erős antropogén hatások jellemzőek. A mesterséges feltöltés fémek és félfémek, PAH és TPH szennyezőkkel terhelt. Fémek és félfémek esetében a szennyezés a vizsgálati eredmények alapján kis-közepes mértékű, azonban a komponensek együttes szennyezettsége területileg jelentős kiterjedésű és a terület teljes egészére általánosan jellemző a feltöltés teljes vastagságában. Szerves szennyezők közül a PAH esetében azonosított szennyezés jelentősnek tekinthető és a terület egészére kiterjed, TPH esetében kisebb mértékű és területileg korlátozott a szennyezés. Az azonosított szennyezőanyagok tekintetében a területen belüli, pontszerű szennyezőforrás nem azonosított, a szennyezés a mesterséges feltöltéssel kerülhetett a területre.

A környezeti állapotfelmérés során a felszín alatti vízben általános vízkémiai paraméterek, fémek és félfémek, valamint egyes PAH komponensek jelentkeztek emelkedett koncentrációval. A mért elemelkedett ÁVK értékek a beruházás szempontjából nem hordoznak jelentős környezeti kockázatot, 'B' határérték meghaladás mértéke nem jelentős, mértéke városias környezetben jellemzően elforduló. Bár környezeti hatásuk nem jelentős, a sekély felszín alatti vizek öntözésre és ivóvízként való felhasználását el kell kerülni. Az egyes PAH komponensek esetében elszórtan került detektálásra 'B' érték meghaladása. Az azonosított szennyezés a vizsgált terület északkeleti telekhatára mentén, a terület közepén és a délnyugati sarokban mutatkozott. Habár a mért koncentrációk alapján a 'B' érték meghaladás mértéke nem tűnik kiemelkedőnek, a szennyezés környezeti kockázatának felmérése nem elhanyagolható.

A terület potenciális adottságai révén a jelenlegi terhelhetőség többszörösével rendelkeznek. A terület üzemi használatából eredő egykori szennyezéseinek teljes felszámolása is csak úgy képzelhető el középtávon, ha a területük intenzív használata révén teljes megújításukra kerül sor.

A terület környezeti szempontból fő konfliktusai a következők:

- igen jelentős közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés a Szentendrei út mentén az ottani járműforgalom hatására;
- meglévő szennyezések;
- felhagyott, alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős területek látványa is kedvezőtlenül befolyásolja a helyi városképet;
- intenzív asszimiláló felületek jelentős hiánya.

A fejlesztések tekintetében összvárosi cél a barnamezők megszüntetése, újbóli hasznosítása a zöldmezős beruházások helyett, melynek a fejlesztési elképzelések megfelelnek. Mindezek összhangban vannak a kormányzati törekvésekkel, a főváros BP 2030 hosszú távú fejlesztési koncepciójával, a 2021-ben felülvizsgált ITS-sel, és egyéb fővárosi programokkal. Természetvédelmi célokkal nincs összefüggés.

A módosítások a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal tekintetben nem relevánsak.

A FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

A KÉ külön foglalkozik a fejlesztések általános hatásaival és külön értékeli a KÉ tárgyaként vizsgálandó településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ) módosításait. A fejlesztési területtel kapcsolatban alapvetően meghatározóak a következő módosítási szándékok.

- barnamezős területi fejlesztés;
- a hatályos településrendezési tervek szerinti különleges bevásárlóközpont elhelyezhetősége helyett lakóterületi fejlesztés lehetősége;
- a hatályos terv szerinti szintterületi nagyságrend csökken;
- a funkcióváltásból eredő forgalmi terhelés is jelentősen csökken a korábban tervezett létesítményhez képest;
- a hatályos előírásokhoz képest a zöldfelületi arány két és félszeresére növekszik, a zöldfelületi borítottság elérheti a 45%-ot, szemben a korábbi 10% helyett;
- a terület kijelölt magasházas területen fekszik, a módosítással a terület keleti sávjában legfeljebb két építményszinttel magasabb a magasház lesz létesíthető.

A FEJLESZTÉSEL EGYÜTT MEGVALÓSULÓ KÖZFEJLESZTÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A legfontosabb vállalások, amelyek a Településrendezési Szerződés (TRSZ) részét fogják képezni, amennyiben a Fővárosi Önkormányzat és az Óbudai Önkormányzat képviselői támogatják a terület lakódomináns övezetbe átsorolását a jelenlegi Árkád méretű pláza megépítését lehetővé tevő kereskedelmi övezet helyett – a közvetlenül a fejlesztési területet szolgálva és azon túlmutatva:

- 1,2Md Ft pénzeszköz átadása az Óbudai Önkormányzat részére humán infrastruktúra fejlesztésre, panel felújításra, illetve bérlakások építésére,
- Gyalogos híd megépítése a Waterfront City és az Óbudai sziget között 1Md Ft értékben, a szükséges szabályozások és engedélyek rendelkezésre állása mellett,
- Budai Promenádnak folytatásának megépítése kb. 300M Ft értékben,
- Bérleti szerződés a Fővárosi Önkormányzattal a megépítésre kerülő lakások 10%-nak (max 130 lakás) 10 év

határozott időre történő bérbeadásáról a piaci bérleti díj 20%-kal csökkentett kedvezményes bérleti díjon, mely becsült értéke legalább 500M Ft,

- A közlekedési infrastruktúra fejlesztésére vonatkozó vállalkások (úgy mint: Szentendrei úti csomóponti fejlesztések, szervízút létesítése parkolókkal, gyalogátkelő hely létesítése, a környező utcák, közterületi felújítása, kerékpárút kiépítése, B+R kerékpár parkolók kiépítése, buszmegállók kiépítésével a HÉV megálló átszállókapcsolatainak javítása, gyalogosbarát közterek kialakítása) kb. 1Md Ft értékben,
- A terület köztöptályás közösségi közlekedéssel való jobb elérésének megteremtése érdekében (pl. elsődlegesen Pacsirtamező utcai villamos) előkészítéshez, tervezéshez történő hozzájárulás biztosítása a költségek 50 százalékáig, de legfeljebb 350M Ft összegben,
- A belső, nagyságrendileg 10,000 m²-es park egy részének közcélú használatra történő megnyitása, karbantartása,
- 200 db férőhelyes, bárki által használható mélygarázs létrehozása, melyben a területi lakók 20% kedvezménytel bérelhetnek parkolót,
- A közterületek átépítését követően a lehetséges közterületi zöldfelület (zöldsáv, fasor) később kidolgozott tájépítészeti terv szerinti megvalósítása. Az érintett közterületi fák gondozását 5 évig a fejlesztőnek kell biztosítani, beleértve az ezalatt szükségessé váló cseréket is kb. 80M Ft összegben.

A FEJLESZTÉSEK HATÁSAI

A terület beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelenti a természeti erőforrások igénybevételét. A fejlesztési terület városi léptékben nem nagy kiterjedésű (3 ha), ugyanakkor barnamezős terület, mely rehabilitációt, újjrahasznosítást igényel. A tervezett változások nem okoznak a jelenleginél (jelenleg hatályos tervek szerint megengedettnél) nagyobb környezeti igénybevételt, sem a területen belül, sem külső, közvetett forrásból, a keltett forgalom a korábbi bevásárlóközponti fejlesztéshez képest kisebb és más eloszlású.

A tervezett változások nem járnak olyan társadalmi, gazdasági folyamatok előmozdításával, ösztönzésével, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járnának.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a tervezett beépítés által keltett forgalom a Szentendrei út - Bogdáni út meglévő jelzőlámpás csomóponton, valamint a tervezett Szentendrei út – új Ladik utcai új jelzőlámpás csomóponton csúcsórákban, illetve a reggeli és délutáni csúcsidőszakokban is biztonságosan lebonyolódik. A 2025. évi fogalomszámítás figyelembevételével készített forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek. A keltett közforgalmú közlekedési eszközökön megjelenő forgalom a jelen hálózaton mind csúcsidőszakokban, mind napközben biztonságosan tud bonyolódni.

A levegőminőséget várhatóan kedvezően fogja befolyásolni a terület jellemzően lakó funkcióval történő beépítése révén csökkenő célforgalom és a jelentős napi teherforgalom elmaradása a korábbi beépítésnél várható mértékhez képest. Elsősorban a nitrogén oxidok és a nitrogén-dioxid koncentráció relatív kisebb növekedésére lehet számítani. Hosszú távon, (15-20 év) várhatóan elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is beláthatóan jelentősebben javulni fog. A létesítmény hőellátási igénye az építési előírások alapján minimális lesz, és az is várhatóan távfűtéssel és hőszivattyúval kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni. Zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A terhelés növekedés mértéke jelentősen függ a felszíni és felszín alatti parkolók arányától, illetve az utóbbiak csatlakozási pontjainak elhelyezésétől és a területet határoló utcák csatlakozásától. A fejlesztés ugyanakkor minimális felszíni parkolóval számol, kizárólag a Szentendrei út menti sávban, legfeljebb 52 db parkoló kialakítással. A Szentendrei út mentén alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő lakóépületek esetén. A Bogdáni úton a fejlesztés forgalmi vonatkozásában megjelenő várható zajterhelési növekmény 0,9 db, amely nem okozza a határértékek túllépését. A tervezett beruházás északi oldalán kialakuló új Ladik utca vonatkozásában a várható forgalom mértéke alapján nem valószínűsíthető a határértékek túllépése az érintett útszakaszon. A tervezett fejlesztés vonatkozásában elkészített számítások a mellékletben kerülnek csatolásra.

Kiemelendő, hogy a fenti hatások kifejezetten a fejlesztéshez kapcsolódnak, míg a szabályozási terv módosítása vonatkozásában a korábban megvalósítani kívánt bevásárlóközpont funkcióhoz képest a lakó funkció kialakítása kapcsán a várhatóan generálódó hatások kisebbek lesznek.

A közlekedésből adódó zajterhelés mérséklésére hatékony megoldást jelenthet az épületek közötti zajvédő üveg, vagy plexi-felületek, illetve lamellás homlokzati védelmi rendszerek vagy zöldhomlokzatok alkalmazása, amelyek megfelelő kialakítás esetén közel 10 dB-es zajcsökkentést is eredményezhetnek.

A kialakítani tervezett lakófunkció kapcsán kijelenthető, hogy a korábban bemutatottak szerint a zajvédelmi szempontból védendő funkcióval rendelkező helyiségek megfelelő alaprajzi elhelyezése, az épületek megfelelő tájolása, és a kiegészítő zajvédelmi beavatkozások betervezésével a belsőtéri zajterhelés mértéke a határértékek alatt marad. Emellett az ÓBÉSZ is rendelkezik arról, hogy az út felőli 20 méteres sávban 20 méter magasság alatt az út felé nem létesíthető olyan lakás, mely csak az út felé nyílik.

Hosszabb távon az elektromos járművek terjedése és a mai járműhasználatok változása (közösségi közlekedés, mikromobilitási eszközök alkalmazása) révén a közlekedési eredetű zajterhelés és levegőtisztaság-védelmi terhelés mértéke csökkenni fog a jelenlegi állapotokhoz képest is. A gépjárműhasználati szokásokat csökkenteni fogja a terület közvetlen közelében lévő Filatorigát HÉV megálló és a belvárosi kapcsolatot biztosító 9-es autóbusz viszonylat közelsége, vagyis a közösségi közlekedés előnyben részesítése a fejlesztés révén. A Budai Promenádnál révén városias környezetben elérhető HÉV megálló a lakótelep északi részének közösségi közlekedésre való átszokását is nagyban elő fogja segíteni, így a szomszédos területek gépjárműhasználatában is várható csökkenés. A HÉV melletti út forgalomcsillapított és átmenő forgalom mentes kialakítás nem jár további terheléssel.

A létesítmény üzemeltetése várhatóan nem okozza a határértékek túllépését. A projektterülettől ÉNy-ra elhelyezkedő Mozaik utca esetében az alapállapotú zajterhelés határértéket meghaladó értéket mutatott, azonban ezen a ponton a létesítmény üzemelése várhatóan nem okoz zajterhelési növekményt. A beltéri zajterhelési határértékek teljesülése sem fog különleges műszaki megoldásokat igényelni.

A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni. A megvalósuló épületek terepszint alatti épületrészeinek következtében a területen meglévő talajszennyezések feltárára, és várhatóan kárenyhítés keretében felszámolásra fognak kerülni. Az építés során az esetlegesen előforduló szennyezéseket a környezetvédelmi hatóság bevonásával kell feltárni, lehatárolni és a részletes laborvizsgálatok alapján az esetlegesen szükséges kárelhárítási tevékenységeket meghatározni. Az esetleges kármentesítés a környezetvédelmi hatóság bevonásával folyhat. Mindezek alapján várhatóan a talajszennyezettség tekintetében a terület állapota javulni fog.

A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján. A földtani közeg vonatkozásában leírtak a felszín alatti vízre is érvényesek. A felszíni vízre gyakorolt hatások áttételesek, a csapadékvíz és szennyvízelvezetésre vezethetők vissza. A beépítés során a felszín alatti vizek mozgását figyelembe kell venni, ami részben a Duna irányába, keleti-délkeleti irányba történő talajvízáramlást jelenti. A talajvíz áramlás kedvezőtlen alakulását a terepszint alatti beépítés mértékének meghatározásakor kell figyelembe venni és meghatározni oly módon, hogy az már beépített területeken ne okozza a talajvizek áramlásának káros mértékű megváltozását, vízszintek megemelkedését.

A területre tervezett döntően lakó-, irodai- és egyéb kereskedelmi-, vendéglátási- szolgáltató funkciók miatt a területen a keletkező kommunális hulladékok mennyisége jelentősen nem fog növekedni a bevásárló központhoz képest. Az épületekben megfelelő helyiségek létesítése szükséges a kommunális és szelektív hulladékok megfelelő méretű és számú gyűjtő edényzet elhelyezéséhez. Veszélyes hulladékok keletkezésének növekedésével is számolni kell a vendéglátó és kereskedelmi egységek révén. Elsősorban élelmiszer hulladékok fognak keletkezni nagyobb mennyiségben, amelyek megfelelő szelektív gyűjtés esetén komposztálással, vagy egyéb módon hasznosíthatók. A csomagolási hulladékok szelektív gyűjtés révén újrahasznosíthatók.

A városi klíma kedvezőtlen hatásainak csökkenése a térségben hosszabb távon várható, ami elsősorban a létrejövő intenzív zöldfelületeknek és jelentős biológiailag aktív lombfelületnek a kialakulása révén hosszabb távon fog megvalósulni. A hosszabb táv itt elsősorban azért kell, hogy a telepített növényzet megfelelő lombzatot tudjon nevelni, ami már képes lesz hatékonyan befolyásolni a környezetminőség alakulását (párologtatás, árnyékolás biztosítása, szennyezőanyagok megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése stb.) révén. A létrejövő tetőkerti felületek azonban már rövid távon is érzékeltek majd hatásukat, melyeket a lombzat a későbbiekben megerősít.

A térségben élő embereket jellemzően kedvező hatások fogják érni, a csökkenő és megszűnő környezeti szennyezések révén. A területen korszerű lakások és munkahelyek tudnak létrejönni elsősorban olyan területeken, melyek az átlagosat meghaladó jövedelmet biztosítanak, így az emberek életszínvonalát jelentősen növelik. Kedvező hatású lesz a vegyes rendeltetések megjelenése, így a szolgáltatások és vendéglátás, rekreáció stb. terén.

A terület használatának nyitottsága, így a Budai Promenádnál és amellet a fejlesztési terület közhasználatú részeinek igénybevétele, az emelt szinten kialakuló belső parkosított terület, annak átjárhatósága, az ott lakók mellett a területet éppen a közösségi közlekedési eszközök (HÉV, busz) vonzása miatt használók számára egy megújuló városias, ugyanakkor zöldfelülettel átszőtt környeztet teremtenek, ami a mai kedvezőtlen és színvonalatlan települési környezet minőségi szintemelését fogja eredményezni, A fejlesztés eredményeképpen a tájépítészeti kialakítás a Budai Promenádon, vagy a közhasználatú belső parkban jelzésértékűen visszatükrözheti Óbuda római kori múltját, ezzel

megidézve a több ezer éves ókori múlt és a több mint százéves régmúlt ipartörténeti emlékei közötti fontos történeti kapcsolódást.

A helyi építési szabályzat rendelkezései önmagában nem elegendők a környezettudatos életmód biztosítására, az ez irányban hozott egyéb – országos és helyi – rendeletek fokozott érvényesítése is szükséges. Fontos feladat még az önkormányzatok tömegtájékoztatási rendszerének további korszerűsítése, melyen keresztül a környezet-tudatosság lehetőségeinek és szükségszerűségeinek ismérvei eljutnak a lakossághoz. A terv egyébként nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a környezettudatos magatartás vagy nevelés feltételeit gyengítenék, sőt a helyi szabályozás külön támogatja az ilyen törekvéseket (pl.: szürkevíz használat, csapadékvisszatartás stb.).

A terv alapvető célkitűzése (és feladata), hogy optimális területhasználatot alakítson ki a területi és térségi adottságokhoz igazodóan, egyben a terület leginkább racionális felhasználása mellett. Ennek megfelelően a terv nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a térszerkezetet negatív irányban befolyásolnák, sőt éppen ellenkezőleg annak kedvező városias irányú fejlődésének lehetőségét teremti meg. Az optimálistól eltérő területhasználat abban az esetben következik be, ha a tervi elemek egyoldalúan valósulnak meg (pl. a kompenzáló közcélú és zöldfelületi fejlesztések elmaradnak), de erre garanciát jelent a két önkormányzattal megkötésre kerülő TRSZ. Ebben a tekintetben területfelhasználási módosítás, a beépíthetőség nagyságrendjének csökkentése kifejezetten pozitívan hatnak az adott terület mikrostruktúrájára.

A Fejlesztő által vállalt közfejlesztések részben a fejlesztési terület működését szolgálják (határoló utak fejlesztése, kapcsolatok kiépítése révén), a javasolt közfejlesztések további része a már meglévő lakóterülethez kapcsolódva azt is kedvező helyzetbe hozzák. Ide tartozik többek között a Budai Promenádnak kiépítésével a HÉV elérésének minőségi megteremtése, a fejlesztési területet nem érintő, a WFC I. területéről induló gyalogoshíd által a Hajógyári szigetre való átjutás lehetősége, ami a teljes lakótelep északi részének - beleértve a Szentendrei úttól nyugatra lévő területe részeket is – a Hajógyári szigetre egy valódi, közvetlen gyalogos megközelítést tesz majd lehetővé.

A MÓDOSÍTÁSOK HATÁSAI

A tervezett változások a fejlesztések megvalósítása szempontjából a hatályos tervben rögzítettekhez képest meghatározóak. A Módosítási dokumentációkban foglalt módosítási javaslatok, melyekre a jelen KÉ vonatkozik, a korábbinál optimálisabb területhasználatot alakítanak ki az adott területen. Alapvető változás a terület jelenlegi állapota és a hatályos tervek szerinti beépíthetőség és funkció között van, ami igen jelentős és a bevásárlóközpont megvalósítása kedvezőtlenebb hatású lenne a területre és a városrészre vonatkozóan, mint a javasolt módosítás eredményeként létrejövő lakóterületi fejlesztés.

A módosítások a hatályos szabályozási állapothoz képest a KÉ általános értékelési szempontjai tekintetében:

- nem eredményezik a természeti erőforrások nagyobb igénybevételét,
- nem váltanak ki kedvezőtlen társadalmi, vagy gazdasági folyamatokat,
- nem kedvezőtlenek a területfelhasználási egység változása kapcsán a rendeltetés tekintetében, mivel a nagy kereskedelmi forgalmat vonzó bevásárlóközpont helyett városias lakóterület jön létre,
- nem növelik a szintterületi nagyságrendet, az jelentősen csökken,
- nem csökkentik a zöldfelületet, mivel az előírt zöldfelületi arány két és félszeresére növekszik, zöldfelületi borítottság négy és félszerese a korábbinál,
- nem vesznek igénybe valamely környezetvédelmi szempontból védelem alá eső területet,
- nem veszélyeztetnek értékes növényzetet,
- nem relevánsak a környezeti elemekre, azok rendszereire, folyamataira,
- nem eredményeznek a városi tájra vonatkozóan kedvezőtlen hatást, a magasházak illeszkedni tudnak a meglévő nagyvárosias lakótelepi környezethez, nem jön létre zavaró együttlítás a Parlamenttel, Bazilikával, védett történeti városrészszel,
- nem okoznak új környezeti problémákat, a környezettudatos életmódra és magatartásra nincsenek negatív hatással,
- nincs kedvezőtlen hatásuk a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, abban inkább előremutató eredmény várható a városias lét fejlődésével,
- nincsenek hatással a természeti erőforrások megújulására,
- nem eredményeznek örökségvédelmi károkat, a fejlesztés előtti szükséges mértékű régészeti vizsgálatok megtörténnek a vonatkozó jogszabályok figyelembevételével, melynek fejlesztői kezdeményezése megtörtént.

A TSZT ÉS FRSZ TERÜETFELHASZNÁLÁSÁNAK MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN



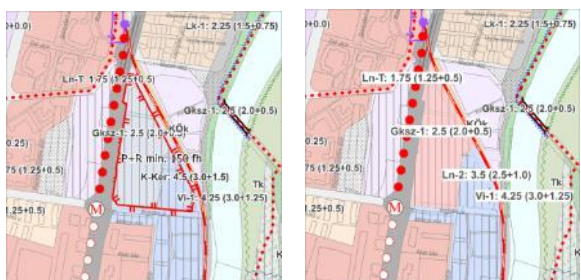
A fejlesztési terület jelenlegi K-Ker besorolása kizárólag bevásárlóközpont létesítést tenné lehetővé.

A K-Ker területfelhasználási egység területének átsorolása Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába lehetőséget nyújt lakófunkciók és egyéb, azzal konform egyéb funkciók (iroda, kereskedelem, vendéglátás egyéb szolgáltatások) számára.

Az általános beépítési sűrűség 17%-kal, a parkolási 33%-kal csökken:

K-Ker bs: 4.5 (3.0+1.5) értékről >>> Ln-2: 3.5 (2.5+1.0) értékre

AZ ÓBÉSZ ÖVEZETÉNEK MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN



K-Ker hatályos besorolás

Ln-2 tervezett besorolás

A fővárosi termódokosításnak megfelelően a Projektterület Ln-2/Z-11 építési övezetbe kerül. kerületi szabályozásban az ÓBÉSZ paraméterek is változnak:

- a létesíthető általános szintterületi mutató a projektterület egészére vonatkozóan **3,75 értékről 3,34 m²/m²-re csökken**, azaz a létesíthető általános szintterület nagyságrendileg 124.000 m²-ről 107.500 m²-re csökken, ami **12,2 %-os csökkentést jelent**,
- a parkolási szintterületi mutató **1,875 m²/m²-ről 1,34 m²/m²-re csökken**, azaz nagyságrendileg 62.000 m²-ről 43.000 m²-re csökken, ami **30 %-os csökkentést jelent**.

ÉRTÉKELÉS: a területfelhasználási egység módosítása és az abból következő ÓBÉSZ építési övezetének módosítása egyértelműen **kedvezőbb mutatókat jelent a hatályoshoz képest**, és jelentősebb kisebbek, zöldfelület tekintetében nagyobbak, mint az eredeti fejlesztői elképzelés volt és mint amit a hatályos szabályozás lehetővé tesz.

A területhasználat változása **kizárólag a lakófunkció lehetővé tétele céljából történik**, mellyel együtt egyéb rendeltetések is megjelenhetnek (iroda, kereskedelem, vendéglátás, egyéb környezetet nem zavaró szolgáltatások).

A MAGASHÁZAS TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN

A TSZT és az FRSZ térképén az átsorolt terület keleti részén a magasházak kijelölés 45 méter helyett 65 méteres kategóriába kerül, amin belül a kerületi szabályozásban kerül csökkentésre 51,6 méteres értékre. A hatályos tervben megengedett 45 méteres magasházakhoz képest így legfeljebb két építményszinttel magasabb épület lesz létesíthető, annak ellenére, hogy a fővárosi tervben a 45 méteres kategóriát követő 65 méteres kategóriába sorolás történik.

hatályos



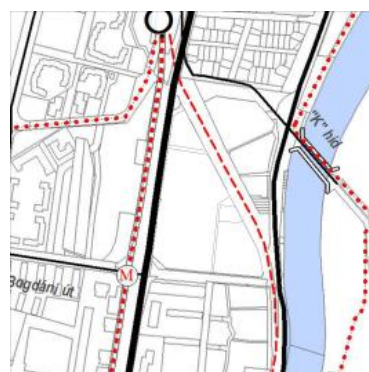
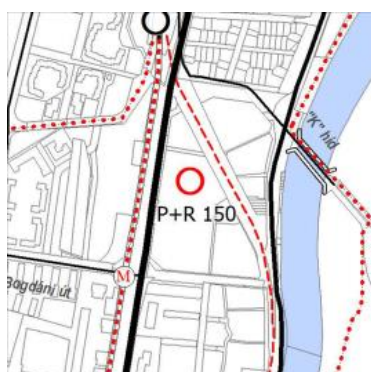
Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter

tervezett



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

A TSZT-ben jelölt 150 férőhelyes P+R parkoló előírása megszűnik, a feleslegesen vonzott külső forgalom így nem érinti a kedvezőtlenül területet.



1. Melléklet

Forgalmi, levegőtisztaság- és zajvédelmi számítások

Tartalomjegyzék

1. Közlekedés.....	3
1.1. Várható forgalom a kivitelezés fázisában	5
1.2. Várható forgalom az üzemelés időszakában	5
2. Levegőtisztaság-védelem	7
2.1. Hatások a kivitelezés időszakában	7
2.2. Közlekedési emisszió	10
2.3. Hatások az üzemelés időszakában	12
2.4. Hatások a felszámolás időszakában	17
2.5. Levegőtisztaság-védelmi hatásterület lehatárolás	17
3. Zajvédelem és rezgésvédelem	18
3.1. Alapállapot	18
3.2. Zajvédelmi követelmények.....	18
3.3. Hatások a kivitelezés időszakában	19
3.4. Hatások az üzemelés időszakában	22
3.5. Hatások a távlati időszakban	29
3.6. Hatások a felszámolás időszakában	30
3.7. Zajvédelmi hatásterület lehatárolása	30

A környezet védelméért felelős szervek alapvetően nem tartották szükségesnek a KÉ készítését, ezért a tartalomra vonatkozóan sem adtak iránymutatást. Ugyanakkor a KÉ elkészítését Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala szükségesnek találta és a KÉ kidolgozásához a szükséges tartalomhoz a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat adta meg azzal, hogy kiemelt figyelmet kell fordítani a KÉ 3.6.1.1. pontjában a környezeti elemekre (földre, levegőre, vízre, élővilágra, épített környezetre, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökségre), tekintettel arra, hogy

- a tárgyi fejlesztési területen nem zárható ki a talajszennyezettség, ezért a kialakításra kerülő közcélú zöldfelületre is tekintettel a tényleges talajszennyezettségre is szükséges kitérni
- a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelme, a kutak kijelölt belső védőterülete, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – fokozott védelme kiemelt szempont.

ezért kiemelt szerepet kell, hogy kapjanak a következők:

Zaj:

- alapállapot felmérés,
- hatásterület meghatározása,
- a várható zajterhelés a beruházás alatt és után,
- zajérzékeny területek bemutatása,
- zajforrások ismertetése,
- zajcsökkentési intézkedések,
- aktív és passzív zajvédelem lehetőségei;

Levegő:

- hatásterület lehatárolás,
- alapállapot (alap levegőterheltség), kivitelezés alatti levegőterheltségi szint meghatározása, továbbá a beruházás végeztével utánkövetés a vonatkozó jogszabályban megadott lehetőségek alapján a várható eredmény függvényében

A felsorolt kritériumoknak megfelelő részletes számítások az alábbiakban kerülnek bemutatásra, a korábban készült EVD alapján.

1. Közlekedés

A beruházási terület mellett jelenleg a Szentendrei út és a Bogdáni út található. A tervezett beruházás északi oldalán új Ladik utca kerül kialakításra. Az új utca kizárólag célforgalmat bonyolít le, amely az üzemelés időszakában jelentkezik. Tekintettel arra, hogy az úton átmenő forgalom nem jelenik meg, az új Ladik utcán távlati időszakban sem várható számottevő forgalomnövekedés. A HÉV vonala melletti út jelen beruházási keretein belül nem kerül teljes hosszában kiépítésre.

Az érintett közutak alapállapotú forgalmát az alábbiak szerint adjuk meg az alapállapot, a kivitelezés és az üzemelés éveire.

1. táblázat: A létesítmény környezetében található közutak alapállapotú forgalmi terhelése [j/nap] (2025)

Alapállapot	Szentendrei út	Bogdáni út
Személygépkocsi	43109	3254
Kis tehergépkocsi	1496	100

Alapállapot	Szentendrei út	Bogdáni út
Busz	437	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	256	11
Nehéz tehergépkocsi	43	3
Pótkocsis tehergépkocsi	56	0
Nyerges szerelvény	0	0
Speciális	0	0
Motorkerékpár	121	59

A jelentős teherforgalommal járó építés várhatóan 2026-ban tervezett, míg a teljes kapacitású üzemelés megkezdése 2031-ben várható. Ennek megfelelően a vizsgálandó évek előreszámított alapállapotú forgalma az alábbiak szerint alakul.

A forgalom előreszámítása az ÚT 2-1.118:2005, valamint az e-ÚT 02.01.21:2009 útügyi előírások figyelembevételével történt meg.

2. táblázat: Alapállapotú forgalmak a vizsgált közutakon a kivitelezés időszakában (2026)

	Szentendrei út	Bogdáni út
Személygépkocsi	43540	3287
Kis tehergépkocsi	1511	101
Busz	437	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	261	11
Nehéz tehergépkocsi	44	3
Pótkocsis tehergépkocsi	57	0
Nyerges szerelvény	0	0
Speciális	0	0
Motorkerékpár	122	60

3. táblázat: Alapállapotú forgalmak a vizsgált közutakon az üzemelés időszakában (2031)

	Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Személygépkocsi	44833	3417	1620
Kis tehergépkocsi	1556	105	20
Busz	441	0	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	294	12	8
Nehéz tehergépkocsi	49	3	0
Pótkocsis tehergépkocsi	64	0	0
Nyerges szerelvény	0	0	0
Speciális	0	0	0
Motorkerékpár	123	61	14

4. táblázat: Alapállapotú forgalmak a vizsgált közutakon a távlati időszakban (2046)

	Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Személygépkocsi	45696	3449	1620
Kis tehergépkocsi	1586	106	20
Busz	446	0	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	420	15	8
Nehéz tehergépkocsi	71	4	0
Pótkocsis tehergépkocsi	92	0	0
Nyerges szerelvény	0	0	0
Speciális	0	0	0

	Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Motorkerékpár	91	48	14

1.1. Várható forgalom a kivitelezés fázisában

A várható, növekménnyel megnövelt forgalmak az alábbiak szerint alakulnak az érintett útszakaszokon:

5. táblázat: A létesítmény környezetében található országos közutak várható forgalmi terhelése az kivitelezés fázisában [j/nap] (2026)

	Szentendrei út	Bogdáni út
Személygépkocsi	43540	3287
Kis tehergépkocsi	1511	101
Busz	437	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	261	11
Nehéz tehergépkocsi	218	177
Pótkocsis tehergépkocsi	57	0
Nyerges szerelvény	0	0
Speciális	0	0
Motorkerékpár	122	60

1.2. Várható forgalom az üzemelés időszakában

A várható, növekménnyel megnövelt forgalmak az alábbiak szerint alakulnak az érintett útszakaszokon az üzemelés időszakában, illetve a távlati időszakban.

6. táblázat: A létesítmény környezetében található országos közutak várható forgalmi terhelése az üzemelés fázisában [j/nap] (2031)

	Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Személygépkocsi	49333	5667	1620
Kis tehergépkocsi	1556	105	20
Busz	441	0	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	294	12	8
Nehéz tehergépkocsi	49	3	0
Pótkocsis tehergépkocsi	64	0	0
Nyerges szerelvény	0	0	0
Speciális	0	0	0
Motorkerékpár	123	61	14

7. táblázat: A létesítmény környezetében található országos közutak várható forgalmi terhelése a távlati időszakban [j/nap] (2046)

	Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Személygépkocsi	50196	5699	1620
Kis tehergépkocsi	1586	106	20
Busz	446	0	0
Közepesen nehéz tehergépkocsi	420	15	8
Nehéz tehergépkocsi	71	4	0
Pótkocsis tehergépkocsi	92	0	0
Nyerges szerelvény	0	0	0
Speciális	0	0	0
Motorkerékpár	91	48	14

1.2.1. A korábbi (bevásárlóközpont) és a jelenlegi (lakó) funkciók által generált forgalom mértéke

A korábbi, bevásárlóközpont funkcióhoz 2017-ben a Mott MacDonald Magyarország Kft. készített teljeskörű környezetvédelmi felülvizsgálatot¹. Ebben a dokumentumban az alábbi ábra szerinti forgalmak kerültek figyelembevételre a bevásárlóközpont kapcsán.

Kategória	2021_V					2032_V				
	C*	J1**	J2	J3	J4	C	J1	J2	J3	J4
Bogdáni úti bevásárlóközpont keltett forgalma										
Szentendrei út	4021	264	0	0	0	4350	325	0	0	0
Északi új út	3887	146	0	0	0	4107	179	0	0	0
Keleti teherbejárat	0	0	403	22	86	498	26	127	0	0
Bogdáni út	7908	410	0	0	0	8457	503	0	0	0

1. ábra: A bevásárlóközpont kapcsán figyelembe vett forgalmi növekmények (2017) - 2021_V: Átadás utáni állapot; 2032_V: Távolati üzemi állapot

Forrás: Budapest iii. Kerület, Óbuda-Békásmegyer, Bogdáni út – HÉV pálya – Sorompó u. – Folyamőr u. által határolt terület (szakági kapcsolati kitekintéssel a Bogdáni út – Szentendrei úti csomópontig) - Közlekedési adatszolgáltatás a levegőtisztaság-védelmi és zajvédelmi modell vizsgálathoz, Forgalmi Modell, Közlekedés Kft., 2017. február

*C: napi összes gépjárműforgalom változás

**J1: a 3,5 tonna összsúlyt meg nem haladó járművek, illetve a motorkerékpárok mértékadó órai forgalmának (MOF) növekménye

J2: kéttengelyes, 3,5 tonna legnagyobb megengedett össztömeg feletti járművek és járműszerelvények mértékadó órai forgalmának (MOF) növekménye

J3: háromtengelyes, 3,5 tonna legnagyobb megengedett össztömeg feletti járművek és járműszerelvények mértékadó órai forgalmának (MOF) növekménye

J4: négy- vagy több tengelyes, 3,5 tonna legnagyobb megengedett össztömeg feletti járművek és járműszerelvények mértékadó órai forgalmának (MOF) növekménye

A fenti ábra alapján a korábban megvalósítani kívánt bevásárlóközpont funkció esetén a teljes generált forgalom ~7900 személygépjármű/nap az üzemelés időszakában.

A jelenlegi tervek szerinti lakó funkció kialakítása kapcsán készített előzetes vizsgálati dokumentációban szereplő adatszolgáltatás szerint várható forgalmi növekmény, mely a területre érkezik, napi 4500 személygépjármű formájában fog jelentkezni a létesítmény üzemelése során. A várható forgalom a korábbi bevásárlóközponti fejlesztéshez képest kisebb és más eloszlású.

Ahogy a törzsdokumentációban is leírásra került, a korábbi és a jelenlegi tervek összevetése során látszik, hogy a jelenleg a szabályozási tervben engedélyezett bevásárlóközpont funkció által potenciálisan generált forgalom mértéke jelentősen nagyobb, mint a tervezett lakó funkció, tehát **a potenciálisan generálódó forgalom mértéke** a funkció változás kapcsán **várhatóan csökken** (nem vizsgálva itt, hogy a terület jelenleg nincs használatban).

A lakó funkció által generált kisebb mértékű forgalom tehát várhatóan kedvező hatással lehet a környező utak terhelésére, valamint abból származóan a levegő és zajterhelés is alacsonyabb lesz a korábbi koncepcióhoz képest.

A fejlesztések során megjelenő forgalom kezelésének érdekében a javaslatok szerinti és TRSZ-ben vállalt közlekedési fejlesztéseket el kell végezni.

¹ Mott MacDonald Magyarország Kft. (2017. április 3.): Budapest III. kerület Bogdáni úti kereskedelmi és szolgáltató központ A. épület - Teljeskörű környezetvédelmi felülvizsgálat környezetvédelmi engedély hosszabbításhoz

2. Levegőtisztaság-védelem

2.1. Hatások a kivitelezés időszakában

2.1.1. Munkagépek és tehergépjárművek emissziója

A kivitelezés során a munkagépek és tehergépjárművek által kibocsátott kipufogógázok, illetve a felvert por okozhat levegőterhelő hatást.

A területen földmunka, illetve beton, kavics beszállítása és elterítése fog megtörténni.

A kivitelezés várhatóan 2026-ban indul, a teljes kapacitású üzemelés megkezdése 2031-ben várható.

Az építési munkafolyamatok során a földmunkagépek és a szállító gépjárművek – mint mozgó légszennyező források - kibocsátásaival kell számolni.

A kivitelezési területen 6 db földmunkagép, 8 db nehézteher gépjármű és 3 db rakodógép együttes jelenlétével, és ebből adódó légszennyező anyag kibocsátással kell számolni. Így meg tudjuk határozni azon hatásterületet, ahol markánsabban érzékelhetőek a hatások. A Közlekedés Tudományi Intézet által kidolgozott emisszió kataszter, valamint a 75/2005 (IX.29) GKM rendelet adatai figyelembevételével. Kiemelendő, hogy bár a hivatkozott rendelet jelenleg már nincsen hatályban, helyette az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/1628 rendelete alkalmazandó, azonban a jelenleg a hazai piacon jelenlévő munkagépekre vonatkozó határértékekről realisabb képet mutat a korábbi hazai szabályozás. A későbbiekben hivatkozott HBEFA által kidolgozott emisszió kataszter jelen esetben nem használható, mivel az csak 30 km/h feletti sebességek vonatkozásában nyújt adatokat.

A tehergépjárművekre vonatkozóan a 2006. évben kiadott, 2004. évi kibocsátásokra vonatkozó fajlagos értékeket az alábbi táblázatok tartalmazzák.

8. táblázat: Fajlagos kibocsátási adatok a 3,5 tonna megengedett össztömegnél nagyobb tehergépjárművek vonatkozásában (g/km)

Üzem mód km/h	CO	CH (FID)	NO ₂	SO ₂	PM
10	22,69	2,40	8,39	0,15	2,55

A terület méretéből, illetve a tervezett bővítési területek elhelyezkedéséből adódóan átlagosan 0,26 km telephelyen belüli mozgást és 12 órás üzemidőt feltételezve:

9. táblázat: Tehergépjárművek várható maximális emissziós értékei a tervezési terület egy munkaterületén (kg/h)

CO	CH	NO _x	PM
0,283	0,029	0,104	0,031

Az alkalmazott munkagépek teljesítményszintje alapján számítható a szennyezőanyag kibocsátás a 75/2005 (IX.29) GKM rendelet adatainak figyelembevételével. A fajlagos kibocsátások az alábbi táblázatban foglalhatóak szerint alakulnak:

10. táblázat: Fajlagos emissziók, maximálisan 75 kW teljesítményű munkagépek esetén (g/kWh)

CO	CH (FID)	NO _x	PM
5	0,19	3	0,025

A várható kibocsátások, illetve a kivitelezés során kibocsátásra kerülő összeadódó emissziók számíthatók 12 órás napi munkavégzés, és 75%-os kihasználtság mellett.

11. táblázat: Munkagépek várható maximális emissziós értékei a tervezési terület egy munkaterületén (kg/h)

CO	CH (FID)	NO _x	PM
2,530	0,090	1,510	0,012

12. táblázat: Várható teljes emisszió a kivitelezési munkák során

Anyag	CO	CH	NO _x	PM
Teljes emisszió (kg/h)	2,810	0,120	1,620	0,044

A fenti emissziók, valamint az ingatlan területének figyelembevételével a várható immissziós terhelés közelítően számítható.

13. táblázat: Várható immissziós terhelés a kivitelezési munkák során

	CO	CH (FID)	NO _x	PM
Maximális immissziós koncentráció [µg/m³]	102,12	4,58	58,91	0,39
Hatásterület [m] – „A” feltétel	0	0	76	0
Hatásterület [m] – „B” feltétel	0	0	46	0
Hatásterület [m] – „C” feltétel	22	22	22	22

A kipufogógázok hatása a munkaterület környezetében markánsabban lesz észlelhető, de az egészségügyi határértékek túllépése a munkaterületen belül sem várható. Ki kell emelni, hogy a terület a kivitelezés időszakára munkaterületnek tekinthető, melyre a 5/2020. (II. 6.) ITM rendelet határértékei alkalmazandók. A munkaegészségügyi határértékek a területen tarthatók maradnak.

A tervezési terület környezetében elhelyezkedő legközelebbi védendőknél (a munkaterületektől mért legkisebb távolság ~40 méter) az alacsony emissziós magasság - mely a szennyezőanyagok rosszabb keveredését, illetve terjedését okozza - mellett sem várható az egészségügyi határértékek túllépése a kritikus NO_x esetében sem az alábbiak szerint:

14. táblázat: Számított levegőtisztaság-védelmi hatások a kivitelezés időszakában a legközelebbi védendőnél

	CO	CH (FID)	NO _x	PM
Koncentráció a védendőnél [µg/m³]	61,380	2,751	35,406	0,232
Koncentráció háttérrel [µg/m³]	526,380	2,751	75,806	22,232

Figyelembe véve a fenti számítási eredményeket a legközelebbi lakóterületek vonatkozásában az egészségügyi határértéket meghaladó mértékű terhelés kialakulása nem várható.

A kivitelezési munkálatok végrehajtását követően a levegőterhelés lecseng, a hatások időszakosak.

2.1.2. Porterhelés

A beruházási területen jellemző talajrétegek figyelembevételével nem zárható ki a földmunkák során kialakuló kiporzás. A várható maximális porképződést 4 méteres porkeltési magasságra és 8 m/s szélesebbesre határozzuk meg.

$$v = \frac{1}{18} (\rho_p - \rho_l) \cdot g \cdot d^2 \quad (cm/s)$$

Ha a levegő sűrűségét az alacsony értékre tekintettel figyelmen kívül hagyjuk:

$$v = \frac{1}{18} \cdot 2,6 \cdot 980 \cdot (8 \cdot 10^{-3})^2 \cdot 1814 \cdot 10^{-7} = 6,24 \text{ cm/s}$$

Rakodáskor a maximálisan 4 méter magasra felvert por kiüledési ideje:

$$t = \frac{s}{v} \text{ (s)}$$

Ahol:

- t: az ülepedéshez szükséges idő (sec)
- s: a megtett út (m)
- v: sebesség (m/s)

$$t = \frac{4}{0,4994} = 8s$$

A 8 m/s légsebességnél felvert por által a kiülepedésig megtett út:

$$s = v \cdot t = 8 \cdot 8 = 64 \text{ m}$$

Alternatív megközelítéssel élve a levegőbe kerülő por mennyisége a US EPA² által kidolgozott összefüggésekkel számítható, így a beruházási területet felületi forrásként figyelembe véve a várható maximális koncentráció és a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet 2.§ 14. pontja szerinti hatásterület megállapítható.

A szélrózsió okozta porképződés számítására az alábbi összefüggést alkalmazzuk:

$$E = k \sum_{i=1}^N P_i$$

Ahol:

- k a szemcse méretétől függő szorzó tényező
- N a zavarások száma éves szinten
- P a legnagyobb szélességhez tartozó eróziós potenciál g/m²-ben

$$P = 58(u^* - u_t^*)^2 + 25(u^* - u_t^*)$$

Ahol:

- u a 10 méteren mért maximális sebesség [m/s]
- u* a súrlódási sebesség [m/s]
- u*t a súrlódási sebesség küszöbértéke [m/s] (értéke a feltalaj jellemzői alapján 0,43)

$$u^* = u \cdot 0,053 = 11 \cdot 0,053 = 0,583 \text{ m/s}$$

$$P = 58(0,583 - 0,43)^2 + 25(0,583 - 0,43) = 5,18$$

A szemcseméret alapján meghatározott szorzótényező értéke 0,5.

$$E = k \sum_{i=1}^N P_i$$

$$E = 0,5 \cdot 5,183 = 2,59 \text{ g/m}^2$$

1 óra alatt 100 m²-es terület földmunkájával számolva és a földmunkát felületi forrásként modellezve a fentebb ismertetett módszerekkel a várható maximális koncentráció 24 órás átlagolási idő esetén 0,63 µg/m³, a számított hatásterület 28 méter.

Fentiek közül a legnagyobbat véve figyelembe a számított maximális levegőtisztaság-védelmi hatásterület az építés időszakában **28 méter**, mely a PM₁₀ kibocsátásra vezethető vissza.

² Environmental Protection Agency (U.S. EPA) Compilation of Air Pollutant Emission Factors, AP-42, Fifth Edition, Volume I: Stationary Point and Area Sources. Section 13.2.5. Industrial Wind Erosion illetve Section 13.2.2. Unpaved Roads

2.2. Közlekedési emisszió

2.2.1. Kivitelezés

A vizsgálatok során az érintett országos jelentőségű közutakon megjelent hatást vizsgáljuk. A várható emissziók és immissziós koncentrációk, figyelembe véve az érintett közutak jelenlegi, és az építési időszakban jellemző forgalma is az alábbiak szerint alakulnak.

A tehergépjárművek fajlagos emissziós értékeit a Közúti Közlekedés Kézikönyv Emissziós Tényezői (HBEFA) segítségével határoztuk meg. Ez a kézikönyv a német, svájci, és osztrák környezetvédelmi hivatalok, valamint az Európai Közös Kutatóközpont (JRC) által kifejlesztett szoftveres adatbázis. Az adatbázis, és a magyarországi emissziós adatok egymásnak történő megfelelését a BME Áramlástan tanszéke vizsgálta 2015-ben, 2001 és 2006 közötti adatokat, illetve helyszíni méréseket alapul véve, mely alapján 4 éves eltérést mutattak ki a németországi és a magyarországi emissziós adatok között. Tekintettel arra, hogy az elmúlt években a két ország gépjármű állományának átlagos kora közötti eltérés 2 évvel növekedett a vizsgált időszakhoz képest, ezért számításaink során a németországi adatok 6 évvel korábbi értékeit vettük figyelembe az emissziók meghatározása során.

A számítás során az MSZ 21457-4 és MSZ 21459-2 szabványok előírásait alkalmazzuk.

A beruházási terület mellett jelenleg a Szentendrei út és a Bogdáni út található. A tervezett beruházás északi oldalán új Ladik utca kerül kialakításra. Az új utca kizárólag célforgalmat bonyolít le, amely az üzemelés időszakában jelentkezik. Tekintettel arra, hogy az úton átmenő forgalom nem jelenik meg, az új Ladik úton távlati időszakban sem várható számottevő forgalomm növekedés. A HÉV vonala melletti út jelen beruházási keretein belül nem kerül teljes hosszában kiépítésre.

15. táblázat: Az érintett útszakaszok főbb paraméterei a levegőtisztaság-védelmi modellezés kapcsán

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Közút típusa		II. rendű főút	Mellékutak	Mellékutak
Sebességhatár (km/h)	Személygépjármű, kisteher gépjármű, motor	50	50	50
	Busz	50	50	50
	Egyéb tehergépjárművek	50	50	50
Út vs szélirány (°)		30	45	50
Szélsebesség (m/s)		2,5	2,5	2,5
Legközelebbi védendő távolsága (m)		25	20	25
Kibocsátási magasság (m)		0,3	0,3	0,3
Stabilitás értéke		B	B	B
Érdességi paraméter		nagyváros	nagyváros	nagyváros

16. táblázat: Levegőtisztaság-védelmi számítási eredmények a kivitelezés fázisában (2026)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Egészségügyi határérték
	Emisszió (mg/m*s)	0,376	0,039	
	Immissziós maximum (µg/m³)	45,520	5,550	10000
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	
CH	Emisszió (mg/m*s)	0,035	0,005	
	Immissziós maximum (µg/m³)	4,198	0,742	500
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,567	0,052	
	Immissziós maximum (µg/m³)	68,690	7,315	200
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	3	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,155	0,012	
	Immissziós maximum (µg/m³)	18,777	1,715	100
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	1	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	
PM	Emisszió (mg/m*s)	0,012	0,001	
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,343	0,034	50
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	

17. táblázat: A közlekedő utak levegőtisztaság-védelmi terhelésének változása a kivitelezési fázisban (2026) (várható növekmények)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út
CO	Emisszió (mg/m*s)	0,005	0,005
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,639	0,742
	Hatásterület módosulás [m]	0	0
CH	Emisszió (mg/m*s)	<0,001	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,062	0,072
	Hatásterület módosulás [m]	0	0
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,018	0,018
	Immissziós maximum (µg/m³)	2,226	2,585
	Hatásterület módosulás [m]	0	0
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,002	0,002
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,205	0,238

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út
	Hatásterület módosulás [m]	0	0
PM	Emisszió (mg/m*s)	<0,001	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	<0,01	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0

18. táblázat: Számított immissziós koncentrációk a legközelebbi védendő vonalában a kivitelezési fázisban (2026)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Egészségügyi határérték
CO	Immissziós maximum (µg/m³)	1,592	0,293	10000
CH	Immissziós maximum (µg/m³)	0,147	0,039	500
NO _x	Immissziós maximum (µg/m³)	2,403	0,387	200
NO ₂	Immissziós maximum (µg/m³)	0,657	0,091	100
PM	Immissziós maximum (µg/m³)	0,012	<0,01	50

Ahogy az a modellezési eredményekből látható, az uralkodó szélirány figyelembevételével számított immissziós koncentrációk az érintett útszakaszok esetében nem eredményezik az egészségügyi határértéket meghaladó koncentrációk kialakulását a legközelebbi védendő vonalában.

Tekintettel arra, hogy az építés jelentős tehergépjármű mozgással járó fázisát követően az immissziós koncentrációk tovább csökkennek, a hatások nem minősíthetők jelentősnek.

2.3. Hatások az üzemelés időszakában

A létesítmény fűtési és HMV célú hőigényét hőszivattyú és kondenzációs gázkazánok optimalizált kombinált igénybevételével tervezik kielégíteni. A kondenzációs gázkazánok egyedi névleges teljesítménye nem éri el a 140 kW-ot és füstgázvezetésük összekötése műszakilag nem megoldható, így fűtési célú bejelentésre kötelezett levegőtisztaság-védelmi pontforrás nem létesül a projekt kapcsán. Így az üzemelés időszakában a létesítmény működéséből adódóan levegőtisztaság-védelmi hatások nem várhatóak.

2.3.1. Telken kívüli közlekedés

A létesítmény működése által generált közúti forgalomnövekedés levegőtisztaság-védelmi hatásait az alábbiakban mutatjuk be.

A személy- és tehergépjárművek, valamint autóbuszok fajlagos emissziós értékeit a Közúti Közlekedés Kézikönyv Emissziós Tényezői (HBEFA) segítségével határoztuk meg. Ez a kézikönyv a német, svájci, és osztrák környezetvédelmi hivatalok, valamint az Európai Közös Kutatóközpont (JRC) által kifejlesztett szoftveres adatbázis. Az adatbázis, és a magyarországi emissziós adatok egymásnak történő megfelelését a BME Áramlástani tanszéke vizsgálta 2015-ben, 2001 és 2006 közötti adatokat, illetve helyszíni méréseket alapul véve, mely alapján 4 éves eltérést mutattak ki a németországi és a magyarországi emissziós adatok között. Tekintettel arra, hogy az elmúlt években a két ország gépjármű állományának átlagos kora közötti eltérés 2 évvel növekedett a vizsgált időszakhoz képest, ezért számításaink során a németországi adatok 6 évvel korábbi értékeit vettük figyelembe az emissziók meghatározása során.

19. táblázat: Személygépjárművek fajlagos emissziós tényezői 2018. évben Magyarországon (g/km)

Üzem mód km/h	CO	CH (FID)	NO ₂	NO _x	PM
30	0,32	0,03	0,14	0,44	0,01
40	0,27	0,02	0,13	0,39	0,01
50	0,29	0,02	0,12	0,37	0,01
60	0,26	0,02	0,11	0,33	0,01
70	0,28	0,02	0,11	0,33	0,01
80	0,22	0,01	0,09	0,29	0,01
90	0,24	0,01	0,10	0,31	0,01
100	0,31	0,01	0,11	0,34	0,01
110	0,44	0,02	0,13	0,39	0,01
120	0,66	0,02	0,17	0,50	0,01
130	1,14	0,02	0,22	0,65	0,01

20. táblázat: Buszok fajlagos emissziós tényezői 2018. évben Magyarországon (g/km)

Üzem mód km/h	CO	CH (FID)	NO ₂	NO _x	PM
30	2,54	0,44	1,91	12,53	0,17
40	1,92	0,32	1,34	9,41	0,14
50	1,59	0,28	1,07	7,64	0,12
60	1,21	0,22	0,81	5,95	0,09
70	1,08	0,18	0,69	5,20	0,08
80	1,03	0,16	0,65	4,75	0,08
90	0,95	0,14	0,61	4,49	0,08
100	0,88	0,14	0,62	4,50	0,07

21. táblázat: A 3,5 t összsúlyt meghaladó tehergépjárművek fajlagos emissziós tényezői 2018. évben Magyarországon (g/km)

Üzem mód km/h	CO	CH (FID)	NO ₂	NO _x	PM
30	1,57	0,17	0,53	5,87	0,08
40	1,53	0,13	0,45	4,85	0,07
50	1,21	0,12	0,39	4,23	0,06
60	1,02	0,10	0,31	3,33	0,05
70	1,06	0,08	0,30	3,09	0,05
80	1,10	0,07	0,28	2,69	0,05
90	1,04	0,06	0,25	2,37	0,04
100	1,00	0,06	0,25	2,35	0,04

A számítás során figyelembe vett alapadatok a 15. táblázat szerintiek.

A várható terheléseket az üzemelési, illetve a távlati időszakra a 22. táblázatban, és a 25. táblázatban adjuk meg. Az alapállapotú terheléshez képest számított növekmény mértékét a 23. táblázat, és 26. táblázat mutatja. Az üzemelés során várható terhelést a várható maximális többletforgalom függvényében határoztuk meg.

A számítási eredmények alapján megállapítható, hogy az érintett közutak tengelyében az egészségügyi határértéket nem meghaladó mértékű immissziós koncentrációk alakulnak ki alapállapotban, melyhez a beruházás kapcsán hozzáadódó forgalmi többlet kismértékű többletterheléssel járul hozzá.

A 24. táblázat és 27. táblázat a legközelebbi védendőknél várható immissziós terheléseket mutatja, mely alapján megállapítható, hogy az egészségügyi határértékek a védendők vonalában tarthatók maradnak.

Ki kell továbbá emelni, hogy a várható forgalom előreszámítása azon logikán alapul, hogy az adott területeken a fejlődésre visszavezethetően a személy- és tehergépjármű terhelés az idő előrehaladtával folyamatosan növekszik. Az előreszámított értékek a személygépjárművekre vonatkozó adat kivételével jelentősen meghaladják a tervezett beruházás tényleges generált hatását, így kijelenthető, hogy a távlati időszakban a bemutatottnál alacsonyabb forgalmak kialakulása várható.

Összességében megállapítható, hogy a tervezett létesítmény által generált többlet forgalom nem okoz jelentős változást a közlekedésre használt közutak környezetében sem az üzemelés során, sem a távlati időszakban.

22. táblázat: Levegőtisztaság-védelmi számítási eredmények az üzemelés fázisában (2031)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca	Egészségügyi határérték
CO	Emisszió (mg/m*s)	0,415	0,052	0,014	
	Immissziós maximum (µg/m³)	50,178	7,252	6,500	10000
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
CH	Emisszió (mg/m*s)	0,037	0,006	0,002	
	Immissziós maximum (µg/m³)	4,536	0,854	0,718	500
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,609	0,056	0,016	
	Immissziós maximum (µg/m³)	73,700	7,833	7,352	200
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	3	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,172	0,018	0,005	
	Immissziós maximum (µg/m³)	20,768	2,484	2,295	100
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	1	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
PM	Emisszió (mg/m*s)	0,013	0,001	<0,001	
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,371	0,040	0,036	50
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	

23. táblázat A közlekedő utak levegőtisztaság-védelmi terhelésének változása az üzemelés fázisában (2031) (várható növekmények)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
CO	Emisszió (mg/m*s)	0,032	0,016	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	3,922	2,277	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
CH	Emisszió (mg/m*s)	0,002	0,001	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,285	0,166	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,041	0,021	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	5,009	2,908	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,013	0,007	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	1,631	0,947	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
PM	Emisszió (mg/m*s)	<0,001	<0,001	<0,001
	Immissziós maximum (µg/m³)	0,026	0,014	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0

24. táblázat: Számított immissziós koncentrációk a legközelebbi védendő vonalában az üzemelés fázisában (2031)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca	Egészségügyi határérték
CO	Immissziós maximum (µg/m³)	1,755	0,383	0,984	10000
CH	Immissziós maximum (µg/m³)	0,159	0,045	0,109	500
NO _x	Immissziós maximum (µg/m³)	2,578	0,414	1,113	200
NO ₂	Immissziós maximum (µg/m³)	0,727	0,131	0,347	100
PM	Immissziós maximum (µg/m³)	0,013	<0,01	<0,01	50

Ahogy az a modellezési eredményekből látható, az uralkodó szélirány figyelembevételével számított immissziós koncentrációk az érintett útszakasz esetében nem okoznak az egészségügyi határértéket meghaladó koncentrációk kialakulását a legközelebbi védendő vonalában.

25. táblázat: Levegőtisztaság-védelmi számítási eredmények a távlati időszakban (2046)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca	Egészségügyi határérték
CO	Emisszió (mg/m*s)	0,421	0,050	0,014	
	Immissziós maximum (µg/m³)	50,983	7,025	6,500	10000
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
CH	Emisszió (mg/m*s)	0,037	0,005	0,002	
	Immissziós maximum (µg/m³)	4,465	0,773	0,718	500
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,636	0,056	0,016	

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca	Egészségügyi határérték
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	77,041	7,932	7,352	200
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	4	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,176	0,018	0,005	
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	21,318	2,503	2,295	100
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	1	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	
PM	Emisszió (mg/m*s)	0,013	0,001	<0,001	
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,383	0,040	0,036	50
	a) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	b) kritérium szerinti hatásterület (m)	N.É.	N.É.	N.É.	
	c) kritérium szerinti hatásterület (m)	2	2	2	

26. táblázat: A közlekedő utak levegőtisztaság-védelmi terhelésének változása a távlati időszakban (várható növekmények) (2046)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
CO	Emisszió (mg/m*s)	0,032	0,016	<0,001
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	3,922	2,277	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
CH	Emisszió (mg/m*s)	0,002	0,001	<0,001
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,285	0,166	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
NO _x	Emisszió (mg/m*s)	0,041	0,021	<0,001
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	5,009	2,908	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	1	0	0
NO ₂	Emisszió (mg/m*s)	0,013	0,007	<0,001
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	1,631	0,947	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0
PM	Emisszió (mg/m*s)	<0,001	<0,001	<0,001
	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,023	0,014	<0,01
	Hatásterület módosulás [m]	0	0	0

27. táblázat: Számított immissziós koncentrációk a legközelebbi védendőkhöz vonalában a távlati időszakban (2046)

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca	Egészségügyi határérték
CO	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	1,78	0,37	0,984	10000
CH	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,16	0,04	0,109	500
NO _x	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	2,70	0,42	1,113	200
NO ₂	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,75	0,13	0,347	100
PM	Immissziós maximum ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	0,01	<0,01	<0,01	50

Ahogy az a modellezési eredményekből látható, az uralkodó szélirány figyelembevételével számított immissziós koncentrációk az érintett útszakasz esetében nem okozzák az egészségügyi határértéket meghaladó koncentrációk kialakulását a legközelebbi védendő vonalában. Az eredmények tekintetében kijelenthető, hogy az egészségügyi határértékek a védendő vonatkozásában tarthatók maradnak a távlati időszakban is.

2.4. Hatások a felszámolás időszakában

A felszámolás során a kivitelezés időszaka vonatkozásában a 2.1. fejezetben bemutatotthoz hasonló hatások várhatóak.

2.5. Levegőtisztaság-védelmi hatásterület lehatárolás

2.5.1. Közvetlen hatásterület

A kivitelezés fázisában kialakuló levegőtisztaság-védelmi hatásterület a munkavégzéssel érintett terület középpontjától számítva 28 méternek adódott. A biztonság javára kedvezve a hatásterületet a kivitelezéssel érintett ingatlan telekhatárától vettük figyelembe.

A hatásterület által érintett helyrajzi számok az alábbiak:

Budapest, III. kerület, belterület:

18229/12; 18391/2; 18391/3; 18432; 18436; 19249/2; 19250/9; 19250/10; 19250/11; 19250/12; 19250/13; 19250/15; 19250/16; 19250/17; 19250/18; 19261/1; 19261/2; 19284; 19285/1

2.5.1.1. Közvetett hatásterület

Közvetett hatásterületként a létesítmény által generált közlekedés környezetre gyakorolt hatásai vizsgálhatók. Ahogy az a korábban ismertetésre került, a forgalom lebonyolítására használni tervezett közlekedő utak számított hatásterületében növekmény nem várható.

3. Zajvédelem és rezgésvédelem

3.1. Alapállapot

A vizsgált terület jelenlegi zajterhelését főként a határoló utak forgalmától származó zajkibocsátás adja, a Szentendrei út átmenő forgalma. A mérési pontokban a nappali és az éjszakai időszakban a meghatározó zaj összetevő a mérési pontokon teljes mértékben a közlekedéstől származott. Üzemi zajtól származó zajterhelés nem volt hallható és mérhető egy mérési ponton sem. A zajmérési jegyzőkönyv a környezeti értékelés mellékleteként került csatolásra.

3.2. Zajvédelmi követelmények

3.2.1. Zajkibocsátási határértékek

A létesítmény vonatkozásában, tekintettel arra, hogy a tervezett beruházás előzetes vizsgálata jelen dokumentáció alapján kerül elindításra, zajkibocsátási határérték nem kerülhetett megállapításra.

3.2.2. A létesítésre (kivitelezésre) vonatkozó zajvédelmi követelmények

Az építési kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 2. melléklete a zajtól védendő terület jellege és az építési munka időtartama szerint határozza meg.

A tervezett létesítmény kivitelezési munkálatai várhatóan 1 évnél hosszabb időtartamot érintenek.

- | | |
|---|---------------|
| • Üdülőtérület vonatkozásában nappal/éjjel | 50 dB / 35 dB |
| • Kisvárosias, kertvárosias lakóterület vonatkozásában nappal/éjjel | 55 dB / 40 dB |
| • Vegyes, nagyvárosias lakóterület vonatkozásában nappal/éjjel | 60 dB / 45 dB |
| • Gazdasági területek vonatkozásában nappal/éjjel | 65 dB / 50 dB |

3.2.3. Az üzemeltetésre vonatkozó zajvédelmi követelmények

Az üzemeltetésből származó zaj terhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. melléklete a zajtól védendő terület jellege szerint határozza meg.

- | | |
|---|---------------|
| • Gazdasági területek vonatkozásában nappal/éjjel | 60 dB / 50 dB |
| • Vegyes terület vonatkozásában nappal/éjjel | 55 dB / 45 dB |
| • Kisvárosias, kertvárosias lakóterületek vonatkozásában nappal/éjjel | 50 dB / 40 dB |
| • Üdülőtérület vonatkozásában nappal/éjjel | 45 dB / 35 dB |

3.2.4. A közlekedési létesítményekre vonatkozó határértékek

A létesítmény közvetlen környezetében a Szentendrei út és a Bogdáni út helyezkedik el. A tervezett beruházás északi oldalán új Ladik utca kerül kialakításra.

Az érintett útra az építési kivitelezési tevékenységtől származó zaj terhelési határértékeit a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 3. melléklete szerint:

Települési önkormányzat tulajdonában lévő belterületi út (Szentendrei út, Bogdáni út, új Ladik utca):

- | | |
|--|-------------|
| • Üdülőtérület: | 60/50 dB(A) |
| • Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű): | 65/55 dB(A) |
| • Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), a vegyes terület: | 65/55 dB(A) |
| • Gazdasági terület: | 65/55 dB(A) |

A tervezett létesítmény vonatkozásában zajmodell került kidolgozásra az IMMI 2024 szoftver segítségével.

A számított zajterhelési értékek közül az modellezés során vizsgált feltételezeten legjobban terhelt pontok értékeit az alábbi táblázat tartalmazza. A részletes számítási eredmények jelen dokumentum végén található.

29. táblázat: Számított zajterhelési eredmények a kivitelezési munkák során [dB(A)]

Védendő megnevezése	Számítási eredmény	Határérték
	Nappal	Nappal
Folyamőr utca 2. (101) 9. emelet	57,9	60
Matróz utca 8. (102) 10. emelet	58,3	60
Szentendrei út 29. (103) 10. emelet	58,9	60
Bogdáni út 4. (104) 15. emelet	56,6	60
Reviczky ezredes u. 6. (105) 3. emelet	49,7	60
Selyemfonó utca 4. (106) 5. emelet	50,3	60
Mozaik utca 10. (107) földszint	49,9	55

Ahogy a fenti számítások eredményei is mutatják, a zajvédelmi határérték túllépése nem várható a kivitelezés időszakában. A hatások mértéke csökkenthető, amennyiben korszerűbb, alacsonyabb zajterhelésű munkagépek alkalmazása történik meg, illetve, ha az „üresjáratokban” a tehergépjárművek érkezése, illetve távozása között a munkagépek motorja leállításra, vagy alapjáratba kerül. Ezzel a megítélési időn belüli zajterhelés mértéke csökkenthető.

A kivitelezés maximális zajvédelmi hatásterülete a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § előírásai alapján határozható meg.

A kivitelezési tevékenység várhatóan 1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de az éjszakai időszakban kivitelezés nem tervezett. Erre tekintettel a zajvédelmi határérték a legközelebbi védendő vonatkozásában 60 dB, illetve 55 dB. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján a létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés 10 dB-lel kisebb, mint a zajterhelési határérték, ha a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték. A háttérterhelés maximális mértéke kevesebb, mint 50 dB, tehát, a kormányrendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján szükséges meghatározni a hatásterület, amennyiben ezen területen belül védendő található. A Mozaik utca 10. (107-es mérési pont) esetében a háttérterhelés 46,5 dB, így a hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontjának előírásai alapján került meghatározásra.

Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény **kivitelezés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 263 méterben határozható meg.** A hatásterület kiterjedésének lehatárolása égtájakra bontva az alábbi táblázatban került megadásra.

30. táblázat Zajvédelmi hatásterület kiterjedése a kivitelezésidőszakában, égtájak szerint

Égtáj	Hatásterület kiterjedése
Észak	263 méter
Kelet	167 méter
Dél	134 méter
Nyugat	228 méter

3.3.2. Közlekedési zaj

A beruházási terület mellett jelenleg a Szentendrei út és a Bogdáni út található. A tervezett beruházás északi oldalán új Ladik utca kerül kialakításra. Az új utca kizárólag célforgalmat bonyolít le, amely az üzemelés időszakában jelentkezik. Tekintettel arra, hogy az úton átmenő forgalom nem jelenik meg, az új Ladik úton távlati időszakban sem várható számottevő forgalom- és zajterhelés-növekedés. A HÉV vonala melletti út jelen beruházási keretein belül nem kerül teljes hosszában kiépítésre.

A számítás során a 25/2004 (XII.20.) KvVM rendelet előírásai szerint járunk el. A figyelembe vett kiindulási adatok az alábbiak:

31. táblázat: Kiindulási adatok a zajszámítás kapcsán

Közút megnevezése		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Közút típusa		Jelleg2=2 (átlagos éjszakai forgalmú utak)	Jelleg2=3 (kis éjszakai forgalmú utak)	Jelleg2=3 (kis éjszakai forgalmú utak)
Sávok száma		6	2	2
Burkolat állapota		B	B	A
Forgalom jellege		Egyenletes	Egyenletes	Egyenletes
Hosszesítés mértéke (%)		0	0	0
Hosszesítés jellege		emelkedő	emelkedő	emelkedő
Sebesség	I	50	50	50
	II	50	50	50
	III	50	50	50
Védendő távolsága		25	20	25
Védendő és közút közötti térrész jellege		Beton	Beton	Beton

A nappali időszakra vonatkozó számított zajterhelések a ténylegesen alkalmazott közlekedési sáv középvezetől számított 7,5 m-re az alábbi táblázatokban került feltüntetésre.

32. táblázat: A vizsgált útszakaszok alapállapotú zajterhelésének számítási eredményei a kivitelezés időszakában (2026)

		Szentendrei út	Bogdáni út
Többszörös forgalom megoszlása az adott útszakaszon	I	0%	0%
	II	0%	0%
	III	100%	100%
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,5 dB(A)	64,0 dB(A)
	Éjjel	67,0 dB(A)	55,0 dB(A)
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	67,9 dB(A)	58,6 dB(A)
	Éjjel	60,5 dB(A)	49,7 dB(A)

A számított értékekből jól látható, hogy a jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok mellett a Szentendrei úton alapállapotban is a határértékek túllépése feltételezhető a legközelebbi védendő ingatlanok kapcsán.

A várható forgalomnövekmény (174 tehergépjármű/nap) napon belüli megoszlását a folyamatos munkamenet, és a kizárólag a nappali időszakban történő kivitelezésre tekintettel óránként maximum 15 tehergépjármű növekmény figyelembevételével számítjuk 07:00 és 19:00 közötti időszakban.

A létesítménybe irányuló tehergépjármű forgalom a Szentendrei úton és a Bogdáni úton keresztül közelíti meg a beruházási területet.

33. táblázat: Számított zajterhelés a vizsgált útszakaszok vonatkozásában a kivitelezési időszakban [dB (A)] (2026)

Növekménnyel együttes terhelés		Szentendrei út	Bogdáni út
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,5	64,6
	Éjjel	67,0	55,0
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	68,0	59,2
	Éjjel	60,5	49,7
Növekmény mértéke	Nappal	0,0	0,6
	Éjjel	0,0	0,0

Ahogy a táblázatban látható:

- Az érintett Szentendrei út mentén található védendőkhöz vonatkozásában alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint nem módosítja érzékelhető mértékben.
- A Bogdáni úton nappali időszakban alapállapotban nem feltételezhető a vonatkozó határérték túllépése. A nappali időszakban 0,6 dB növekmény várható, mely azonban továbbra sem okoz határérték túllépést.
- A Bogdáni úton éjjeli időszakban alapállapotban is a határértéket megközelítő terhelés várható a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában. A kivitelezés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint várhatóan nem módosítja.

3.4. Hatások az üzemelés időszakában

3.4.1. Üzemi zaj

A tervezési területen gépészeti berendezésekhez kapcsolódó pontszerű források, illetve felületi forrásként jelentkező mélygarázs ajtók telepítése tervezett. A gépészeti berendezések üzemelése folyamatos.

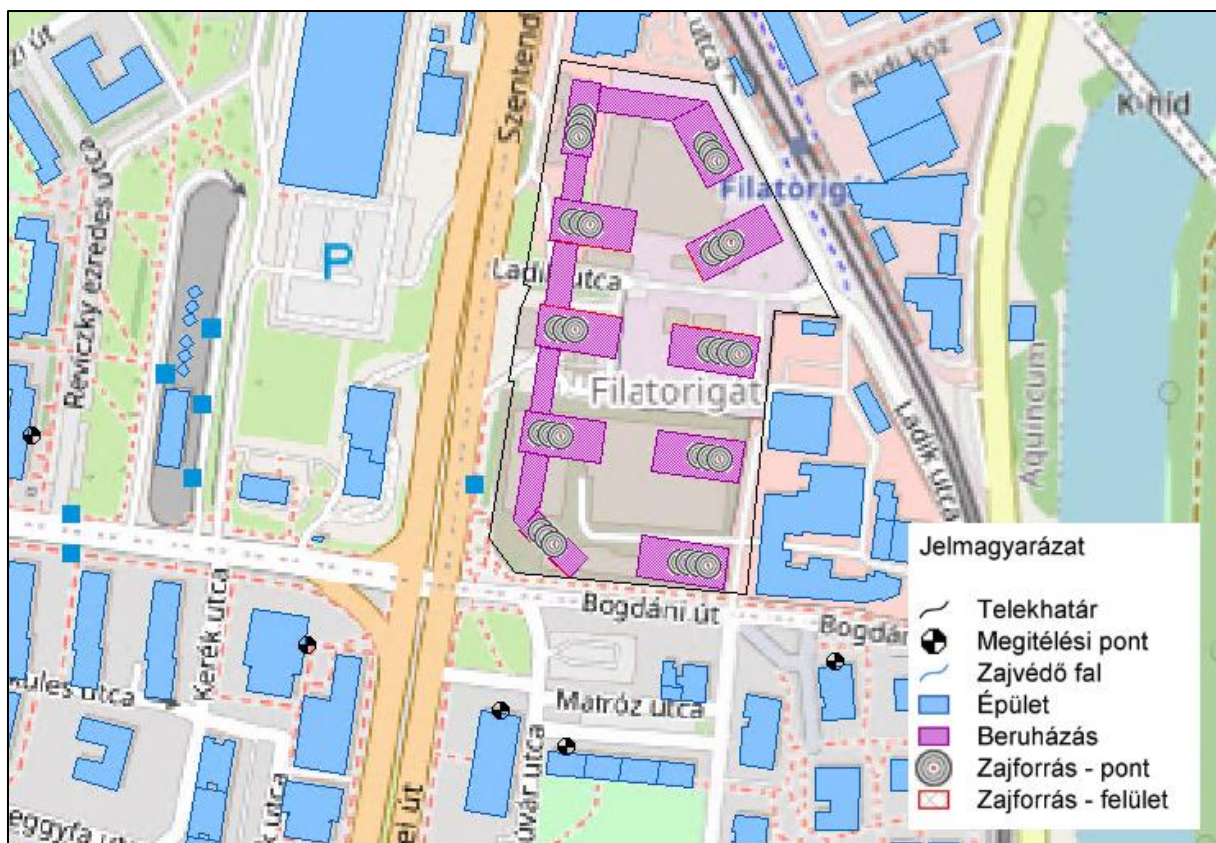
A figyelembe vett pont, illetve felület jellegű zajforrások főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza.

34. táblázat: A tervezett létesítmény zajforrásai

Zajforrás	Darabszám	Hangteljesítmény szint	
		Nappal	Éjjel
Hőszivattyú	32 db	76 dB	76 dB
Mélygarázs	5 db	62,8 dB	58 dB

A fent felsorolt gépészeti berendezések darabszáma a Megbízó által átadott tervek alapján kerültek meghatározásra.

A zajforrások elhelyezkedését az alábbi ábrán mutatjuk be.



3. ábra A zajforrások elhelyezkedése

A tervezett létesítmény vonatkozásában zajmodell került kidolgozásra az IMMI 2024 szoftver segítségével.

A számított zajterhelési értékek közül az modellezés során vizsgált feltételezetten legjobban terhelt pontok értékeit az alábbi táblázat tartalmazza. Részletesebb adatok A részletes számítási eredmények jelen dokumentum végén találhatóak.

35. táblázat: Számított zajterhelési eredmények [dB(A)]

Védendő megnevezése	Számítási eredmény		Határérték	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Folyamőr utca 2. (101) 9. emelet	31,7	31,7	55	45
Matróz utca 8. (102) 10. emelet	29,7	29,7	55	45
Szentendrei út 29. (103) 10. emelet	32,7	32,7	55	45
Bogdáni út 4. (104) 15. emelet	33,5	33,5	55	45
Reviczky ezredes u. 6. (105) 3. emelet	27,8	27,7	55	45
Selyemfonó utca 4. (106) 5. emelet	26,6	26,6	55	45
Mozaik utca 10. (107) földszint	20,6	20,6	50	40

A számítási eredmények alapján a vizsgált pontokon a létesítmény tartani tudja a zajvédelmi határértékeket.

36. táblázat A vizsgált pontokon a háttérterheléssel együttes terhelés mértéke

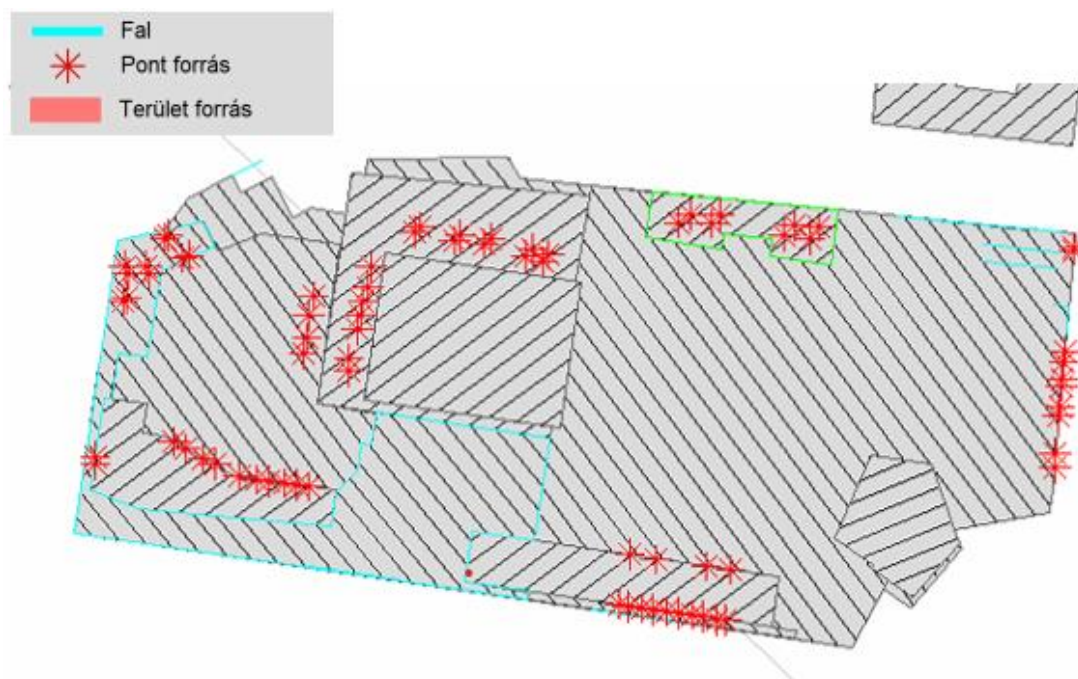
Védendő megnevezése	Számított		Háttér		Összegzett		Növekmény mértéke	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Folyamőr utca 2. (101) 9. emelet	31,7	31,7	42,1	36,5	42,5	37,7	0,4	1,2
Matróz utca 8. (102) 10. emelet	29,7	29,7	50,3	40,1	50,3	40,5	0,0	0,4
Szentendrei út 29. (103) 10. emelet	32,7	32,7	50,4	41,1	50,5	41,7	0,1	0,6
Bogdáni út 4. (104) 15. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9
Reviczky ezredes u. 6. (105) 3. emelet	27,8	27,7	45	38,1	45,1	38,5	0,1	0,4
Selyemfonó utca 4. (106) 5. emelet	26,6	26,6	44,9	38,5	45,0	38,8	0,1	0,3
Mozaik utca 10. (107) földszint	20,6	20,6	46,5	40,2	46,5	40,2	0,0	0,0

Ahogy a fenti táblázatból is látható, a létesítmény a 101-106-os pontok esetében a háttérterheléssel együttesen sem okozza határérték túllépését. A 107-es pont (Mozaik utca 10.) esetében az alapállapot zajterhelés is határértéket meghaladó terhelést eredményez. Azonban ezen a ponton a létesítmény üzemelése a számítási eredmények alapján várhatóan nem okoz zajterhelési növekményt a védendő esetében.

A zajvédelmet az építészeti koncepciók már kezdetektől figyelembe vették. A kialakítani tervezett lakófunkció kapcsán kijelenthető, hogy a korábban bemutatottak szerint a zajvédelmi szempontból védendő funkcióval rendelkező helyiségek megfelelő elhelyezése, az épületek megfelelő tájolása, illetve az épületszerkezetek megfelelő kiválasztásával a belsőtéri zajterhelés mértéke a határértékek alatt marad. A részletes építészeti tervezés során figyelemmel kell lenni a Szentendrei út menti épületsáv kialakításakor, alaprajzi elrendezés megtervezésekor arra, hogy lakások közvetlenül az út irányába ne nyíljanak, a váltakozó magasságú épületek közötti zajvédő üvegfelületek együtt tudják biztosítani, hogy a telekbelső felé néző lakások számára a környezeti terhelés csökkentett legyen, és nyugodt, védett tömbbelső jöhessen létre.

3.4.1.1. A korábban tervezett bejárslóközponttal való összehasonlítás

A 19250/10 helyrajzi számú projekttelken korábban tervezett ECE bejárslóközpont kapcsán elkészített dokumentumban kidolgozásra került a létesítményhez kapcsolódóan várható üzemi zaj modellezése a Soundplan Essential 4-es szoftver alkalmazásával. Az üzemi zajforrások elhelyezkedését az alábbi ábra mutatja, adatai a 37. táblázatban láthatók.



4. ábra: A korábbi tervek szerinti pláza üzemi zajforrásai

37. táblázat: A korábbi tervek szerint a plázában tervezett kültéri üzemi zajforrások

Zajforrás	Zajforrás helye	Zajforrás jellege	Kibocs. magasság [m]	Hangteljesítményszint nappal [dB(A)]	Hangteljesítményszint éjszaka [dB(A)]
Technológiai hűtés 1-5	Tetőszerkezet	pontszerű	24,5	93	83
Légkezelők	Tetőszerkezet több épületszinten	pontszerű	13,5-23,5	59,1-75,8	59,1-75,8
Mélygarázs elszívója 1-3	Tetőszerkezet	pontszerű	24,5	79	0
Mélygarázs lejárója	Az épület D-i homlokzatán	felületi	4,5	98*	89*
Emeleteken kialakításra kerülő parkolók	Az épület 2-5 szintjein	felületi	12,5-22,5	ld. táblázat	ld. táblázat

*A teljes felületre számított kibocsátás

A mélygarázs elszívói kapcsán napi szinten maximálisan 0,5 h üzemelést feltételeztünk korábbi tapasztalatokra tekintettel, mivel az elszívás a CO megadott koncentrációjának elérését követően indul be, mely koncentráció elérése a gravitációs szellőzés és a korszerűbb gépjárművekre tekintettel nem jellemző. A táblázatban a megítélési időre vonatkoztatott korrigált érték került megadásra.

A parkoló felületek vonatkozásában alkalmazott számítási módszertan az alábbiak szerinti.

$$L_w = L_{w0} + K_{PA} + K_I + K_D + K_{Str0} + 10 \log(B * N)$$

Ahol:

L_w : A vizsgált felület zajkibocsátása

L_{w0} : Az egy elhaladás zajszintjére vonatkozó állandó,

K_{PA} : A parkoló típusa által meghatározott állandó

- K_I : Az impulzusos zajjellegre vonatkozó állandó – ajtócsapódás
 K_D : Az átmenő forgalom és a „hely keresése” miatti korrekció ($2,5 \cdot \log(f \cdot B - 9)$)
 f : A parkoló típusa által meghatározott tényező
 K_{StrO} : Burkolati korrekció
 B : Parkoló kapacitás
 N : Elhaladások száma/óra

A parkoló felület számított hangteljesítményszintjét ezt követően felületi forrásként vittük fel a zajmodellbe.

38. táblázat: A személygépjármű parkoló felület számított zajkibocsátása [dB(A)] és a figyelembe vett kiindulási adatok

Emelet	Napszak	LW_0	K_{PA}	K_I	K_D	K_{StrO}	B	N	f	LW
2	Nappal	63,7	0	4	6,0	0	254	0,5	1	95,7
	Éjjel	63,7	0	4	6,0	0	254	0,5	1	93,0
3	Nappal	63,7	0	4	6,0	0	263	0,5	1	95,9
	Éjjel	63,7	0	4	6,0	0	263	0,5	1	93,4
4	Nappal	63,7	0	4	5,5	0	174	0,5	1	93,6
	Éjjel	63,7	0	4	5,5	0	174	0,5	1	91,0
5	Nappal	63,7	0	4	6,0	0	254	0,5	1	91,0

A várható gépjármű mozgások kapcsán az alábbi logika szerint jártunk el:

- A számított csúcsórai érték 880 személygépjármű/óra, mely figyelembe véve a mélygarázs kapacitását és adottságait, feltételezhetően 40%-ban fog megjelenni az emeleti parkolóokban.
- Az 5. emeleti parkoló felület P+R parkolóként kerül kijelölésre, mely kapcsán ebből adódóan az éjszakai időszak vonatkozásában gépjármű mozgást nem feltételezünk.
- A napon belüli megoszlása a forgalmaknak a normál dinamikáját követi, tehát a közlekedési tervben foglaltaknak megfelelően 10:00-19:00 között maximálisan óránként 881 személygépjármű forgalom a kapacitás arányainak megfelelő megoszlásban a parkolóokban megjelenik.
- Az éjszakai időszakban 22:00 és 23:00 között feltételeztünk a mozi üzemeléséhez kapcsolódóan generálódó forgalmat, mely szintén a kapacitásnak megfelelő megoszlásban oszlik meg a parkolófelületek között.

A mélygarázs feljáró kapcsán a Bajor Környezetvédelmi Hivatal által kidolgozott, mélygarázs kijáratra alkalmazni javasolt egyszerűsített számítási módszert vettük figyelembe az alábbiak szerint:

- A számítás során a kritikus Bogdáni úti mélygarázs hatását vizsgáltuk, melyen keresztül forgalomtechnikai számítások szerint a generálódó 880 jármű/óra érték 50 %-a jelenik meg.
- A zajterhelést $L_w = 72 \text{ dB(A)} + 10 \cdot \log(\text{forgalom})$ értékkel számítottuk, ahol a forgalom nappal 440 db, éjjel 50 db.

A fenti adatok figyelembevételével felépített zajmodell eredményeit az alábbi táblázat tartalmazza.

39. táblázat: A tervezési terület zajforrásainak modellezési eredményei (korábbi pláza tervei)

Cím	Homlokzat	Határérték [dB]		Zajterhelés [dB]	
		nappali	éjszakai	nappali	éjszakai
Matróz utca 4.	É	55	45	51,4	44,2
Szentendrei út 29.	K	55	45	49,1	42,3
Szentendrei út 34.	K	55	45	43,6	39,0

Cím	Homlokzat	Határérték [dB]		Zajterhelés [dB]	
		nappali	éjszakai	nappali	éjszakai
Bogdáni út 4.	K	55	45	45,8	41,2
Reviczky ezredes utca 6.	K	55	45	38,7	33,1
Revicky ezredes utca 12.	K	55	45	41,4	34,5
Mozaik utca 6.	D	50	40	46,2	37,5
Mozaik utca 8.	D	50	40	46,2	37,4
Szentendrei út 75.	D	50	40	45,3	36,2

A számítási eredmények alapján a legközelebbi védendőknél nem várható a zajvédelmi határérték túllépése.

A számítások kapcsán azonban szükségesnek tartjuk az alábbiakat megjegyezni:

- A hűtési technológia kültéri egységei kapcsán az éjszakai időszakban 10 dB-rel alacsonyabb hangteljesítményszintet vettünk figyelembe arra tekintettel, hogy 22:00 után a külső hőmérséklet csökkenése, illetve a látogatók számának jelentős leredukálódása miatt a szükséges hűtési teljesítmény jelentősen csökken. Javasoljuk azonban megfontolni épületautomatikai rendszer segítségével minimalizálni az éjszakai időszakban egyidőben üzemelő kültéri berendezések számát
- A légkezelők 22:00 utáni elvárt térfogatárama is csökken az alacsonyabb légcserigényre tekintettel, melyet azonban a modellezés során a legrosszabb esetet feltételezve nem érvényesítettünk a modellezés során.
- A Bogdáni úti mélygarázs kijárat használatát az éjszakai időszakban javasoljuk korlátozni, ezzel csökkentve a Matróz utca terhelését. A mélygarázs kapu és a csapadékvíz gyűjtő folyóka megfelelő megválasztásával (zajcsillapított verziók) a várható zajterhelés tovább csökkenthető.

A létesítmény közvetlen hatásterülete az üzemi tevékenységből adódó zajterhelés hatásterülete.

A nappali (6:00-22:00), illetve az éjszakai (22:00-6:00) időszakban a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. §-a szerint a zajterhelési alapállapot alapján a tervezett létesítmény hatásvonala egyaránt az a vonal, ahol a létesítmény zajforrásaitól származó zajterhelés értéke megegyezik a határértékkel, mivel a mért háttérterhelések a zajtól védendő homlokzatoknál a zajterhelési határértéket meghaladó mértékűek.

A szoftveres modellszámítások alapján a tervezett létesítmény legnagyobb hatástávolsága: **305 m** a telekhatártól.

Az alábbi táblázatban szerepelnek azon védendők, melyek a korábbi és a jelenlegi modellezésben is a vizsgálat tárgyát képezték.

Védendő	Számított érték - Pláza		Számított érték – Lakó funkció		A pláza és a lakó funkció összehasonlítása	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Szentendrei út 29.	49,1	42,3	32,7	32,7	-16,4	-9,6
Bogdáni út 4.	45,8	41,2	33,5	33,5	-12,3	-7,7
Reviczky ezredes u. 6.	38,7	33,1	27,8	27,7	-10,9	-5,4

Mint ahogy az a táblázatból is látszik, a lakó funkció esetén végzett modellezés eredményei a védendőknél a nappali időszakban ~11-16 dB-es csökkenést, az éjjeli időszakban ~5-10 dB-es

csökkenést mutatnak a korábban tervezett bevásárlóközpont kapcsán elvégzett modellezés eredményeivel összehasonlítva.

3.4.2. Közlekedési zaj

A tervezett beruházás északi oldalán új Ladik utca kerül kialakításra. Az új utca kizárólag célforgalmat bonyolít le, amely az üzemelés időszakában jelentkezik. Tekintettel arra, hogy az úton átmenő forgalom nem jelenik meg, az új Ladik úton távlati időszakban sem várható számottevő forgalom- és zajterhelés-növekedés. A HÉV vonala melletti út jelen beruházási keretein belül nem kerül teljes hosszában kiépítésre.

A forgalom zajhatását az üzemelés időszakában a területre vezető utakon az alábbi táblázatban ismertetjük.

40. táblázat: A vizsgált útszakaszok alapállapotú zajterhelésének számítási eredményei az üzemelési időszakban (2031)

		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,6 dB(A)	64,1 dB(A)	59,0 dB(A)
	Éjjel	67,1 dB(A)	55,2 dB(A)	50,0 dB(A)
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	68,0 dB(A)	58,8 dB(A)	52,5 dB(A)
	Éjjel	60,6 dB(A)	49,9 dB(A)	43,5 dB(A)

Ahogy az korábban ismertetésre került a jelenlegi forgalmi adatok és érvényes sebesség határok, illetve burkolatjellemzők mellett a zajvédelmi határértékek túllépése feltételezhető a Szentendrei út esetében, valamint a Bogdáni út esetében az éjjeli időszakban referencia távolságban alapállapotban.

A várható forgalmi növekmény mely a területre érkezik napi 4500 személygépjármű formájában fog jelentkezni, figyelembe véve a kétirányú közlekedést.

A generálódó forgalom nem eredményezi a zajterhelés érzékelhető mértékű változását a vizsgált útszakasz vonatkozásában.

41. táblázat: Számított zajterhelés a vizsgált közlekedő utak környezetében az üzemelési időszakban [dB (A)] (2031)

Növekménnyel együttes terhelés		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,7	64,9	59,0
	Éjjel	67,1	55,2	50,0
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	68,1	59,6	52,5
	Éjjel	60,6	49,9	43,5
Növekmény mértéke	Nappal	0,1	0,8	0,0
	Éjjel	0,0	0,0	0,0

Ahogy a táblázatban látható:

- Az új Ladik utcán nem várható a határérték túllépése.
- Az érintett Szentendrei út mentén található védendő vonatkozásában alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető. Az üzemelés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint érzékelhető mértékben nem módosítja. A generálódó forgalomhoz kapcsolódóan megjelenő növekmény 0,1 dB.

- A Bogdáni úton a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában nappali időszakban alapállapotban nem feltételezhető a vonatkozó határérték túllépése. A nappali időszakban 0,8 dB növekmény várható, mely azonban továbbra sem okoz határérték túllépést.
- A Bogdáni úton éjjeli időszakban alapállapotban is a határértéket megközelítő terhelés várható a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában. Az üzemelés során generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint várhatóan nem módosítja.

3.5. Hatások a távlati időszakban

A forgalom távlati zajhatását az érintett útszakaszok kapcsán az alábbi táblázatban ismertetjük.

42. táblázat: A vizsgált útszakaszok alapállapotú zajterhelésének számítási eredményei a távlati időszakban (2046)

		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,7 dB(A)	64,1 dB(A)	59,0 dB(A)
	Éjjel	67,3 dB(A)	55,2 dB(A)	50,0 dB(A)
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	68,1 dB(A)	58,8 dB(A)	52,5 dB(A)
	Éjjel	60,7 dB(A)	49,9 dB(A)	43,5 dB(A)

A 15 éves távlati időszakban az általános forgalomművekedés nem eredményezheti a határérték elérését. Az éjszakai időszakban a Bogdáni út mentén található védendőkhöz esetében, a Szentendrei út esetében pedig alapállapotban is határérték-túllépés feltételezhető. Mivel a beruházási terület környezetében várható nagyobb beruházás, a forgalom előreszámítás szabvány a terület környezetében feltételezhetően kialakuló beruházások forgalomművelő hatását irányozza elő, a tényleges növekmény várhatóan az alábbi táblázatban megadottnál kisebb lesz.

Tekintettel arra, hogy az új Ladik utcán átmenő forgalom nem jelenik meg, az útszakaszon a távlati időszakban sem várható számottevő forgalom- és zajterhelés-növekedés.

43. táblázat: Várható forgalomművekmény által okozott zajterhelés növekmény a távlati időszakban [dB (A)] (2046)

Növekménnyel együttes terhelés		Szentendrei út	Bogdáni út	Új Ladik utca
Számított zajterhelés referencia távolságban	Nappal	74,7	64,9	59,0
	Éjjel	67,3	55,2	50,0
Számított zajterhelés a védendőnél	Nappal	68,2	59,6	52,5
	Éjjel	60,7	49,9	43,5
Növekmény mértéke	Nappal	0,1	0,8	0,0
	Éjjel	0,0	0,0	0,0

Ahogy a táblázatban látható:

- Az új Ladik utcán nem várható a határérték túllépése.
- Az érintett Szentendrei út mentén található védendőkhöz vonatkozásában alapállapotban a határérték túllépése feltételezhető. A távlati időszakban generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint érzékelhető mértékben nem módosítja. A generálódó forgalomhoz kapcsolódóan növekmény 0,1 dB.
- A Bogdáni úton a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában nappali időszakban alapállapotban nem feltételezhető a vonatkozó határérték túllépése. A nappali időszakban 0,8 dB növekmény várható, mely azonban továbbra sem okoz határérték túllépést.

- A Bogdáni úton éjjeli időszakban alapállapotban is a határértéket megközelítő terhelés várható legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában. A távlati időszakban generálódó forgalom ezen terhelést számításaink szerint várhatóan nem módosítja.

Az értékek csökkentésére lehetőséget adhat a jövőbeni technikai fejlesztések alkalmazása, melyek jelen pillanatban még nincsenek általános használatban magyarországi viszonyok között (pl. csendesebb abroncsok, halkabb kopóréteg, elektromos járművek térnyerése).

A közlekedésből adódó zajterhelés mérséklésére hatékony megoldást jelenthet az épületek közötti zajvédő üveg, vagy plexi-felületek, illetve lamellás homlokzati védelmi rendszerek vagy zöldhomlokzatok alkalmazása, amelyek megfelelő kialakítás esetén közel 10 dB-es zajcsökkentést is eredményezhetnek.

3.6. Hatások a felszámolás időszakában

A megszüntetés fázisában a 3.3. fejezetben bemutatotthoz hasonló hatások várhatóak.

3.7. Zajvédelmi hatásterület lehatárolása

3.7.1. Közvetlen hatásterület

A kivitelezés maximális zajvédelmi hatásterülete a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § előírásai alapján határozható meg.

A kivitelezési tevékenység várhatóan 1 évnél hosszabb időt vesz igénybe, de az éjszakai időszakban kivitelezés nem tervezett. Erre tekintettel a zajvédelmi határérték a legközelebbi védendőkhöz vonatkozásában 60 dB, illetve 55 dB. A 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján a létesítmény zajvédelmi szempontú hatásterületének (a környezeti zajforrás hatásterületének) határa az a vonal, ahol a zajforrástól származó zajterhelés 10 dB-lel kisebb, mint a zajterhelési határérték, ha a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték. A 101-106 pontok esetében a háttérterhelés maximális mértéke 50 dB, tehát a kormányrendelet 6. § a) pontjának előírásai alapján szükséges meghatározni a hatásterület, amennyiben ezen területen belül védendő található. A Mozaik utca 10. (107-es mérési pont) esetében a háttérterhelés 46,5 dB, így a hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontjának előírásai alapján került meghatározásra.

Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény **kivitelezés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 263 méterben** határozható meg.

Az üzemeltetés időszakában a zajvédelmi hatásterület a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § a) pontjának előírásai szerint, az éjszakai időszakot is érintő üzemelésre tekintettel 35, illetve 30 dB (a 107-es pont esetén) lenne, amennyiben a háttérterhelés is legalább 10 dB-lel alacsonyabb, mint a határérték. Mivel azonban 101-106 pontok esetében a háttérterhelés kisebb a zajterhelési határértéknél, de ez az eltérés nem nagyobb, mint 10 dB, a hatásterület meghatározása ezen pontok irányában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § b) pontjának előírásai szerint történt. A 107-es pont esetében a háttérterhelés minimálisan nagyobb, mint a határérték, így a hatásterület meghatározása ezen pont irányában a 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet 6. § c) pontjának előírásai szerint történt.

Az így végrehajtott lehatárolás szerint a létesítmény **üzemelés időszakában várható zajvédelmi hatásterülete a telekhatártól számítva maximálisan 66 méterben határozható** meg, mely a területtől nyugati irányba terjed ki. A hatásterület kiterjedésének lehatárolása égtájakra bontva az alábbi táblázatban került megadásra.

44. táblázat Zajvédelmi hatásterület kiterjedése az üzemelés időszakában, égtájak szerint

Égtáj	Hatásterület kiterjedése
Észak	a telekhatáron nem nyúlik túl a hatásterület
Kelet	55 méter
Dél	6 méter
Nyugat	66 méter

3.7.2. Közvetett hatásterület

A létesítmény közvetett hatásterülete a közlekedő utak hatásterülete, amely, figyelembe véve a 284/2007 (X.29.) Kormányrendelet 7. § 1. bekezdésben foglaltakat, az érintett útszakaszok vonatkozásában nem megállapítandó.

3.7.3. A hatásterületen elhelyezkedő ingatlanok

A **kivitelezés** vonatkozásában a számított hatásterületen belülre eső ingatlanok helyrajzi számainak beszerzése megtörtént. A kivitelezés során érintett ingatlanok a következők:

Budapest III. kerület, belterület:

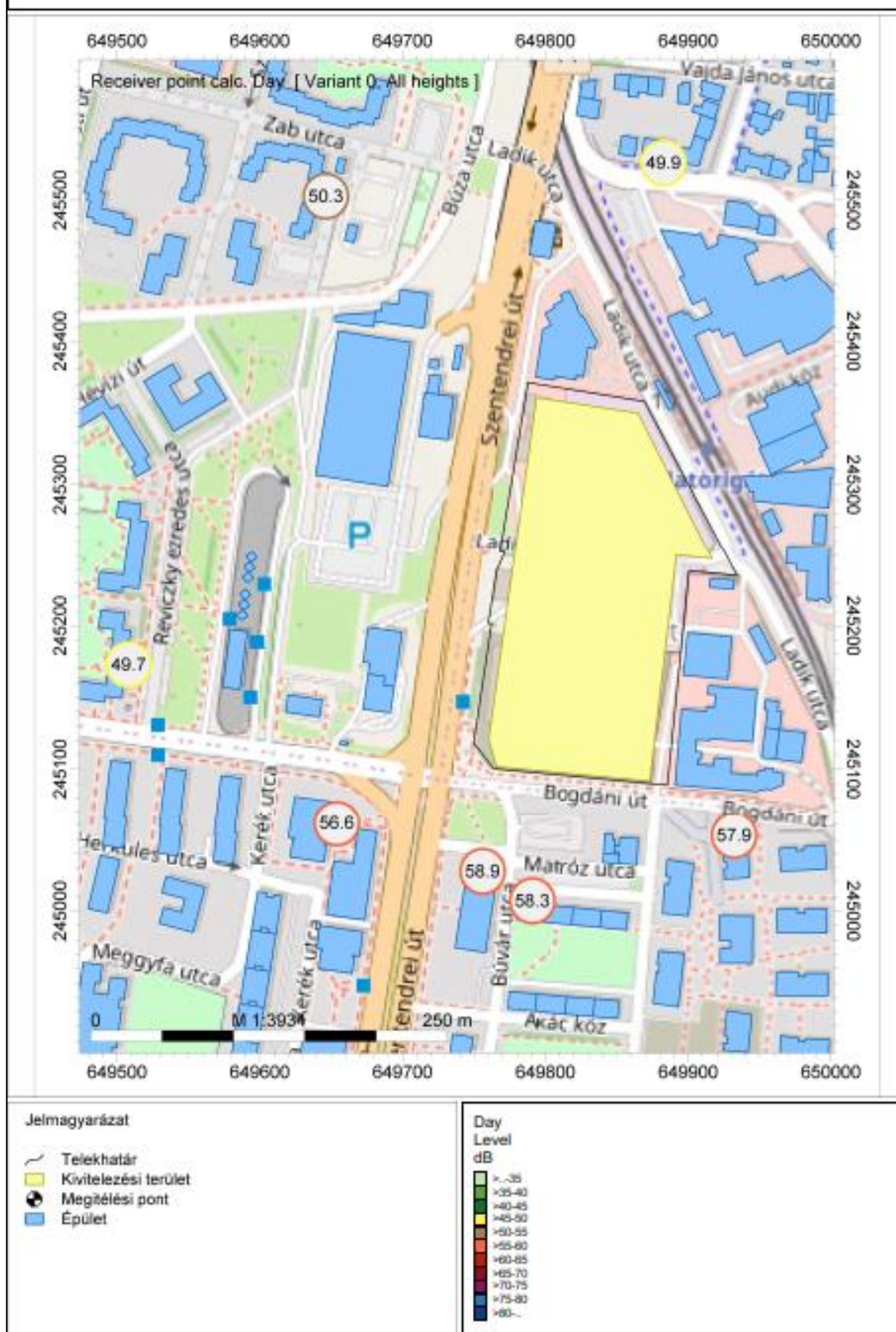
18229/1; 18229/2; 18229/3; 18229/4; 18229/12; 18391/2; 18391/3; 18391/7; 18391/8; 18391/9; 18391/12; 18432; 18436; 18443/1; 18443/11; 18443/12; 18443/13; 18529/29; 18529/30; 18549/10; 18551/1; 18556/13; 18556/15; 18556/17; 18556/29; 18556/32; 18556/38; 18556/39; 18575/1; 18910/10; 18910/159; 19220; 19241; 19242; 19243/1; 19243/2; 19243/4; 19243/5; 19243/6; 19247/1; 19249/2; 19250/9; 19250/10; 19250/11; 19250/12; 19250/13; 19250/14; 19250/15; 19250/16; 19250/17; 19250/18; 19261/1; 19261/2; 19265; 19284; 19285/1; 19287/2; 19288/2; 19294/1; 19295/1; 19296/1; 19296/2; 19297/1; 19298/1; 19299/3; 19299/4; 19299/5; 19303/2; 19304/2; 19305/2; 19306/2; 19307/2; 19308/1; 19308/2; 19309/2; 19310/1; 19310/4; 19310/6; 19310/7; 19310/8; 19310/9; 19322/1; 19322/2; 19322/3; 19322/5; 19322/7; 19322/8; 19322/9; 19322/10; 19322/11; 19322/12; 19322/13; 19322/14; 19322/16; 19322/17; 19322/18; 19322/19; 19322/20; 19322/22; 19322/23; 19322/38; 19322/39; 19322/40; 19322/41; 19322/42; 19322/44; 19322/45; 19322/46; 19322/47; 19322/48; 19322/54; 19322/58; 19328/3; 19331; 19332/2; 19333/10; 23795

Az **üzemelési** időszeke a hatásterületen elhelyezkedő ingatlanok helyrajzi számainak beszerzése megtörtént.

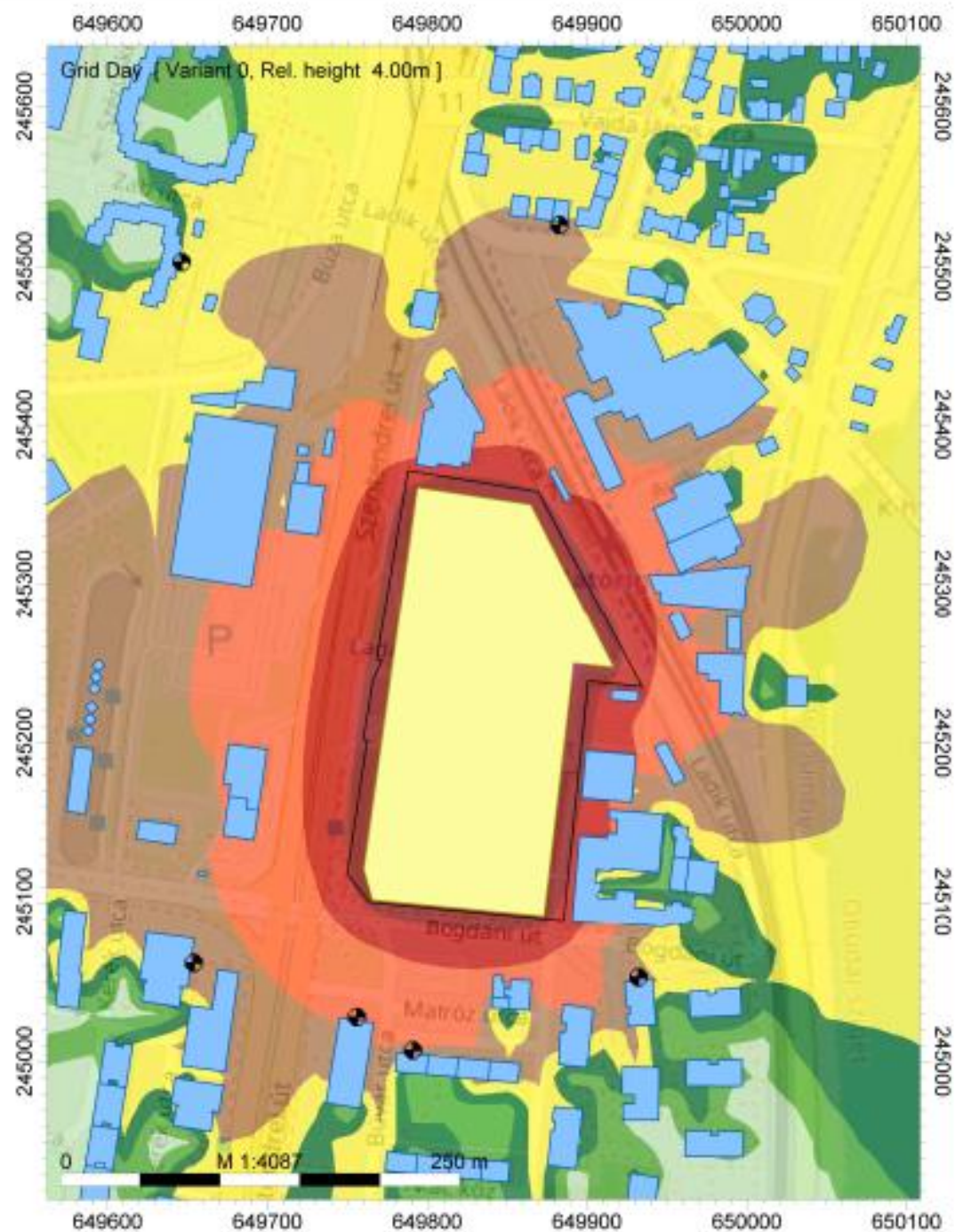
Budapest, III. kerület, belterület:

19243/5; 19243/6; 19249/2; 19250/9; 19250/10; 19250/11; 19250/12; 19250/15; 19250/16; 19250/17; 19261/1; 19284; 19285/1

Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, kivitelezés



Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, kivitelezés



Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Kivitelezési terület
- Megítélési pont
- Épület

Day Level
dB(A)

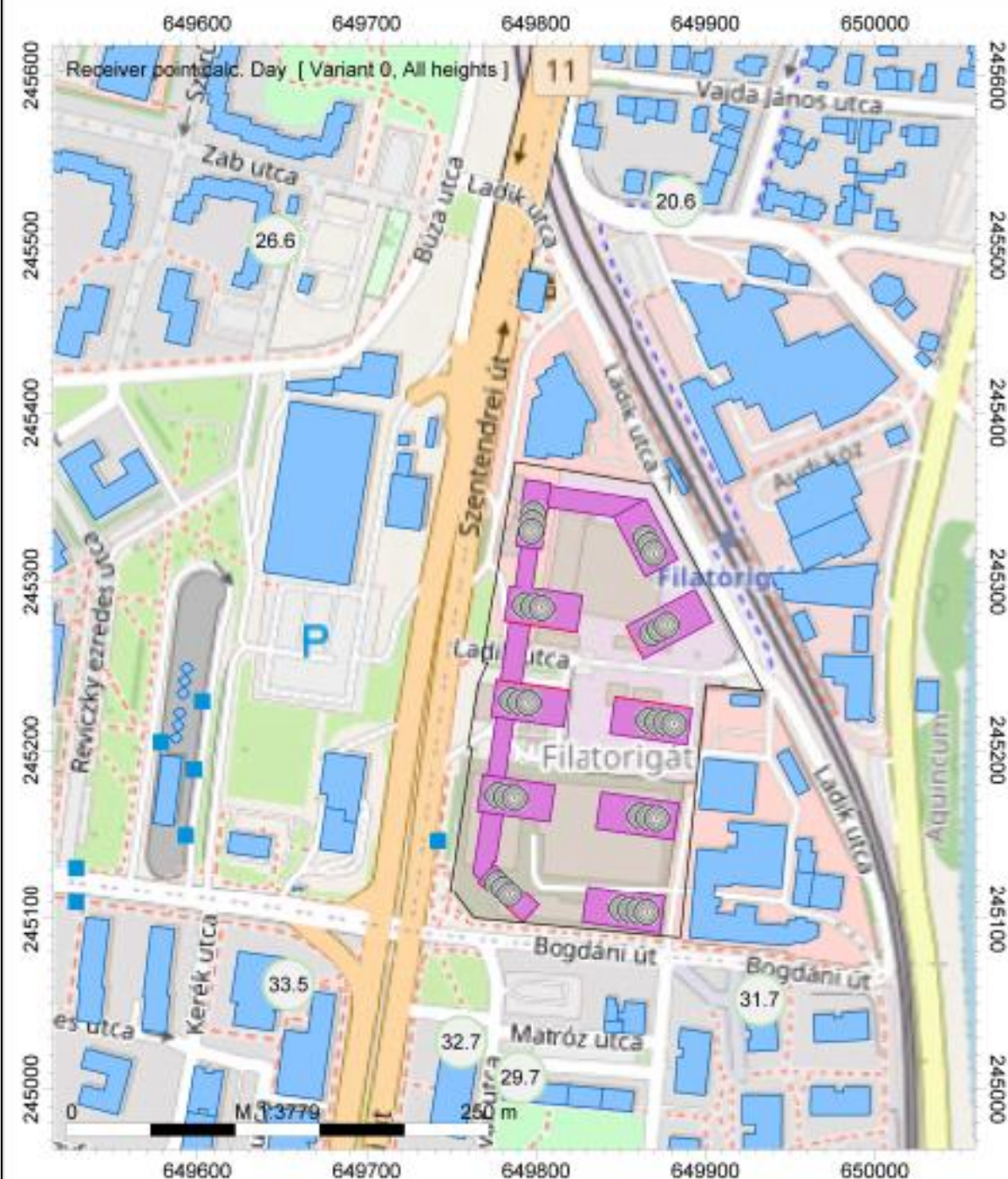
- < 35
- 35-40
- 40-45
- 45-50
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- 75-80
- > 80

Kivitelezés- részletes eredmények

Védendő megnevezése	Számítási eredmény	Határérték
	Nappal	Nappal
Folyamőr utca 2. (101) földszint	51,3	60
Folyamőr utca 2. (101) 1. emelet	51,8	60
Folyamőr utca 2. (101) 2. emelet	52,5	60
Folyamőr utca 2. (101) 3. emelet	53,4	60
Folyamőr utca 2. (101) 4. emelet	55,1	60
Folyamőr utca 2. (101) 5. emelet	55,7	60
Folyamőr utca 2. (101) 6. emelet	56,3	60
Folyamőr utca 2. (101) 7. emelet	57,0	60
Folyamőr utca 2. (101) 8. emelet	57,4	60
Folyamőr utca 2. (101) 9. emelet	57,9	60
Matróz utca 8. (102) 1. emelet	55,4	60
Matróz utca 8. (102) 2. emelet	55,8	60
Matróz utca 8. (102) 3. emelet	56,2	60
Matróz utca 8. (102) 4. emelet	56,5	60
Matróz utca 8. (102) 5. emelet	56,9	60
Matróz utca 8. (102) 6. emelet	57,2	60
Matróz utca 8. (102) 7. emelet	57,6	60
Matróz utca 8. (102) 8. emelet	57,9	60
Matróz utca 8. (102) 9. emelet	58,1	60
Matróz utca 8. (102) 10. emelet	58,3	60
Szentendrei út 29. (103) 1. emelet	56,0	60
Szentendrei út 29. (103) 2. emelet	56,4	60
Szentendrei út 29. (103) 3. emelet	56,8	60
Szentendrei út 29. (103) 4. emelet	57,2	60
Szentendrei út 29. (103) 5. emelet	57,6	60
Szentendrei út 29. (103) 6. emelet	58,0	60
Szentendrei út 29. (103) 7. emelet	58,3	60
Szentendrei út 29. (103) 8. emelet	58,5	60
Szentendrei út 29. (103) 9. emelet	58,7	60
Szentendrei út 29. (103) 10. emelet	58,9	60
Bogdáni út 4. (104) 1. emelet	53,5	60
Bogdáni út 4. (104) 2. emelet	53,7	60
Bogdáni út 4. (104) 3. emelet	54,0	60
Bogdáni út 4. (104) 4. emelet	54,3	60
Bogdáni út 4. (104) 5. emelet	54,5	60
Bogdáni út 4. (104) 6. emelet	54,8	60
Bogdáni út 4. (104) 7. emelet	55,0	60
Bogdáni út 4. (104) 8. emelet	55,3	60
Bogdáni út 4. (104) 9. emelet	55,5	60
Bogdáni út 4. (104) 10. emelet	55,8	60
Bogdáni út 4. (104) 11. emelet	56,0	60
Bogdáni út 4. (104) 12. emelet	56,2	60
Bogdáni út 4. (104) 13. emelet	56,4	60
Bogdáni út 4. (104) 14. emelet	56,5	60
Bogdáni út 4. (104) 15. emelet	56,6	60
Reviczky ezredes u. 6. (105) földszint	48,8	60
Reviczky ezredes u. 6. (105) 1. emelet	49,4	60

Védendő megnevezése	Számítási eredmény	Határérték
Reviczky ezredes u. 6. (105) 2. emelet	49,6	60
Reviczky ezredes u. 6. (105) 3. emelet	49,7	60
Selyemfonó utca 4. (106) 1. emelet	49,1	60
Selyemfonó utca 4. (106) 2. emelet	49,6	60
Selyemfonó utca 4. (106) 3. emelet	49,8	60
Selyemfonó utca 4. (106) 4. emelet	50,1	60
Selyemfonó utca 4. (106) 5. emelet	50,3	60
Mozaik utca 10. (107) földszint	49,9	55

Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, üzemelés - nappal



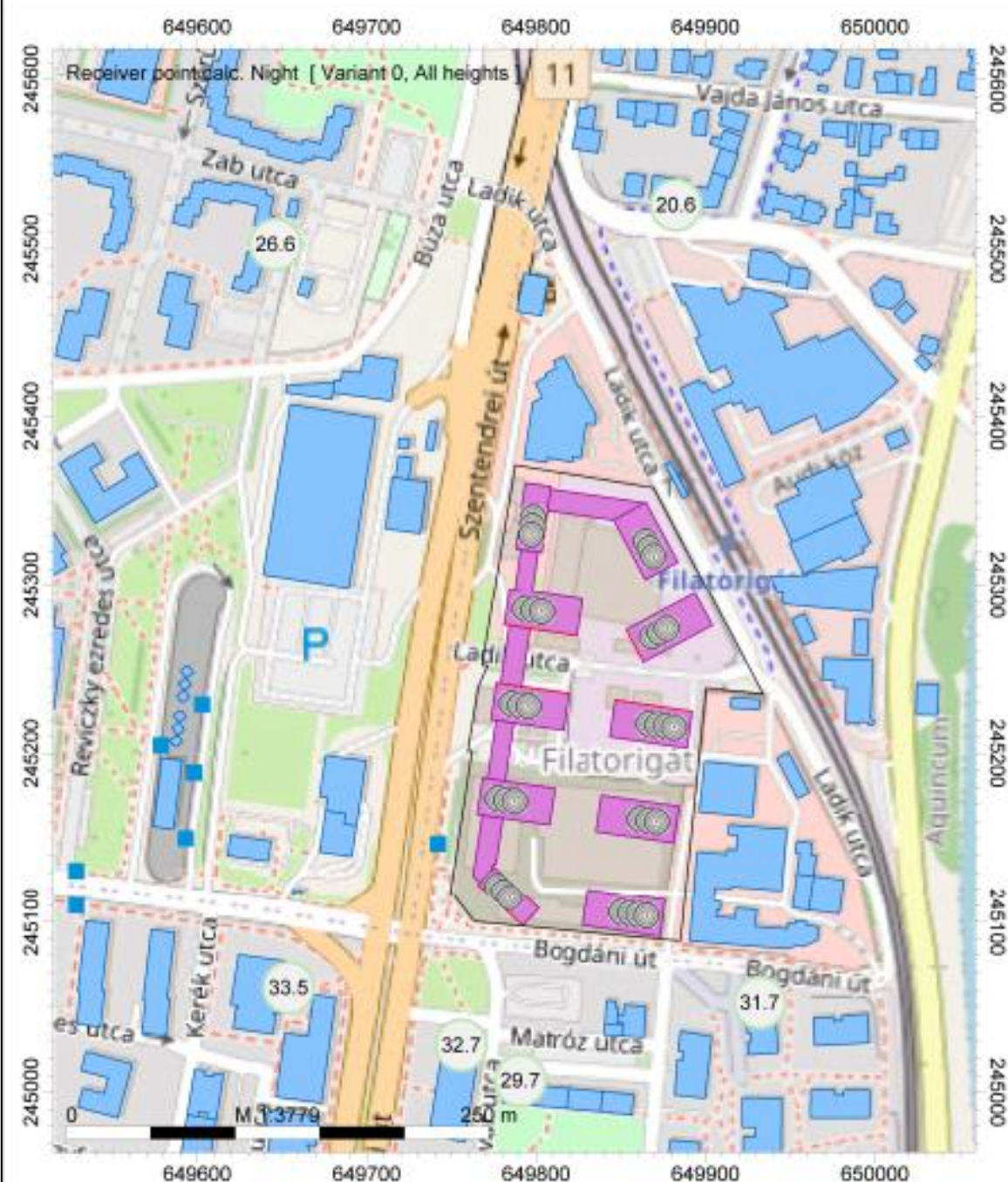
Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Megítélési pont
- Zajvédő fal
- Épület
- Beruházás
- Zajforrás - pont
- Zajforrás - felület

Day
Level
dB

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

Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, üzemelés - éjjel



Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Megítélési pont
- Zajvédő fal
- Épület
- Beruházás
- Zajforrás - pont
- Zajforrás - felület

Night
Level
dB

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

Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, üzemelés - nappal



Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Megítélési pont
- Zajvédő fal
- Épület
- Beruházás
- Zajforrás - pont
- Zajforrás - felület

Day
Level
dB(A)

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

Budapest III. kerület 19250/9; 19250/10; 19250/11 hrsz-ú ingatlanokat érintő beruházás, előzetes vizsgálat - Zajmodell, üzemelés - éjjel



Jelmagyarázat

- Telekhatár
- Megítélési pont
- Zajvédő fal
- Épület
- Beruházás
- Zajforrás - pont
- Zajforrás - felület

Night Level
dB(A)

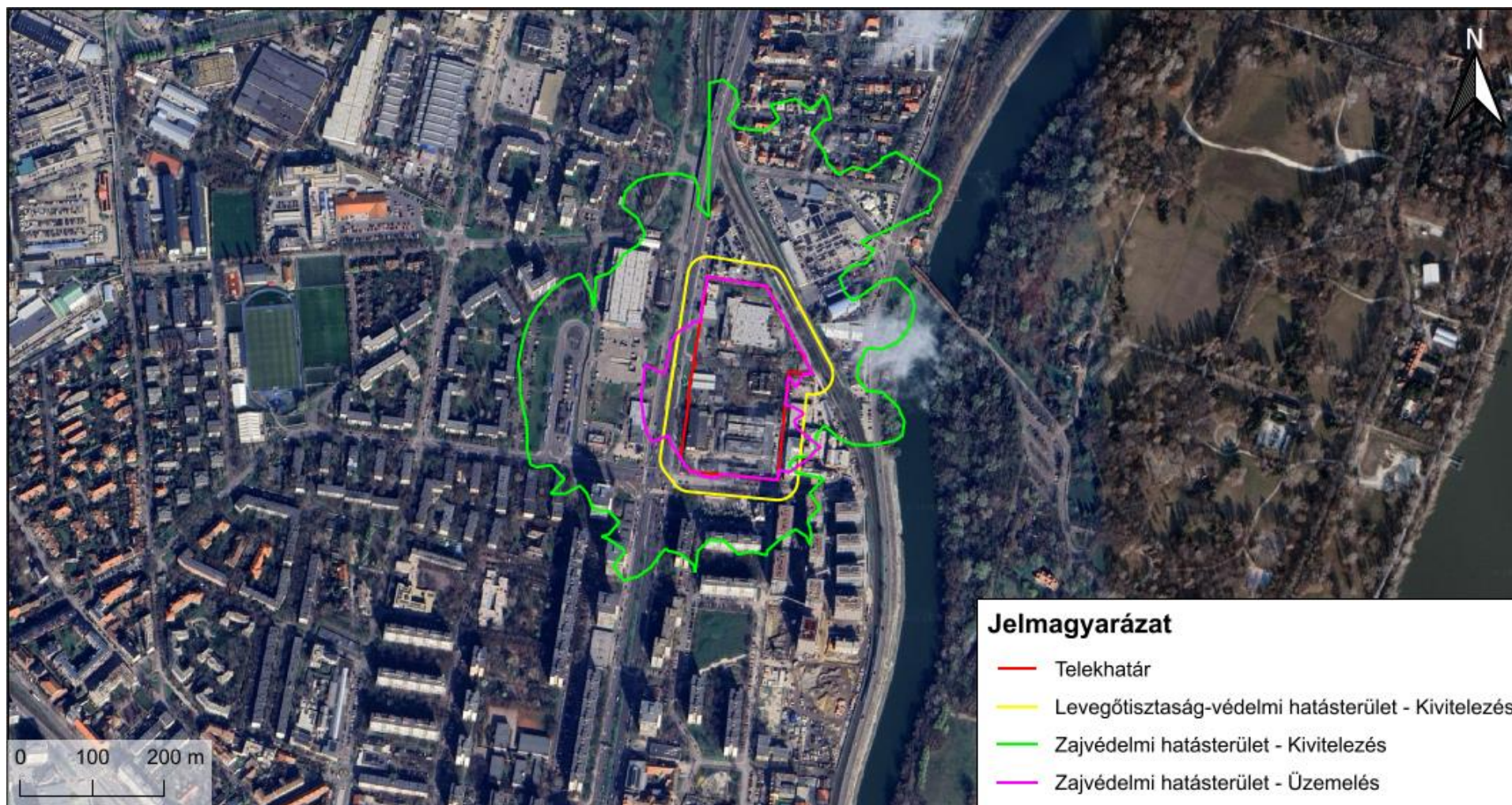
- < 35
- > 35-40
- > 40-45
- > 45-50
- > 50-55
- > 55-60
- > 60-65
- > 65-70
- > 70-75
- > 75-80
- > 80

Üzemelés- részletes eredmények

Védendő megnevezése	Számított		Háttér		Összegzett		Növekmény mértéke		Határérték	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Folyamőr utca 2. (101) földszint	27,3	27,3	42,1	36,5	42,2	37,0	0,1	0,5	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 1. emelet	28,1	28,1	42,1	36,5	42,3	37,1	0,2	0,6	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 2. emelet	29,2	29,2	42,1	36,5	42,3	37,2	0,2	0,7	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 3. emelet	28,3	28,3	42,1	36,5	42,3	37,1	0,2	0,6	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 4. emelet	28,8	28,8	42,1	36,5	42,3	37,2	0,2	0,7	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 5. emelet	29,7	29,7	42,1	36,5	42,3	37,3	0,2	0,8	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 6. emelet	28,9	28,9	42,1	36,5	42,3	37,2	0,2	0,7	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 7. emelet	29,5	29,5	42,1	36,5	42,3	37,3	0,2	0,8	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 8. emelet	30,8	30,8	42,1	36,5	42,4	37,5	0,3	1,0	55	45
Folyamőr utca 2. (101) 9. emelet	31,7	31,7	42,1	36,5	42,5	37,7	0,4	1,2	55	45
Matróz utca 8. (102) 1. emelet	22,1	21,8	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 2. emelet	22,5	22,2	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 3. emelet	22,9	22,6	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 4. emelet	23,9	23,7	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 5. emelet	24,6	24,3	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 6. emelet	25,3	25,1	50,3	40,1	50,3	40,2	0,0	0,1	55	45
Matróz utca 8. (102) 7. emelet	26,2	26,0	50,3	40,1	50,3	40,3	0,0	0,2	55	45
Matróz utca 8. (102) 8. emelet	28,1	28,0	50,3	40,1	50,3	40,4	0,0	0,3	55	45
Matróz utca 8. (102) 9. emelet	28,9	28,8	50,3	40,1	50,3	40,4	0,0	0,3	55	45
Matróz utca 8. (102) 10. emelet	29,7	29,7	50,3	40,1	50,3	40,5	0,0	0,4	55	45
Szentendrei út 29. (103) 1. emelet	26,2	26,1	50,4	41,1	50,4	41,2	0,0	0,1	55	45
Szentendrei út 29. (103) 2. emelet	26,7	26,5	50,4	41,1	50,4	41,2	0,0	0,1	55	45
Szentendrei út 29. (103) 3. emelet	27,2	27,0	50,4	41,1	50,4	41,3	0,0	0,2	55	45
Szentendrei út 29. (103) 4. emelet	27,8	27,6	50,4	41,1	50,4	41,3	0,0	0,2	55	45
Szentendrei út 29. (103) 5. emelet	28,5	28,4	50,4	41,1	50,4	41,3	0,0	0,2	55	45
Szentendrei út 29. (103) 6. emelet	29,1	29,0	50,4	41,1	50,4	41,4	0,0	0,3	55	45

Védendő megnevezése	Számított		Háttér		Összegzett		Növekmény mértéke		Határérték	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Szentendrei út 29. (103) 7. emelet	29,5	29,3	50,4	41,1	50,4	41,4	0,0	0,3	55	45
Szentendrei út 29. (103) 8. emelet	30,6	30,5	50,4	41,1	50,4	41,5	0,0	0,4	55	45
Szentendrei út 29. (103) 9. emelet	31,8	31,7	50,4	41,1	50,5	41,6	0,1	0,5	55	45
Szentendrei út 29. (103) 10. emelet	32,7	32,7	50,4	41,1	50,5	41,7	0,1	0,6	55	45
Bogdáni út 4. (104) 1. emelet	29,7	29,7	49,8	40	49,8	40,4	0,0	0,4	55	45
Bogdáni út 4. (104) 2. emelet	30,0	30,0	49,8	40	49,8	40,4	0,0	0,4	55	45
Bogdáni út 4. (104) 3. emelet	30,5	30,4	49,8	40	49,9	40,5	0,1	0,5	55	45
Bogdáni út 4. (104) 4. emelet	31,0	30,9	49,8	40	49,9	40,5	0,1	0,5	55	45
Bogdáni út 4. (104) 5. emelet	31,8	31,8	49,8	40	49,9	40,6	0,1	0,6	55	45
Bogdáni út 4. (104) 6. emelet	32,4	32,4	49,8	40	49,9	40,7	0,1	0,7	55	45
Bogdáni út 4. (104) 7. emelet	32,7	32,7	49,8	40	49,9	40,7	0,1	0,7	55	45
Bogdáni út 4. (104) 8. emelet	32,6	32,6	49,8	40	49,9	40,7	0,1	0,7	55	45
Bogdáni út 4. (104) 9. emelet	32,7	32,7	49,8	40	49,9	40,7	0,1	0,7	55	45
Bogdáni út 4. (104) 10. emelet	33,5	33,4	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Bogdáni út 4. (104) 11. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Bogdáni út 4. (104) 12. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Bogdáni út 4. (104) 13. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Bogdáni út 4. (104) 14. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Bogdáni út 4. (104) 15. emelet	33,5	33,5	49,8	40	49,9	40,9	0,1	0,9	55	45
Reviczky ezredes u. 6. (105) földszint	26,9	26,9	45	38,1	45,1	38,4	0,1	0,3	55	45
Reviczky ezredes u. 6. (105) 1. emelet	27,3	27,3	45	38,1	45,1	38,4	0,1	0,3	55	45
Reviczky ezredes u. 6. (105) 2. emelet	27,6	27,6	45	38,1	45,1	38,5	0,1	0,4	55	45
Reviczky ezredes u. 6. (105) 3. emelet	27,8	27,7	45	38,1	45,1	38,5	0,1	0,4	55	45
Selyemfonó utca 4. (106) 1. emelet	25,5	25,5	44,9	38,5	44,9	38,7	0,0	0,2	55	45
Selyemfonó utca 4. (106) 2. emelet	25,9	25,9	44,9	38,5	45,0	38,7	0,1	0,2	55	45
Selyemfonó utca 4. (106) 3. emelet	26,3	26,3	44,9	38,5	45,0	38,8	0,1	0,3	55	45
Selyemfonó utca 4. (106) 4. emelet	26,5	26,5	44,9	38,5	45,0	38,8	0,1	0,3	55	45

Védendő megnevezése	Számított		Háttér		Összegzett		Növekmény mértéke		Határérték	
	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel	Nappal	Éjjel
Selyemfonó utca 4. (106) 5. emelet	26,6	26,6	44,9	38,5	45,0	38,8	0,1	0,3	55	45
Mozaik utca 10. (107) földszint	20,6	20,6	46,5	40,2	46,5	40,2	0,0	0,0	50	40



Hatásterületek

Mihics Dalma E.V.
Székhely: 3776 Radostyán, Rákóczi út. 41.
Telefon:+36 20 3715 942
Email: dalma.mihics@gmail.com

2. melléklet

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

TERVEZETT LÉTESÍTMÉNY (BUDAPEST 3. KERÜLET 19250/10 HRSZ.)

ZAJSZEMPONTÚ ALAPÁLLAPOT VIZSGÁLATÁRÓL

A jegyzőkönyv száma: 2025/11/ZV

A vizsgálatot végezte:



.....

Mihics Dalma
okl. környezetmérnök
Zaj-és rezgéscsökkentési szakmérnök

Szakértői jogosultság: SZKV-1.4. (Zaj- és rezgésvédelem szakértő)
BAZm.Mékn.Kamara nyilvántartási szám: 05-01740

2025. március

Mérést végezte: Mihics Dalma egyéni vállalkozó
3776 Radostyán, Rákóczi út 41.

Megbízó neve és címe: EY DENKSTATT Kft.
1132 Budapest, Váci út 20.

Vizsgált létesítmény: Tervezett létesítmény
Címe: Budapest 3. kerület 19250/10 hrsz.

A vizsgálat célja: A vizsgálat célja az tervezett beruházás előtti zajszempontú alapállapotának meghatározása.

1. A VIZSGÁLATHOZ FELHASZNÁLT MŰSZEREK

- SVANTEK SVAN971 típusú integráló zajszintmérő (azonosító szám: 113248)
Hitelesítés száma: M810056 (érvényesség: 2026.05.13.);
- SVANTEK SV30 akusztikus kalibrátor (azonosító szám: 10954)
Hitelesítés száma: K086793

A műszerek az MSZ EN 61672-1:2014. sz. „Elektroakusztika. Hangszintmérők” szabvány szerint megfelelnek a 1. pontossági osztályú, precíz mérőműszerekkel szemben támasztott követelményeknek.

Az MSZ 18150-1:1998 szabványban rögzített vizsgálati előírások betartása és az alkalmazott műszer pontossága miatt, a vizsgálat az „I. osztály, pontos érték” követelményeknek megfelel.

2. MÉRÉSHEZ ÉS KIÉRTÉKELÉSHEZ ALKALMAZOTT ELŐÍRÁSOK

- 284/2007. (X. 29.) Korm. rendelet a környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályairól,
- 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet a zajkibocsátási határértékek megállapításáról, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról,
- 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM rendelet a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról,
- MSZ 18150-1:1998: A környezeti zaj vizsgálata és értékelése.

- MSZ ISO 1996-1:2020 sz. " Akusztika. A környezeti zaj leírása, mérése és értékelése. 1. rész: Alapmennyiségek és értékelési eljárások " c. szabvány,
- MSZ ISO 1996-2:2021. sz. " Akusztika. A környezeti zaj leírása, mérése és értékelése. 2. rész: A hangnyomásszintek meghatározása " c. szabvány.

3. MÉRÉS IDŐPONTJA ÉS AZ IDŐJÁRÁSI KÖRÜLMÉNYEK

2025. február 25.: Helyszíni szemle és zajmérés.

- nappali mérés: 10:30 – 14:30
- éjszakai mérés: 23:10 – 01:00

1. táblázat

Jellemző	Mennyiség	M.E.
Hőmérséklet nappal/éjjel	3/-3	°C
Szélesebesség	szélcsend	m/s
Szélirány	-	-
Egyéb jellemző	tiszta égbolt	-

4. HELYSZÍN BEMUTATÁSA

A vizsgált létesítmény Budapest közigazgatási területén található. A tervezési terület rendezési terv (<https://obvsz.obuda.hu/obuda-bekasmegyer-epitesi-szabalyzata/>) szerinti besorolása, K-ker – kereskedelmi terület. Közvetlen környezete szintén kereskedelmi, illetve vegyes intézményi és közút besorolású területekkel határos – a 284/2007. (X. 29.) Korm.

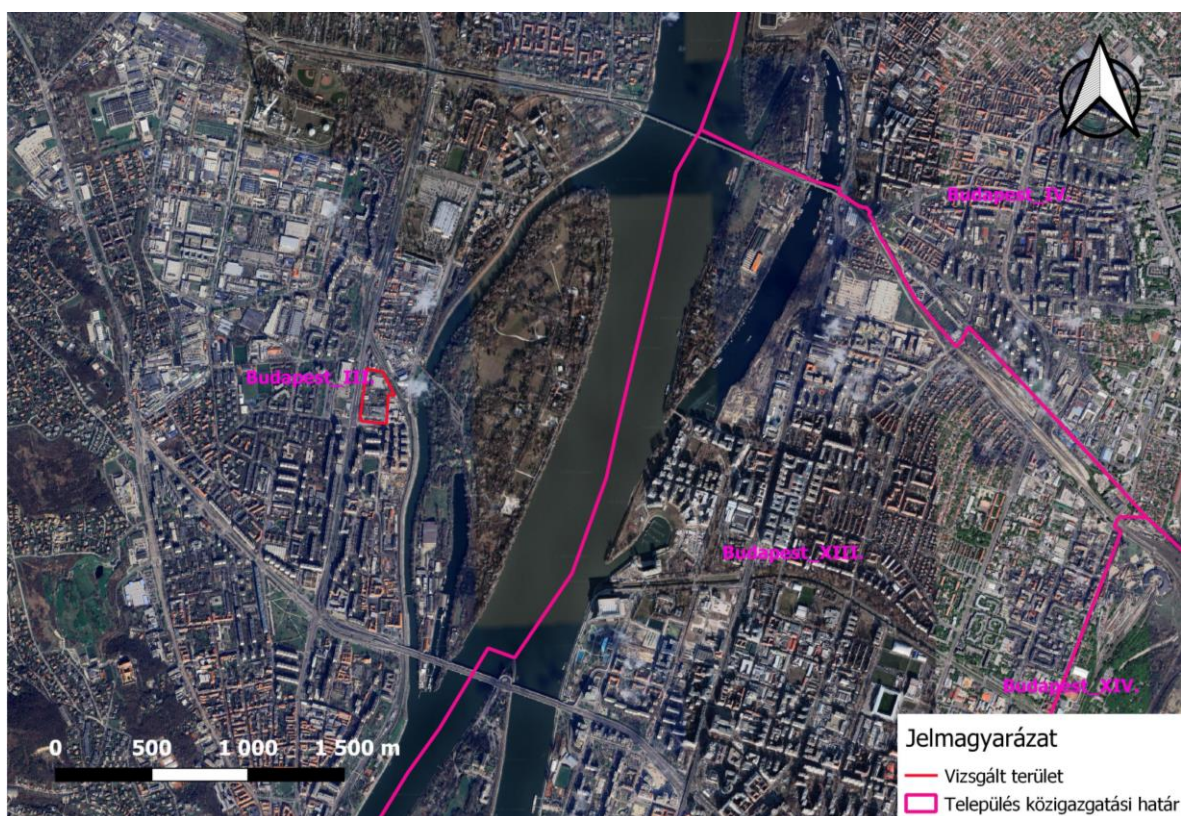
rendelet 2. § (q) pontja szerinti védendő épületek zajvédelmi besorolása: „Lakóterület (nagyvárosias)”.

A vizsgált területhez legközelebb eső védendő területek övezeti terv szerinti besorolását az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

2. táblázat

TELEPÜLÉS/ÚT/UTCA	ÖVEZETI BESOROLÁS
Budapest, Folyamőr u.	VI - vegyes intézményi
Budapest, Szentendrei út, Matróz u. Reviczky ezredes u., Búza	Ln – nagyvárosias lakóterület
Budapest, Mozaik u.	Lk – kisvárosias lakóterület

A vizsgált terület és környezetének mérethelyes helyszínrajzát az 1. ábrán közöljük.



1. ábra: Helyszínrajz

A vizsgált területre és annak közvetlen környezetére vonatkozó Üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékeit zajtól védendő területen a 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

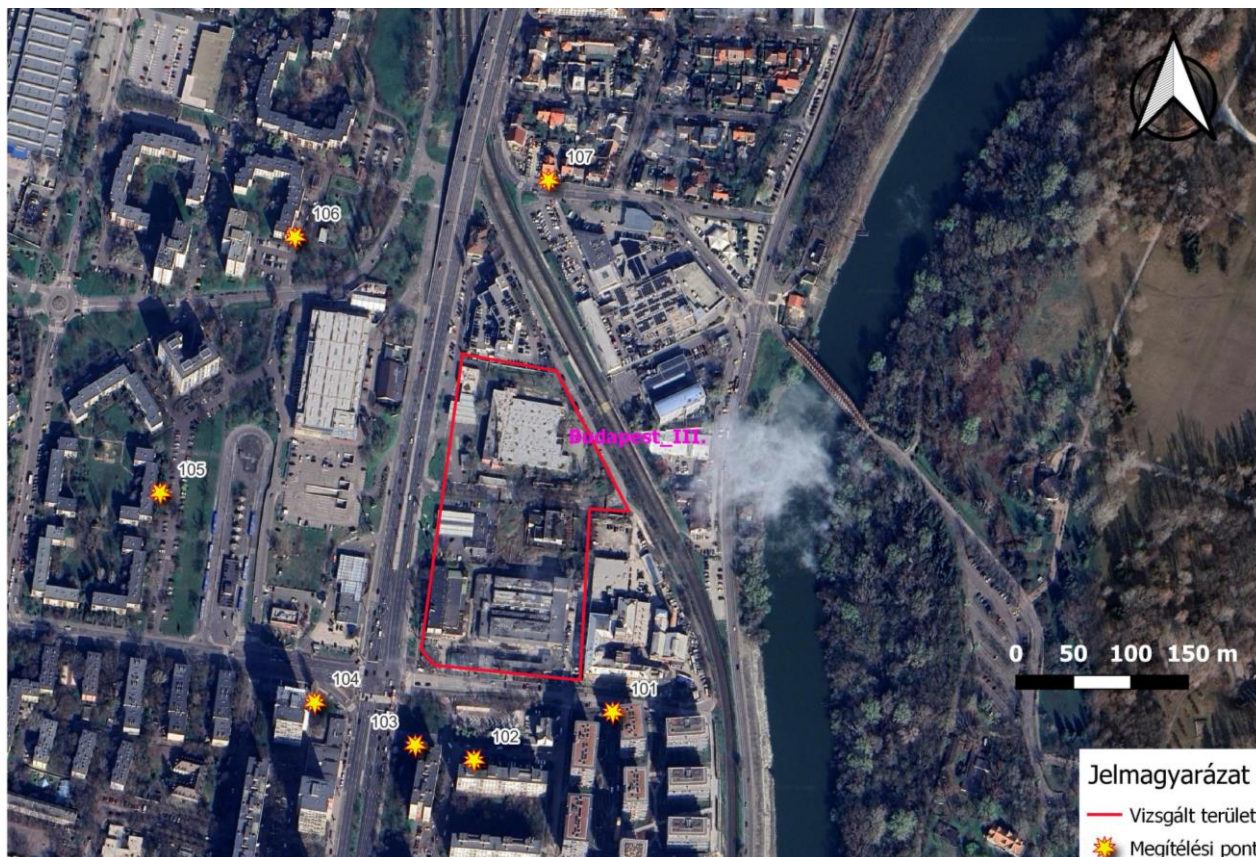
3. táblázat

Sor-szám	Zajtól védendő terület	Határérték (L_{TH}) az L_{AM} megítélési szintre* (dB)	
		Nappal 06-22 óra	Éjjel 22-06 óra
1.	Üdülőtérület, különleges területek közül az egészségügyi területek	45	35
2.	Lakóterület (kisvárosias, kertvárosias, falusias, telepszerű beépítésű), különleges területek közül az oktatási létesítmények területe, a temetők, a zöldterület	50	40
3.	Lakóterület (nagyvárosias beépítésű), vegyes terület	55	45
4.	Gazdasági terület	60	50

* Értelmezése az MSZ 18150-1 szabvány és az MSZ 15037 szabvány szerint.

5. A MÉRÉSI PONTOK LEÍRÁSA

A mérés során, a mérési pontokat a legközelebbi védendő létesítmények, objektumok kerítés vonalában vettük fel, vagy a homlokzat előtt 2-mre, ahol volt rá lehetőség. A mérési pontok elhelyezkedését az alábbi ábrán mutatjuk be:



2. ábra: Zajmérési pont

A mérési pontok pontos helyét az alábbi táblázatban foglaljuk össze:

4. táblázat

Pont jele	Helye	Magasság	Pont jellege
101	Budapest, 3.kerület, Folyamőr uta 2. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT
102	Budapest, 3.kerület, Matróz uta 8. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT
103	Budapest, 3.kerület, Szentendrei út 29. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT
104	Budapest, 3.kerület, Szentendrei út 4. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT
105	Budapest, 3.kerület, Reviczky ezredesi út 6. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT
106	Budapest, 3.kerület, Búza utca 6. védendő homlokzat előtt 2 m-re	1,5 m	ZT

Pont jele	Helye	Magasság	Pont jellege
107	Budapest, 3.kerület, Mozaik u. 10. védendő lakóépület kerítés vonalában	1,5 m	ZT

ZT: Zajterhelési pont

6. A VIZSGÁLATI MÓDSZER, AZ EGYES MÉRÉSEK ELVÉGZÉSÉNEK MÓDJA, ÉS IDŐTARTAMA

A zajmérést a vizsgálat céljának megfelelően, az MSZ 18150-1 6. fejezet előírásai szerint, a következő módszerrel végeztük: Ahol üzemi eredetű zaj volt észlelhető, védendő lakóterületen ott mértük a zaj $L_{Aeq,mért}$ egyenértékű A-hangnyomásszintjét, az egyéb környezeti zajok (közlekedés, kutyaugatás stb.) szüneteiben. A mért értéket az alapzaj szerint korrigáltuk és meghatároztuk az üzemi eredetű zaj L_{AM} megítélési szintjét. A vizsgált védendő lakóterületen üzemtől származó zajterhelés nem volt mérhető, sem nappali sem az éjszakai időszakban.

Ahol üzemi zaj nem volt észlelhető, illetve ahol az üzemi eredetű zajterhelés nem volt meghatározható, ott a háttérterhelést az L_{A95} 95%-os A-hangnyomásszinttel határoztuk meg.

A vizsgált területről elmondható, hogy a jelenlegi zajterhelését főként a határoló utak forgalmától származó zajkibocsátás adja, a Szentendrei út átmenő forgalma. Üzemi tevékenységtől származó zaj egyik mérési pontban sem volt hallható.

A vizsgálat során a mérést minden ponton addig végeztük, míg az L_{Aeq} szint változása 0,1 dB-en belül maradt. A területre jellemző alapzajt a közvetlen környezetben lévő zajforrások (közlekedés – kivétel ez alól az autópálya, egyéb zajok) szünetében mértük.

7. MÉRÉSI EREDMÉNYEK

A háttérterhelésre jellemző 95%-os A-hangnyomásszintek:

5. táblázat

Mérési pont	L_{95} dB(A) nappal/éjjel
Jele	
101	42,1/36,5
102	50,3/40,1
103	50,4/41,1
104	49,8/40,0
105	45,0/38,1
106	44,9/38,5
107	46,5/40,2

8. ZAJ TERJEDÉSÉT BEFOLYÁSOLÓ TÉNYEZŐK

6. táblázat

Növényzet	Domborzati viszonyok	Árnyékolás	Talaj minőség	Nyílászárók helyzete
-	sík	a vizsgált területen található létesítmények	-	-

9. A MÉRÉST BEFOLYÁSOLÓ EGYÉB TÉNYEZŐK

A mérés során, mérést befolyásoló tényező nem volt.

10. ZAJKIBOCSÁTÁS ÉRTÉKELÉSE

A mérési pontokban a nappali és az éjszakai időszakban a meghatározó zaj összetevő a mérési pontokon teljes mértékben a közlekedéstől származott. Üzemi zajtól származó zajterhelés nem volt hallható és mérhető egy mérési ponton sem.

Radostyán, 2025.03.03.

Mérést végezte, jegyzőkönyvet összeállította:

Mihics Dalma
okl. környezetmérnök (MKANKME-16/2007)
zaj- és rezgésvédelmi szakértő
(BAZm.Mézn.Kamara 05-01740/SZKV- 1.4.)



Melléklet:

- Szakértői engedély másolat
- Hitelesítési bizonyítvány



Ügyszám: 305/2/05/2014

Ügyintéző neve: Balogh Babett

Tárgy: Zaj- és rezgésvédelem szakértő tevékenység engedélyezése

HATÁROZAT

Név: **Mihics Dalma**

Lakcím: **3776 Radostyán Rákóczi u. 41.**

Végzettségek:

okl. környezetmérnök (száma: MKANKME-16/2007, kelte: 2007/06/21)

Kamarai nyilvántartási szám: **05-01740**

számára az alábbi tevékenység folytatását engedélyezem, ezzel egyidejűleg a jogosultságot a Magyar Mérnöki Kamara által vezetett névjegyzékbe bejegyzem:

SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő

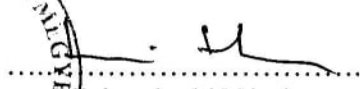
Az engedély határozatlan ideig érvényes.

A határozatot a tervező- és szakértő mérnökök, valamint építészek szakmai kamaráiról szóló 1996. évi LVIII. törvény 42. §-ában és a környezetvédelmi, természetvédelmi, vízgazdálkodási és tájvédelmi szakértői tevékenységről szóló 297/2009.(XII.21.) kormányrendeletben biztosított hatáskörömben hoztam.

A határozat a kérelemnek helyt adott, ezért a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 72. § (4) bekezdése alapján az indokolást és a jogorvoslatról szóló tájékoztatást mellőztem.

Kelt: 2014. szeptember 8.




Michnyóczki Nándor
titkár

Kapják:

1. Mihics Dalma (3776 Radostyán Rákóczi u. 41.)

2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

Ügyiratszám: BP/0103-AKU/01011-001/2020

Bizonyítványszám: AKU-0029/2020

Hivatkozási szám: 6354/2020

1/2 oldal

KALIBRÁLÁSI BIZONYÍTVÁNY

A kalibrálás tárgya:

Gyártó:

Típus:

Azonosító szám:

Műszaki adatok:

állapot:

Akusztikus kalibrátor

SVANTEK

SV 30A

10954

lásd a mérőeszköz gépkönyvében
kalibrálható

Kalibrálásra bemutatta:

Név:

Cím:

Interton Kft.

1119 Budapest, Major u. 63.

A kalibrálás helye és ideje:

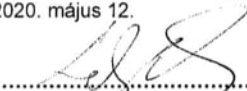
BFKH Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály

Mechanikai Mérések Osztály

1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39.

2020. május 12.

A kalibrálást végezte:


.....
Lelovics György, metrológus

A kalibrálásnál alkalmazott etalonok és egyéb mérőeszközök:

	Megnevezése	Típusa	Gyártási száma	Bizonyítványának száma
1	Condenser Microphone	B&K 4134	950942	T15-1218/8
2	Distortion Meter	LDM-171	0090393	AKU 0075/2018
3	Multiméter	Keithley 2000	0822621	ELD-0056/2019
4	Digital Druckmesser	Dipton 3 663-A	7530-78	NYO-0007/2016
5	Kapacitív hő- és páratartalom-mérő	Testo 615	00350155	HOM-0238/2018, GAZ-0189/2018

A mérési eredmények a nemzeti (nemzetközi) etalonra visszavezetettek.

A kalibrálás módja:

A kalibrálást a KE AKU-1-2018 kalibrálási eljárás szerint végeztük.

A kalibrálás körülményei:

A méréseket laboratóriumi körülmények között, 24,2 °C környezeti hőmérsékleten, 27,7 % relatív páratartalom mellett, 99,01 kPa légköri nyomáson végeztük.

Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály, Mechanikai Mérések Osztály

A NAH által NAH-2-0342-2018 számon akkreditált kalibrálólaboratórium.

1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. – 1534 Budapest, Pf.: 919. – Telefon: +36 (1) 458-5800 – Fax: +36 (1) 458-5893

E-mail: mno@mkeh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu, www.mkeh.gov.hu



This certificate is consistent with Calibration and Measurement Capabilities (CMCs) that are included in Appendix C of the Mutual Recognition Arrangement (MRA) drawn up by the International Committee for Weights and Measures (CIPM). Under the MRA, all participating institutes recognize the validity of each other's calibration and measurement certificates for the quantities, ranges and measurement uncertainties specified in Appendix C (for details see <http://www.bipm.org>).

A bizonyítvány a BFKH MMFF írásbeli engedélye nélkül csak teljes formájában és terjedelmében másolható!

KE AKU-1-2018-KB_180809



Budapest Főváros Kormányhivatala
Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály

Ügyiratszám: BP/0103-AKU/01011-001/2020
Bizonyítványszám: AKU-0029/2020
2/2 oldal

Mérési eredmények:

Helyes érték	Mért érték	Kiterjesztett mérési bizonytalanság
Hangnyomásszint (101,3 kPa légköri nyomáson) (dB)		
94,0	94,23	0,06
114,0	114,21	0,06
Frekvencia (Hz)		
1000	999,98	0,06
	999,97	0,06
Torzítás (%)		
< 1	0,10	0,01
	0,10	0,01

Mérési bizonytalanság:

A közölt kiterjesztett mérési bizonytalanság a standard bizonytalanságnak k kiterjesztési tényezővel szorzott értéke ($k = 2$), amely normális (Gauss) eloszlás feltételezésével közelítőleg 95 %-os fedési valószínűségnek felel meg.

A mérési bizonytalanság tartalmazza az etalonból, a kalibrálás módszeréből, a környezeti feltételekből, a kalibrált mérőeszközből stb. eredő részbizonytalanságokat.

A standard bizonytalanság meghatározása az EA-4/02 (Expression of Uncertainty of Measurement in Calibration) kiadványnak megfelelően történt.

Bélyegzés:

A mérőeszközön **K086793** azonosító számú bélyeget helyeztünk el.

Megjegyzések:

Jelen bizonyítvány összhangban van a Nemzetközi Súly és Mértékügyi Bizottság (CIPM) Kölcsönös Elismerési Megegyezése (MRA) C függeléke által tartalmazott kalibrálási és mérési képességekkel (CMCs). Az MRA minden aláíró intézete elismeri egymás kalibrálási és mérési bizonyítványait a C függelék szerinti mennyiségfajtákra, azok értéktartományaival és mérési bizonytalanságaival (közelebbit lásd: <http://www.bipm.org>).

A kalibrálási bizonyítványban megadott értékek a mérőeszköznek a kalibrálás idejére és körülményeire jellemző adatai.

Az újra kalibrálás időpontját a felhasználó dönti el a mérőeszköz használatának és állapotának függvényében.

A bizonyítvány kiadható:

Budapest, 2020. május 12.




Kálóczi László
osztályvezető



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

METROLOGIAI ÉS MŰSZAKI FELÜGYELETI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/0103/02742-3/2024

Hivatkozási szám: -

Ügyintéző: Lelovics György

1/1 oldal

HITELESÍTÉSI BIZONYÍTVÁNY

A mérésügyről szóló 1991. évi XLV. törvény 7. és 10. §-a alapján, a mérésügyi törvény végrehajtásáról szóló 127/1991. (X. 9.) Korm. rendelet 2. számú mellékletének 18. pontjára figyelemmel, az alábbi kötelező hitelesítésű használati mérőeszköz hitelesítését elvégeztem, és az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény 81. § (2) bekezdés a) pontja alapján a hitelesítési bizonyítványt kiadom.

A hitelesítés tárgya:

Gyártó:

Típus:

Azonosító szám:

Integráló zajsztímmérő

SVANTEK

SVAN971

113248

Hitelesítésre bemutatta:

Név:

Cím:

Mihics Dalma e.v.

3776 Radostyán, Rákóczi út 41.

A hitelesítés helye és ideje:

BFKH Metrológiai és Műszaki Felügyeleti Főosztály

Mechanikai Mérések Osztály

2024. május 13.

A hitelesítés módja:

A hitelesítés a **HE 26-2015** jelű hitelesítési előírás szerint, a vonatkozó hitelesítési engedély alapján, az előírt pontossági tartaléknak megfelelően kiválasztott használati etalonokkal történt. A mérések eredményei országos etalonra visszavezethetők.

Értékelés:

A mérőeszköz az előírt hitelesítési követelményeknek **megfelelt**.

Bélyegzés: A hitelesítés tényét a mérőeszközön elhelyezett **M810056** sorszámú öntapadó matrica, törvényes tanúsító jel tanúsítja.

Érvényesség: A mérőeszköz rendeltetésszerű használata (az előírásoknak megfelelő gondos tárolása és szállítása), valamint a tanúsító jel sértetlensége esetén **2 év**, azaz a mérőeszköz

2026. május 13-ig használható hiteles mérésre.

A hatáskörömet és illetékességemet a Budapest Főváros Kormányhivatalának egyes ipari és kereskedelmi ügyekben eljáró hatóságként történő kijelöléséről, valamint a területi mérésügyi és műszaki biztonsági hatóságokról szóló 365/2016. (XI. 29.) Korm. rendelet 12. § (2) bekezdés b) pontja állapítja meg.

Az ügyfél a hitelesítésnek a mérésügyi igazgatási szolgáltatások igénybevételéért fizetendő díjak megállapításáról szóló 78/1997. (XII. 30.) IKIM rendelet szerinti igazgatási szolgáltatási díját az ott előírt módon előre befizette és viseli.

Budapest, 2024. május 13.

A hitelesítést végezte: dr. Sára Botond főispán megbízásából:




Lelovics György
metrológus

Mechanikai Mérések Osztály

1124 Budapest, Németvölgyi út 37-39. – 1534 Budapest, Pf.: 919. – Telefon: +36 (1) 458-5563

E-mail: mechanika@bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatal.hu, www.mkeh.gov.hu – KRID: 146320182

A hiteles állapot folyamatos fenntartása érdekében az újraképesítést a képtelenség érvényének lejártá előtt legalább 60 nappal meg kell rendelni.

HE 26-2015-HB_211014

3. MELLÉKLET

EGYSZERŰSÍTETT ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ

BUDAPEST, SZENTENDREI ÚT, BEVÁSÁRLÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT

Az

ECE PROJEKTMANAGEMENT BUDAPEST KFT.

megrendelésére

készítette:

A



2016

1. AZ ELŐZETES RÉGÉSZETI DOKUMENTÁCIÓ TÁRGYA, ELKÉSZÍTÉSÉNEK CÉLJA, KÉSZÍTŐI

1.1. Az Előzetes régészeti dokumentáció (ERD) tárgya: Budapest-Szentendrei út Bevásárló- és Szolgáltató Központ

1.2. A tervezett változtatás helyszíne: *Budapest belterülete, Szentendrei utca és Ladik utca által határolt terület. Hrsz.: 19250/4, 19250/5, 19250/6 (csak mintegy 9000 m² területe), 19250/7, 19254/1, 19254/2, 19254/3, 19254/4, 19254/5, 19254/8, 19255/1, 19257/1, 19283/1,*

1.3. Az ERD megrendelője: *ECE Projektmanagement Budapest Kft.*

1.4. Az ERD megrendelésének célja: *Beruházói, tervezői előzetes kockázatfelmérés*

1.5. Készítette: a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ

1.6. Az ERD elkészítése során *a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) és a Kormány, a régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Kormányrendeletének (Korm. R.) előírásait alkalmaztuk.*

2. RÉGÉSZETI ÉRTÉKVIZSGÁLAT, LELŐHELY-DIAGNOSZTIKAI VIZSGÁLATOK

2.1. Az értékvizsgálat során alkalmazott módszerek

Az Előzetes régészeti dokumentáció elkészítése során adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtést végeztünk.

2.2. Az érintett örökségi elemek számbavétele, állapotának ismertetése

2.2.1. Adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés

A tervezett beruházás helyszíne Budapest belterülete, a Szentendrei út és a Ladik utca észak-déli és kelet-nyugati szárai által bezárt terület. Jelenleg teljes mértékben beépített: két benzinkút (egy Agip és egy OMV) és két régi gyárépület, illetve az ezekhez kapcsolódó fedett, aszfaltozott területek kitöltik az egész helyszínt.

Aquincum a dunai limes egyik legfontosabb átkelőhelyénél, a Solymárvölgyön áthaladó kelet-nyugati útvonal és a Duna partot kísérő útvonal kereszteződésében alakult ki. A település a római korban a legiotáborból, az azt körülvevő katonavárosból és az ezektől északra elhelyezkedő polgárvárosból állt. A beruházási terület az egykori Aquincumi polgárvárostól délre 1,5 km-re, a katonai tábortól északra, mintegy fél kilométerrel, a katonai tábort körülvevő város északi szélén helyezkedett el (ld. 2. térképmelléklet).

A területen található legkorábbi római kori objektumok a stratégiai szerepnek megfelelően katonai jellegűek, s kialakításuk feltehetően Domitianus császár uralkodása idején történhetett. A falusias jellegű polgárváros 120 körül, mint Pannonia Inferior provincia fővárosához tartozó település elnyerte a municipium rangot. Újabb rangemelkedés és a város fejlődésének újabb virágkora következett be Septimius Severus császár uralkodása idején, mikor 194-ben a municipium – a katonavárossal közösen – colonia rangra emelkedett. A városi közigazgatás működésére vonatkozó legkésőbbi feliratos adatok a 4. század első évtizedéből valók. A városi lakosság helyben lakásának nyomai azonban egészen a 4. század utolsó harmadáig megfigyelhetők. A 4. századi Pannoniában a városi élet fokozatosan hanyatlott. Több esetben egyes városnegyedeket teljesen feladtak, helyükön temetőket létesítettek.¹

A tervezett beruházás területe több jelentős római kori épület és jelenség közvetlen közelében található:²

- A legkorábbi, valószínűleg az I. századból származó I. számú castellum (valószínűleg auxiliáris tábor) a beruházási területtől délkeletre, alig 200 méterre található. A táborról csak kevés információ maradt fent, csak egy II. század elején betöltött árokszakasza enged következtetni az elhelyezkedésére.
- A Duna partján, a területtől 150 méterre keletre egy torony alapfalai kerültek elő, amelynek alapozását cölöpkötegekkel biztosították. A kétperiódusú torony építésére feltehetően Hadrianus korában került sor. Az építmény az Óbudai-szigeten lévő helytartói palota átkelőhelyét biztosította.³
- A katonavárost és a polgárvárost összekötő limesút körülbelül a mai Szentendrei út alatt haladt, ennek előkerülésére a beruházás során számítani lehet.
- A római korban a temetők jellemzően a települések közelében, a kivezető utak mellett alakultak ki. A beruházás tervezett területe pont ilyen; éppen a katonavároson kívül, az innen a polgárvárosba vezető út mentén feküdt. A korábbi feltárások során több esetben is sikerült római kori temetkezéseket feltárni a terület közvetlen közelében. Az I-II. század során jellemzően a hamvasztásos temetkezés dominált, az elhunyt hamvait a sírgödörbe szórták vagy egy urnába gyűjtötték össze és így helyezték a földbe. A kora római korban

¹ Nagy Mihály: A pannoni városok kialakulása és Zsidi Paula: Aquincum polgárváros, In: Magyar régészet az ezredfordulón, Budapest, 2003., 221-223., 227-229.

² Visy Zsolt: A Ripa Pannonica Magyarországon, Budapest, 2000., 55-58. oldal, 14. térkép

³ Zsidi Paula: Hídfőállás az aquincumi polgárváros és katonaváros között, In: A Soproni Sándor emlékkonferencia előadásai, Szekszárd, 1999, 257-274.

a hódítás előtti helyi lakosság és bizonyos csoportok (szegényebb sírok, csecsemők, gyerekek, gazdag szarkofágos temetkezések) csontvázas sírokba temetkeztek. A 3. századtól változás következett be a temetkezési rítusokban, a csontvázas temetkezés vált szinte kizárólagossá, jelentős részben az elterjedő kereszténység miatt. A 4. században újabb váltás következik be, a korábbi temetőket felhagyják és újakat nyitnak. Ezekben a sírok egyre szegényesebbek és a század második felétől a betelepülő barbárok temetkezései is megtalálhatók köztük.⁴

A közhiteles lelőhely-nyilvántartás, a múzeumi adattári, szakirodalmi, térképészeti kutatások során, a tervezett beruházás által érintett területen és 100 méter széles övezetében **12** ismert (nyilvántartott) régészeti lelőhelyhez kapcsolódó adatot gyűjtöttünk. Lásd: *Dokumentáció, Adatgyűjtési dokumentáció.*

3. AZ ÉRTÉKVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

Az elvégzett adattári, szakirodalmi, térképészeti adatgyűjtés során a beruházással érintett területen, valamint annak 100 m-es környezetében összesen **12** régészeti lelőhelyet azonosítottunk. Az értékvizsgálat alapját jelentő terepbejárás elvégzésére a beépítettség miatt nem volt lehetőségünk a területen.

Név:	Nyilvántartási szám:	Az adat forrása:	Érintettség
<i>Óbuda – Filatorigát</i>	<i>31057, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>
<i>Budapest – Ladik u. 9</i>	<i>34294, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Érinti</i>
<i>Budapest – Ladik utca és környéke</i>	<i>45886, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Érinti</i>
<i>Budapest – Aquincum katonaváros teljes területe</i>	<i>45907, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Érinti</i>
<i>Budapest – Filatorigát, Szentendrei út kibővítése</i>	<i>46921, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>
<i>Budapest – Filatorigát, Ladik utca</i>	<i>46943, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Érinti</i>
<i>Budapest – Szentendrei út 63-67.</i>	<i>55298, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>
<i>Budapest – Szentendrei út-Akác köz sarok</i>	<i>55787</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>

⁴ Zsidi Paula: Temetkezés, In: Magyar régészet az ezredfordulón, Budapest, 2003., 251-257.

Név:	Nyilvántartási szám:	Az adat forrása:	Érintettség
<i>Budapest – Óbudai rakpart 39-55. előtt</i>	<i>55987</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>
<i>Budapest – Bogdáni út</i>	<i>56634</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>
<i>Budapest – Óbuda és Békásmegyer</i>	<i>72911, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Érinti</i>
<i>Budapest – A „Hercules” villa északi előtere</i>	<i>76441</i>	<i>közhiteles nyilvántartás</i>	<i>Nem érinti</i>

Az azonosított régészeti lelőhelyek részletes szakmai adatait a *Dokumentáció (Dokumentáció, Adatgyűjtési dokumentáció)*, a lelőhelyek téradatait a térképmelléletek (*ERD, Térképmelléklet*), illetve térinformatikai állományok tartalmazzák (lásd: *ERD, Térinformatika mappa, Dokumentáció, Adatgyűjtési dokumentáció, Térinformatika mappa*).

4. FELTÁRÁSI PROJEKTTERV

4.1. A változtatási szándékok ismertetése

A területre nézve a mindenkor maximálisan megengedett lehetőségek kihasználása mellett egy vagy több épületből álló úgynevezett multi-funkciós épületegyüttes megvalósítását tervezik. A beépítés tartalmazhat különösen kereskedelmi, szórakoztató, kulturális, szolgáltató, szálloda, vendéglátás, parkoló, benzinkút és iroda funkciókat. Ezek elhelyezkedésénél a földfelszín alatti és feletti területeket is figyelembe veszik.

A funkciókból eredő parkoló igényt többszintes, nyitott tetőparkolóval és mélygarázzsal kívánják megoldani. Az épületegyüttesben az áruk és egyéb termékek be- illetve elszállításának funkcióit az építési telken belüli, részlegesen fedett beszállítói udvarokkal kívánják biztosítani.

A tömb magassági határait különösen a Bogdáni-Szentendrei csomópont mellett kívánják a területre a mindenkor hatályos keretelőírások szerint megengedhető maximális építménymagasságban megtervezni.

Az építési hely és a szomszédos ingatlanoktól való távolság meghatározásakor minden esetben az építési jogszabályok és előírások által megengedett minimum távolságok megtartásával számolnak.

4.2. Örökségvédelmi hatáselemzés, örökségvédelmi hatáscsökkentő javaslatok

A jelenlegi területhasználat (beépített terület) kis mértékben veszélyezteti a régészeti örökség elemeinek állapotát. Az elvégzett régészeti értékvizsgálat alapján megállapítottuk, hogy a beruházás tervezett földmunkái kiemelten védett régészeti lelőhelyeket, az eredeti összefüggéseiben megmaradt, helyben és fizikai állapotromlás nélkül megőrzendő régészeti emléket veszélyeztetnek, ezért a Kötv. 22. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilvántartott régészeti lelőhelyek földmunkával érintett részén megelőző régészeti feltárást kell végezni. Figyelembe véve a tervezett földmunkák jellegét, műszaki paramétereit, a Kötv. 22. § (3/c) bekezdés alapján, a megelőző feltárás keretében a terület teljes felületű feltárását javasoljuk.

A Korm. R. 4. § (3) a) bekezdése alapján a kiemelten védett régészeti lelőhelyeket illetve emlékeket a földmunkákkal el kell kerülni. A Korm. R. 65. § b) alapján a hatóság szakhatósági állásfoglalása során vagy örökségvédelmi szakkérdés vizsgálata alapján a 4. § (3) bekezdésében meghatározottól eltérően rendelkezhet, ha a földmunkával járó beruházás belterületen valósul meg. A Korm. R. 26. § (1) alapján amennyiben a feltárás során eredeti összefüggéseiben megmaradt régészeti emlék kerül elő, erről a feltárást végző szerv három napon belül javaslatot tehet a hatóságnak, valamint megelőző feltárás esetén értesíti a beruházót.

A Korm. R. 26. § (2) alapján az (1) bekezdés szerint bejelentett régészeti emlék kezeléséről, helyszíni megtartásáról és a szükséges állagmegőrző intézkedésekről a bejelentés kézhezvételétől számított tizenöt napon belül a hatóság helyszíni szemle alapján dönt. A Korm. R. 24. § (3) bekezdésben foglaltak alapján, a kivitelezés során a földmunkákkal érintett, és egyéb feltárási módszerekkel fel nem tárt területen régészeti megfigyelést kell biztosítani.

A Korm. R. 17. § (1) bekezdése alapján, ha a régészeti megfigyelés során régészeti bontómunka válik szükségessé, akkor – legalább a beruházási földmunkával érintett mélységig – az előkerült régészeti jelenség vonatkozásában a régészeti bontómunkát és az elsődleges leletfeldolgozást a régészeti megfigyelés keretében kell elvégezni.

Név:	Nyilvántartási szám	Javasolt intézkedés
<i>Budapest – Ladik u. 9</i>	<i>34294, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>Teljes felületű feltárás</i>
<i>Budapest – Ladik utca és környéke</i>	<i>45886, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>Teljes felületű feltárás</i>
<i>Budapest – Aquincum katonaváros teljes területe</i>	<i>45907, kiemelten védett lelőhely</i>	<i>Teljes felületű feltárás</i>

Név:	Nyilvántartási szám	Javasolt intézkedés
Budapest – Filatorigát, Ladik utca	46943, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás
Budapest – Óbuda és Békásmegyer	72911, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás

4.3. A javasolt örökségvédelmi intézkedések költség- és időkalkulációja

4.3.1. Régészeti lelőhelyeken

Régészeti lelőhely neve	Azonosító száma	Megelőző feltárás javasolt módja	Idővonzat	Nettó egységár***	Érintett terület	Kalkulált nettó keretösszeg*
Budapest – Ladik u. 9	34294, kiemelten védett lelőhely	Teljes felületű feltárás	Nem kalkulálható	63.000 Ft/m ² + áfa	34.508 m ² **	Nem kalkulálható
Budapest – Ladik utca és környéke	45886, kiemelten védett lelőhely					
Budapest – Aquincum katonaváros teljes területe	45907, kiemelten védett lelőhely					
Budapest – Filatorigát, Ladik utca	46943, kiemelten védett lelőhely					
Budapest – Óbuda és Békásmegyer	72911, kiemelten védett lelőhely					

*A lelőhelyek egymással átfedésben vannak, ezért a keretösszeg számítása nem lelőhelyenként, hanem a beruházás teljes területére történt.

** A földmunkák pontos kiterjedése a tervezés jelenlegi fázisában nem ismert.

*** A Kötv. 19. § (4) alapján, a Korm. R. 5. mellékletében meghatározott hatósági egységárak szerint.

A Kötv. 23/F. § (9) értelmében a teljes felületű feltárás költségei nem haladhatják meg a beruházás teljes bekerülési költségének 1 százalékát, kivéve, ha a beruházó ennél magasabb összeg megfizetését vállalja. Az összeg tartalmazza a teljes felületű feltárás terepi munkavégzésén túl - beleértve a feltárás munkafeltételei biztosítását is - a jogszabályban meghatározott tartalmú dokumentálás és az elsődleges leletfeldolgozás költségeit. A beruházó nyilatkozata alapján a beruházás teljes bekerülési költségének 1 százaléka nettó 450.000.000 Ft.

4.4. Régészeti költségek összesen

<i>Megelőző feltárás nettó költsége</i>	<i>Nem kalkulálható</i>
Összesen	Nem kalkulálható

4.5. A régészeti feladatellátásra kijelölt intézmény megjelölése

A Kötv. 23/E. § alapján nagyberuházáshoz kapcsolódó megelőző feltárást csak akkreditált, feltárásra jogosult intézmény vagy a Forster Központ végezhet. A nem megelőző feltárás keretében régészeti megfigyelést a Kötv. 23/E. § (6) bekezdés értelmében csak akkreditált, feltárásra jogosult intézmény végezhet.

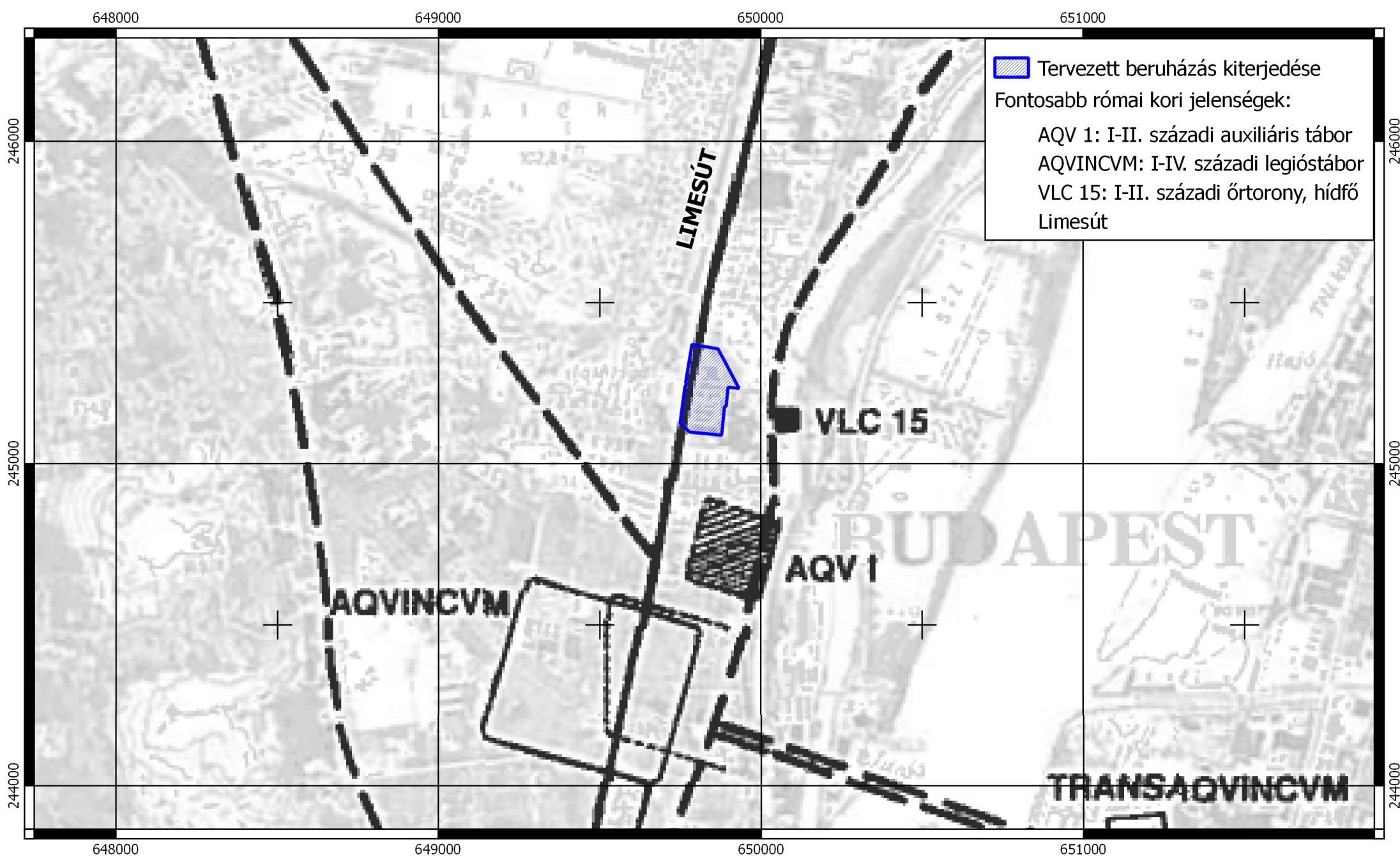
A Korm. R. 23. § (1) bekezdése és a nagyberuházást megelőző régészeti feltárás végzésére jogosult intézmények és a feltárásban alvállalkozóként részt vevő szervezetek akkreditálásának szabályairól és eljárásrendjéről szóló 14/2015. (III. 11.) MvM rendelet 3. § (9) értelmében a miniszterelnökség a honlapján teszi közzé az akkreditált intézmények és szervezetek jegyzékét.

Jelen projekt esetében a projekttervben megjelölt feladatok ellátására a **Budapesti Történeti Múzeum (1014 Budapest, Szent György tér 2.)** jogosult. A szerződést a feltárásra jogosult intézménynek és a beruházónak a jogszabályban meghatározott adattartalomnak a beruházó által történő rendelkezésre bocsátástól számított 15 napon belül kell megkötni (Kötv. 22. § (11)).

Budapest, 2016. április 7.

Sarkadi Gergely

régész



DOKUMENTÁCIÓ

ADATGYŰJTÉS

BUDAPEST, SZENTENDREI ÚT, BEVÁSÁRLÓ- ÉS SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT



2016

1. Az ERD tárgyát képező beruházás területén és 100 méter széles övezetében található régészeti lelőhelyekre vonatkozó, közhiteles lelőhely-nyilvántartási adatok

Név:	Nyilv.t. szám:	Típusa:	Kora:	A lh.-en végzett tevékenység		
				éve	típusa	vezetője
Óbuda – Filatorigát	31057, kiemelten védett lelőhely	telep, temető	urnamezős kultúra, római kor, középső - késő avar kor	1977	ásatás	Zsidi Paula
				1983	ásatás	Zsidi Paula
				1997	ásatás	Zsidi Paula
				1999	ásatás	Zsidi Paula
				2000	ásatás	Zsidi Paula
				2003	ásatás	Zsidi Paula
				2004	ásatás	Zsidi Paula
				2005	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
Budapest – Ladik u. 9.	34294, kiemelten védett lelőhely	temető, üveglelet, éremlelet, szobor	római kor	2002	ásatás	Zsidi Paula
				2006	ásatás	Budai Balogh Tibor
				2011	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
Budapest – Ladik utca és környéke	45886, kiemelten védett lelőhely	temető, telep, erődítés, kőemlék	őskor, kora-bronzkor, bronzkor, késő-bronzkor, római kor	1978	ásatás	Zsidi Paula
				1979	ásatás	Zsidi Paula
				1992	ásatás	Zsidi Paula
				1994	ásatás	Zsidi Paula
				2006	ásatás	Budai Balogh Tibor
				2011	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
Budapest –	45907,	telep,	kora római kor,	2004	régészeti	Németh

<i>Aquincum katonaváros teljes területe</i>	<i>kiemelten védtett lelőhely</i>	<i>temető, canabae, mozaik, templom, kolostor, kővár</i>	<i>római kor, késő római kor, középkor</i>		<i>felügyelet</i>	<i>Margit</i>
				2005	ásatás	Kirchhof Anita
				2005	régészeti felügyelet	Kirchhof Anita
				2006	ásatás	Kirchhof Anita
				2007	régészeti felügyelet	Kirchhof Anita
				2007	régészeti felügyelet	Kirchhof Anita
				2007	ásatás	Kirchhof Anita
				2007	régészeti felügyelet	Kirchhof Anita
				2010	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2010	régészeti felügyelet	Hable Tibor
				2011	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2011	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2011	régészeti felügyelet	Anderkó Krisztián
				2011	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2012	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2013 során	régészeti felügyelet	Budai Balogh

				4 alkalom- mal 2014 során 10 alkalom- mal 2015 2015	régészeti felügyelet próbaása- tás adatgyűj- tés	Tibor Budai Balogh Tibor Vámos Péter Zsiga Hornyik Adrienn
Budapest – Filatorigát, Szentendrei út kibővítése	46921, kiemelten védtet lelőhely	telep, temető, csatorna	római kor, avar kor, újkor	2004	ásatás	Budai Balogh Tibor
Budapest – Filatorigát, Ladik utca	46943, kiemelten védtet lelőhely	telep, csontvázaz temető, szórtham- vas temető	őskor, harang alakú edények kultúrája, bronzkor-késő bronzkor, kelta, római kor	2004	ásatás	Budai Balogh Tibor
Budapest – Szentendrei út 63-67.	55298, kiemelten védtet lelőhely	temető, épület, téglassír, éremlelet	római kor, középkor	2006	ásatás	Budai Balogh Tibor
Budapest – Szentendrei út- Akác köz sarok	55787	sír	római kor	1978 2005	ásatás régészeti felügyelet	Szirmai Krisztina Budai Balogh Tibor
Budapest – Óbudai rakpart 39-55. előtt	55987	fal, csatorna, telep	római kor	1973 1978 1979	ásatás régészeti felügyelet régészeti felügyelet	Szirmai Krisztina Szirmai Krisztina Zsidi Paula
Budapest – Bogdáni út	56634	temető, szarkofág, felírtas kő, fal, canabae	római kor, késő római kor	1957 1998	ásatás próbaása- tás	Parragi Györgyi Zsidi Paula

				1959	ásatás	Wellner István
Budapest – Óbuda és Békásmegyer	72911, kiemelten védett lelőhely	villa	római kor	2014 során 23 alkalommal	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2014	régészeti felügyelet	Papp Adrienn
				2015 során 3 alkalommal	régészeti felügyelet	Budai Balogh Tibor
				2015	régészeti felügyelet	Nagy Alexandra
Budapest – A „Hercules” villa északi előtere	76441	telep, temető	római kor	1957	ásatás	Parragi György
				1959	ásatás	Wellner István
				2010	próbaásatás	Budai Balogh Tibor

Felhasznált források:

- térképészeti források:
 - EOV térképlapok száma: 65-231
 - Első Katonai Felmérés.
 - Második Katonai Felmérés.
- a régészeti adatgyűjtés forrásai:
 - Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ közhiteles lelőhely-nyilvántartás
 - Budapesti Történeti Múzeum adattára

Sarkadi Gergely

régész

4. MELLÉKLET

a környezeti értékelésre vonatkozó terviratok

Iktatószám: FPH059/951/2025

A Településszerkezeti Terv (TSZT) és Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) eseti módosítása Budapest III. kerület, Waterfront City II. projekt, Szentendrei út 35-37. megvalósítása érdekében

Szervezet neve	Nyilatkozat beérkezése	Szükséges +/-	Nyilatkozat
Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész	09.09.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek BP/1701/00460-2/2025
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	-	-	-
BFKH Népegészségügyi Főosztály	09.18.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek, megadott feltételekkel BP/FNEF/04917-3/2025 -tel.egészségügy BP/FNEF/04917-4/2025 -gyógytényező
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	-	-	-
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	09.11.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek PE/ERDŐ/5532-2/2025
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	09.10.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. PE/TV/01197-2/2025
BFKH Földhivatali Főosztály	-	-	-
BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	09.18.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek.
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	09.15.	-	Az érintett területre szén nem található Tftv. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld
Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály	09.15.	+	Szükségesnek tartja a környezeti vizsgálat készítését, részletes leírást ad

A véleménykérő levél hivatali kapun 2025. 09.03-án került megküldésre.

A III. kerület, Óbuda Szentendrei út 35 -37. 19250/9 19250/10 19250/11 hrsz.-ú telkekre vonatkozó ÓBÉSZ módosítás környezeti értékelése

Szervezet neve	Nyilatkozat beérkezése	Szükséges +/-	Nyilatkozat
Budapest Főváros Kormányhivatala Állami Főépítész	09.17.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. BP/1701/00479-2/2025
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	-	-	-
BFKH Népegészségügyi Főosztály	09.18.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. Felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani. BP/FNEF/05038-3/2025 BP/FNEF/05038-4/2025
Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ	09.23.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. NNGYK/69665-2/2025
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Országos Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály Erdőfelügyeleti Osztály	09.18.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. PE/ERDŐ/5667-2/2025
Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	09.16.	-	Nincs hatásköre. PE/TV/01228-3/2025
BFKH Földhivatali Főosztály	-	-	-
BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály	09.22.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. 35110/1833-1/2025
Pest Vármegyei Kormányhivatal Tűzvédelmi, Iparbiztonsági és Vízügyi Hatósági Főosztály	-	-	-
Pest Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	09.16.	-	Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek. 15169/1/2024
Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály	09.16.	-	Nincs hatásköre. SZTFH_BANYASZ/8731-2/2025

A véleménykérő levél hivatali kapun 2025. 09.11-án került megküldésre.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Karácsony Gergely főpolgármester úr
részére

Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal

Iktatószám: **BP/1701/00460-4/2025**
Ügyintéző: Vancza Dominika Lívia
Telefonszám: 06-1 /485-69-16
E-mail: Vancza.Dominika.Livia@bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest Főváros Településszerkezeti
Tervének (TSZT) és Budapest Főváros
Rendezési Szabályzatának (FRSZ) eseti
módosítása a Budapest III. kerület,
Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által
határolt területre vonatkozóan– **környezeti
értékelés egyeztetése**
Hiv. szám: FPH059 /951 - 14 /2025
Publikus E-TÉR azonosító: 30206

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz módosításához kapcsolódó - az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti (a továbbiakban: Rendelet) - környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés egyeztetése témájú megkeresését.

A megküldött tervdokumentáció alapján jelen eljárásban a **környezeti értékeléssel kapcsolatban észrevételt nem teszek.**

A tervezési területen a 19250/15 hrsz alatti ingatlan építményei (egykori Harisnyagyár épületei és kéménye) fővárosi helyi egyedi védettség alatt állnak. A területet érintő tervezett beruházásokra tekintettel kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett módosítás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására, a hatások értékelésére.

Budapest, - dátum az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRÖKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY

Ügyiratszám: BP/2602/00734-6/2025

Ügyintéző neve: Bozóki-Ernyey Katalin

Telefon: +36 (1) 795-9032

E-mail: bozoki-ernyey.katalin@bfkh.gov.hu

Tárgy: Budapest III. kerület,
Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által
határolt területre vonatkozó TSZT-FRSZ
módosítás – kiegészített, javított
környezeti értékelés véleményezése
örökségvédelmi szem-pontból

Melléklet: –

Hiv. szám: kapcs. E-TÉR 30206

Ügyintézőjük: Sándor Katalin tele-
pülésrendezési ügyintéző

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre.

Tisztelt Érintettek!

A fent megjelölt hivatkozási számon és tárgyban érkezett megkeresésre, az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Kormányrendelet (továbbiakban: 2/2005 (I. 11.) Korm. rend.) 8. § (3) bek. a) pontjában és a 3. számú melléklet II. 2. h) pontjában foglaltak, illetve az Építési és Közlekedési Minisztérium által vezetett közhiteles örökségvédelmi nyilvántartás (továbbiakban: Nyilvántartás) aktuális adatai alapján nyilatkozom, hogy

**BUDAPEST, III. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV melletti út által határolt terület
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK MÓDOSÍTÁSÁNAK KIEGÉSZÍTETT, JAVÍTOTT KÖRNYEZETI
ÉRTÉKELÉSE BUDAPEST, III. Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV melletti út által határolt terület
TSZT és FRSZ módosítás, valamint ÓBÉSZ módosítás (készítette: EY DENKSTATT KFT. 2025. 11.
12.) c. dokumentáció**

az alábbi megjegyzéssel megfelelő.

**A BP/2602/00734-4/2025 iktatószámú levelemben kértnek megfelelően megtörtént a Környezeti
értékelés kiegészítése, javítása.**

Szeretném kiemelni alábbi megállapításukat:

Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály

Cím: 1105 Budapest, Kőrösi Csoma Sándor út 53–55. **Postacím:** 1475 Budapest, Pf.: 103. – Telefon: +36 (1) 79-59050

E-mail: oroksegevedelem@bfkh.gov.hu — Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Hivatali kapu azonosító: KHIV BUK EOF OVO — **KRID:** 422374158

A fejlesztés eredményeképpen a tájépítészeti kialakítás a Budai Promenádon, vagy a közhasználatú belső parkban jelzésértékűen visszatükrözheti Óbuda római kori múltját, ezzel megidézve a több ezer éves ókori múlt és a több mint százéves régmúlt ipartörténeti emlékei közötti fontos történeti kapcsolódást. (48. ill. 63–64. o.)

Fentiek, akár egy *pilot projekt* keretében történő megvalósításához szakmai javaslatainkkal szívesen állunk rendelkezésükre.

Kérem a Környezeti értékelésben foglaltak betartását!

A további hatósági eljárások során – így a *településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 419/2021. (VII. 15.) Kormányrendelet alapján – **biztosítani kell az örökségvédelmi szempontok érvényesülését és hatóságom (Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály) a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 62. § a) pontja szerinti állásfoglalását ki kell kérni.”**

Jelen irat kiadmányozására Budapest Főváros Kormányhivatala kiadmányozási rendjéről szóló 11/2024. (X.30.) utasítás 1. számú melléklete 307.5-307.8 pontjai alapján történt kijelölés szerint került sor.

Budapest, dátum: *elektronikus aláírás szerint*

Tisztelettel,

a BFKH feladat- és hatáskörében eljáró
dr. Sára Botond főispán megbízásából:

dr. Zelenyánszki Éva
ügyintéző

Erről értesül:

1. Címzett – HK



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán főosztályvezető, főépítész úr
részére

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

E-TÉR azonosító: 29347

Iktatószám:	15170/1/2025	
Ügyintéző:	Cseri Zoltán földügyi osztályvezető	
Telefonszám:	354-2963	
E-mail:	cseri.zoltan@bfkh.gov.hu	
Tárgy:	Vélemény környezeti	vizsgálat
	szükségességéről.	

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

29347 E-TÉR azonosító számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy Budapest Fővárosi Közgyűlés Klímavédelmi és Városfejlesztési Bizottság döntött az 50/2015. (I.28.) Főv.Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet eseti módosításának megindításáról és környezeti vizsgálat szükségességéről a **Budapest III. kerület Hajógyári-szigetre átívelő új gyalogos híd megépítése érdekében.**

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyres tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

A Tfvt. termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.

A településrendezési eszköz módosítása kivett megnevezésű, belterületi fekvésű ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen nem található a Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld.

Mindezek alapján a Kormányhivatal a tervezett beruházással kapcsolatban észrevételt termőföld érintettség hiányában nem tesz.

A földvédelmi vélemény a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 226.1 pontja* alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán
osztályvezető

Melléklet: ---

a környezeti értékelés szükségességére vonatkozó vélemények



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
ÁLLAMI FŐÉPÍTÉS

Karácsony Gergely főpolgármester úr
részére

Budapest Főváros Önkormányzata
Főpolgármesteri Hivatal

Iktatószám: BP/1701/00460-2/2025
Ügyintéző: Daróczi Mátyás
Telefonszám: 06-1/896-61-69
E-mail: daroczi.matyas@bfkh.gov.hu
Tárgy: **Nyilatkozat a környezeti vizsgálat
szükségességéről**
Budapest Főváros Településszerkezeti
Tervének (TSZT) és Budapest Főváros
Rendezési Szabályzatának (FRSZ) eseti
módosítása a Budapest III. kerület,
Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által
határolt területre vonatkozóan
FPH059 /951 - 14 /2025

Hiv. szám:

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főpolgármester Úr!

Köszönettel vettem tárgyi Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének (TSZT) és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának (FRSZ) a Budapest III. kerület, Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területre vonatkozó eseti módosításához kapcsolódó – egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I.11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: SKVr.) szerinti – környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékelés témájú megkeresését.

Tájékoztatom, hogy az SKVr. 3. sz. melléklete II.2. b) pontjában foglaltak alapján a környezeti vizsgálati eljárásban a környezeti értékeléssel kapcsolatos véleményemet az épített környezet védelmére kiterjedően adom meg.

A tervezési területen a 19250/15 hrsz alatti ingatlan építményei (egykori Harisnyagyár épületei és kéménye) fővárosi helyi egyedi védetség alatt áll. **A környezeti vizsgálat elkészítését** az építészeti örökség tekintetében **nem tartom szükségesnek**, ugyanakkor a területet érintő tervezett beruházásokra tekintettel kérem, hogy a véleményezési dokumentáció alátámasztó munkarésze térjen ki a tervezett módosítás védett épületekre gyakorolt hatásainak bemutatására, a hatások értékelésére.

Felhívom szíves figyelmét, hogy az SKVr. 4.§ és 5.§ értelmében a környezeti vizsgálat szükségességéről – a Közgyűlés (vagy az általa átruházott) által – dönteni szükséges, melyről a nyilvánosságot és a döntésbe bevont, a környezet védelméért felelős szerveket tájékoztatni kell.

Kérem véleményem szíves figyelembe vételét.

Dátum: az elektronikus aláírás szerint

Tisztelettel:

dr. Sára Botond főispán
megbízásából

Iványi Gyöngyvér
állami főépítész



1000304368708

Budapest Főváros
Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

Erő Zoltán főépítész
részére

Helyben

ügyintéző: Jónás Zoltán András

ikt. szám: FPH143 /173 - 2 /2025

hiv. szám: FPH059 /951 - 14 /2025

tárgy: Budapest III. kerület, Szentendrei út –
Bogdáni út – HÉV által határolt területre
vonatkozó TSZT-FRSZ módosítás

Tisztelt Főépítész Úr!

A tárgyban jelzett 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) a Budapest III. kerület, Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területre vonatkozó eseti módosítása tárgyában az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (KR)* szerinti környezeti vizsgálat szükségességéről az alábbiak szerint nyilatkozom:

A környezeti vizsgálatot és azon belül a környezeti értékelés elkészítését szükségesnek tartom a KR. 4 számú melléklet szerinti tartalommal az alábbiak szerint, mert azt a szabályozás várható környezeti hatásának a jelentősége indokolja.

A tárgyi témában megfogalmazott Főépítész feljegyzés, valamint annak tartalma alapján indokolható a követelményekhez kapcsolódó helyzetelemzés munkarész **k)** és **m)** pontjainak (Környezetállapot-jellemzők, közlekedés) részletes kidolgozását.

Továbbá indokolható a helyzetértékelő munkarész 2.2. pontjának kidolgozása.

A környezeti vizsgálat konkrét tartalmáról és részletességéről 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet 4. számú mellékletében megfogalmazott tartalomnak megfelelően, kérjük a környezeti értékelést lefolytatni.

Felhívom figyelmét, hogy a tárgyi fejlesztési területen nem zárható ki a talajszennyezettség, ezért a kialakításra kerülő közcélú zöldfelületre is tekintettel a tényleges talajszennyezettségre is szükséges kitérni.

Javasoljuk továbbá, hogy az anyagban kiemelt szerepet kapjanak a következők:

a.) zaj:

- alapállapot felmérés,
- hatásterület meghatározása,
- a várható zajterhelés a beruházás alatt és után,
- zajérzékeny területek bemutatása,
- zajforrások ismertetése,
- zajcsökkentési intézkedések,
- aktív és passzív zajvédelem lehetőségei.

b.) levegő:

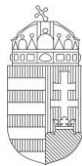
- hatásterület lehatárolás,
- alapállapot (alap levegőterheltség), kivitelezés alatti levegőterheltségi szint meghatározása, továbbá a beruházás végeztével után követés a vonatkozó jogszabályban megadott lehetőségek alapján a várható eredmény függvényében.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 37.§ (4) bekezdésének megfelelően úgy nyilatkozom, hogy a véleményezési eljárás további szakaszában részt kívánok venni.

Kelt Budapesten, a minősített elektronikus aláírásba foglalt időbélyegző szerinti időpontban.

Tisztelettel:

Barsi Orsolya
főosztályvezető



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/ERDŐ/5532-2/2025**

Ügyintéző: Horváth József

Telefon: +36 22 510 531

Tárgy: Budapest III. kerület településrendezési terve
módosítása –környezeti hatás vizsgálata

Hivatkozási szám: FPH059/951-14/2025

Ügyintéző: Pártos Judit

Ügyintézőink kizárólag a láblécben feltüntetett hétfői ügyfélfogadási időben érhetők el!

Kérjük, beadványaiban hivatkozzon ügyiratszámunkra!

Erő Zoltán

Főosztályvezető

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal

Várostervezési Főosztály

Budapest

Városház utca 9-11.

1840

Tisztelt Főosztályvezető Úr!

A tervezett módosítások közvetlenül nem érintenek az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény szerinti, az Országos Erdőállomány Adattárban nyilvántartott erdőt. A vizsgált tevékenység (módosítás) erdő igénybevételeivel nem jár, így az erdőkre gyakorolt közvetett hatása nincs.

A Településrendezési tervmódosítási eljárásában a környező erdők esetében a fenntartható erdőgazdálkodást és az erdők közérdekű szolgáltatásainak biztosítását nem látom veszélyeztetve, ezért a tervezettel, véleményezési dokumentációval kapcsolatban kifogást nem emelek.

Valamint *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005 (I.11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján megállapítom, hogy a várható környezeti hatások erdővédelmi szempontból nem jelentősek, ezért a környezeti vizsgálattal kapcsolatos eljárást az erdészeti hatóság nem tartja szükségesnek.

Az erdészeti hatóság hatáskörét és illetékességét a földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 11. § (1) bekezdése és 2. számú melléklete állapítja meg.

Agrárügyi Főosztály

Erdőfelügyeleti Osztály

2100 Gödöllő, Kottlán Sándor u. 1. Levelezési cím: 2101 Gödöllő. Pf.:431.

Telefon: 28/532-301; Fax: 28/532-302;

www.pvkh.hu

Szakmai nyomtatványok: <https://foldalap.am.gov.hu>

Az ügyfélfogadás időpontja: hétfő 9⁰⁰ - 14⁰⁰ Tel: 28/532-308

Kelt: Gödöllő, *digitális aláírás szerinti dátummal*

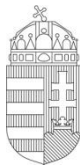
Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából:

Kapják:

1. Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala
2. Irattár

108164188

HK



PEST VÁRMEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: **PE/TV/01197-2/2025**

Ügyintéző: Aranyos Károly

Telefon: 06 1 236 3953

Tárgy: **Tájékoztatás**

Hiv. szám: FPH059/951-14/2025

Melléklet: -

Erő Zoltán részére

főosztályvezető, főépítész

Budapest Főváros

Főpolgármesteri Hivatal

Várostervezési Főosztály

Budapest

Városház utca 9-11

1052

Tisztelt Erő Zoltán Úr!

Hivatkozott számú megkeresésével kapcsolatban **tájékoztatom**, hogy a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII.15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) 56/A. § alapján az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terve (a továbbiakban: TSZT) és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) eseti módosítása tervezett a Budapest III. kerület, Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területre vonatkozóan módosítása kapcsán, a talajvédelmi hatóság a **termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény alapján csak mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területen rendelkezik hatáskörrel a talajvédelmi feladatok** ellátására.

Környezeti vizsgálat lefolytatásának szükségessége, eszközeinek módosítása **az érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területeken** a termőföld megbontásával járó tevékenység esetében a környezeti vizsgálatáról szóló **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet** alapján az alábbi előírásokat teszem:

- A beruházások során a földmunkákkal érintett mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott területekről a humuszos réteget le kell menteni a területre készített végleges más célú hasznosításhoz benyújtott, a talaj humuszos termőrétegének mentését megalapozó talajvédelmi tervben meghatározottak szerint.
- A beruházás során felmerülő földmunkák esetében a felső, színében elkülönülő humuszos talajréteget le kell termelni és egyéb talajféleségtől elkülönítetten deponálni, majd a humuszgazdálkodási terv alapján kell felhasználni.
- A földmunkák során a környező mezőgazdasági területet a kitermelésre kerülő terméketlen altalaj vagy egyéb anyagok tárolására igénybe venni szigorúan tilos.
- A beruházás kialakítása során, mezőgazdasági területen szennyező- vagy egyéb talajidegen anyag, illetve terméketlen földanyag nem maradhat.

Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály

1135 Budapest, Lehel u. 43-47.

Telefon: (06 1) 236-4160 KRID: 511509738

E-mail: nto@pest.gov.hu Web: www.pvkh.hu

A talaj minőségi védelme szempontjából a fentiek betartása mellett nem tartom szükségesnek környezeti hatásvizsgálat készítését.

A fenti előírásokat az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdés alapján tettem meg.

Kérem a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

Dr. Tarnai Richárd főispán
nevében és megbízásából

Dr. Cs. Tóth Attila
osztályvezető

Kapják:

- Címzett - hivatali kapu
- Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FÖLDHIVATALI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán főosztályvezető, főépítész úr
részére

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

KRID azonosító: 108 164 188

Iktatószám:	15168/1/2025	
Ügyintéző:	Cseri Zoltán földügyi osztályvezető	
Telefonszám:	354-2963	
E-mail:	cseri.zoltan@bfkh.gov.hu	
Tárgy:	Vélemény környezeti	vizsgálat szükségességéről.

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

FPH059/951-14/2025. számú megkeresésében arról tájékoztatta Budapest Főváros Kormányhivatalát (Kormányhivatal), hogy Budapest Főváros Közgyűlés döntött az *50/2015. (I.28.) Főv.Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet* eseti módosításának megindításáról a **Budapest III. kerület Szentendrei út – Bogdáni út - HÉV** által határolt területre vonatkozóan. Ezzel egyidejűleg kérte a Kormányhivatal véleményét a környezeti vizsgálat szükségességéről.

Megkeresésére a Kormányhivatal a *termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (Tfvt.)* és az *egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm.rendelet* figyelembe vételével az alábbi véleményt adja.

A Tfvt. termőföld mennyiségi védelmét biztosító rendelkezései között nem szerepel olyan jogszabályi követelmény, mely előírná a környezeti vizsgálat lefolytatását és a környezeti értékelés elkészítését.

A településrendezési eszköz módosítása kivett megnevezésű, belterületi fekvésű ingatlanokat foglal magában, tehát a településrendezési eszköz módosításával érintett területrészen nem található a Tfvt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld.

A földvédelmi vélemény a Tfvt. földvédelmi rendelkezésein alapul. A Kormányhivatal termőföld mennyiségi védelmére kiterjedő hatáskörét a Tfvt. 6/B. §-a, illetékességét a földművelésügyi hatósági és

Földügyi Osztály

1149 Budapest, Bosnyák tér 5. – 1590 Budapest, Pf. 101 – Telefon: +36 (1) 354-2963
E-mail: foldhivatal.budapest@bfkh.gov.hu - Honlap: www.foldhivatal.hu, www.kormanyhivatalok.hu

igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm.rendelet 3. § (3) bekezdés b) pontja, 36. § b) pontja alapozza meg.

A földvédelmi vélemény kiadmányozására *Budapest Főváros Kormányhivatalának kiadmányozási rendjéről* szóló *Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető főispán 11/2024. (X.30.) utasításának 226.1 pontja* alapján került sor.

Budapest, dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

Dr. Sára Botond főispán megbízásából:

Cseri Zoltán
osztályvezető

Melléklet: ---



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán várostervezési főosztályvezető, főépítész
részére

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

Iktatószám:	BP/FNEF/04917-4/2025.
Ügyintéző:	Orosz Éva
Telefonszám:	06 (1) 465-3866
E-mail:	kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy:	Budapest III. kerület, Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt területre vonatkozó TSZT-FRSZ módosítás – véleményezés környezeti vizsgálat készítésének szükségességéről természetes gyógytényező érintettsége szem- pontjából
Hiv. szám:	FPH059/951-14/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főosztályvezető, Főépítész Úr!

A tárgyi üggyel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően az alábbi véleményt adja.

Budapest III. kerületében az alábbi természetes gyógytényezők találhatók, illetve területe az alábbi természetes gyógytényezők hidrogeológiai „B” védőidomainak felszíni vetülete által érintett:

- **Budapest III. kerület B-5 OKK** (ásványvíz belső (ivási és palackozási célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/1948-9/2022. (ivási célú)
BP/FNEF-TKI/1951-9/2022 (palackozási célú)
- **Budapest III. kerület B-6 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)
engedélyszáma: KEF-3459-9/2014

- **Budapest III. kerület B-3 OKK** (ásványvíz belső (ivási célú) felhasználásra)
engedélyszáma: KEF-3460/2014
- **Budapest Margitsziget B-14 OKK** (gyógyvíz külső (fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/01972-8/2018.
- **Budapest Margitsziget B-14 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/06285-3/2018.
- **Budapest Margitsziget B-18 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0954-2/2020. (ivási célú),
OTH-GYÓGYF 170-3/2011 (fürdési célú)
- **Budapest Margitsziget B-47 OKK** (ásványvíz belső és külső (ivási, fürdési célú) felhasználásra)
engedélyszáma: BP/FNEF-TKI/0852-11/2020. (ivási célú),
314/OTH/2011 (fürdési célú)

A módosítás alá eső terület (Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV által határolt terület) a Margitsziget B-14, a B-18 és a B-47 OKK számú kutak (a továbbiakban: Kutak) közös hidrogeológiai „B” védőidomának felszíni vetülete által érintett.

A BFKH rendelkezésére álló, a Kutakra vonatkozó törzskönyvi nyilvántartásban fellelhető a B-18 és B-47 OKK számú kutakra vonatkozóan a Pest Vármegyei Kormányhivatal Bp/B/42 Vízikönyvi számú Határozata, mely alapján hidrogeológiai „A” és „B” védőidom került kijelölésre. Fellelhető továbbá a Kutakra vonatkozóan a Kútfej Vízkutató és Fúró Tervező KKT által készített B-14 OKK számú kút Védettségvizsgálati dokumentációja, melyben foglaltak alapján a vízbázis védett, az 50 éves elérési időhöz tartozó védőidomának nincs felszíni metszete. A B-20 OKK számú kút védőidom kijelölése a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Katasztrófavédelmi Hatósági Osztály 25100/18252-1/2020.ált. Hatósági igazolása alapján folyamatban van.

A BFKH fentiek alapján a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek, ugyanakkor felhívja a figyelmet, hogy a vízbázis védelme szempontjából a módosítások során a kutak kijelölt belső védőterületét, valamint a felszín alatti térrész – a védőidom által érintett területek – esetében a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízállésművek védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet 13. § (1) és a 14. § (1) bekezdéseiben foglaltakat, illetve az 5. számú mellékletben előírt korlátozásokat figyelembe kell venni.

BFKH jelen levél mellékleteként megküldi a fenti kutak védőidomait ábrázoló térképet, illetve a Pest Vármegyei Kormányhivatal Bp/B/42 Vízikönyvi számú védőidom kijelölő Határozatának kivonatát.

Érintettség esetén a környezet védelméért felelős szerv feladatát az egyes *tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) 3. számú melléklete II.2. pontjának g) bekezdése állapítja meg.

A BFKH jelen iratot a *digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól* szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

A BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203 – Telefon: +36 (1) 465-3866
Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu - Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

Budapest, – dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

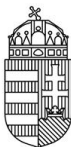
dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: 2 db pdf dokumentáció

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

NÉPEGÉSZSÉGÜGYI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán várostervezési főosztályvezető, főépítész
részére

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály

Iktatószám: BP/FNEF/04917-3/2025.
Ügyintéző: Orosz Éva
Telefonszám: +36-1-4653866
E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu
Tárgy: Budapest III. kerület, Szentendrei út –
Bogdáni út – HÉV által határolt területre
vonatkozó TSZT-FRSZ módosítás –
véleményezés környezeti vizsgálat
készítésének szükségességéről **környezet-
és település-egészségügyre kiterjedően**
Hiv. szám: FPH059/951-14/2025

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főosztályvezető, Főépítész Úr!

A tárgyi ügygel kapcsolatos egyeztetési eljárásban a népegészségügyi feladatkörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: BFKH) a megküldött dokumentáció áttanulmányozását követően **közegészségügyi szempontból a környezeti vizsgálat elvégzését nem tartja szükségesnek az alábbi feltételekkel:**

A beruházás során az ivóvízellátás és a szennyvízelvezetés biztosítása szükséges. Az ivóvíz minőségének meg kell felelnie az *ivóvíz minőségi követelményeiről és az ellenőrzés rendjéről* szóló 5/2023. (I. 12.) Korm. rendelet előírásainak.

Budapest III. kerület – a *felszín alatti vizek védelméről* szóló 219/2004.(VII.21) Korm. rendelet 2. számú melléklete, valamint a *felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról* szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet melléklete alapján – felszín alatti víz szempontjából érzékeny, ezen belül is kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi területen fekvő település.

A fentiek miatt a módosítások során a felszín alatti vizek, a földtani közeg védelmére fokozott figyelmet kell fordítani.

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu

A BFKH jelen véleményét az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében és 3. számú melléklet II.1. pontjának c) bekezdése; továbbá a fővárosi és megyei kormányhivatal, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatal népegészségügyi feladatai ellátásáról, továbbá az egészségügyi államigazgatási szerv kijelöléséről szóló 385/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alakította ki.

A BFKH jelen iratot a digitális államról és a digitális szolgáltatások nyújtásának egyes szabályairól szóló 2023. évi CIII. törvény (DÁP tv.) 19. §-a alapján elektronikus úton küldi meg.

A BFKH felhívja a figyelmet arra, hogy a BFKH-val elektronikus úton szükséges kapcsolatot tartani (szervezetnév: BFKHNSZSZ, KRID azonosító kód: 427094958).

BFKH kéri a fentiek szíves elfogadását.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Üdvözlettel:

dr. Sára Botond
főispán megbízásából

dr. Somogyi Rozália
osztályvezető

Melléklet: –

Kapják:

1. Címzett – Hivatali kapu
2. Irattár

Közegészségügyi Osztály 1.

1138 Budapest, Váci út 174. – 1550 Bp., Pf.: 203. – Telefon: +36 (1) 465-3866

Hivatali Kapu KRID azonosító: 427094958

E-mail: kozeg1@nfo.bfkh.gov.hu – Honlap: www.kormanyhivatalok.hu



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TŰZVÉDELMI ÉS IPARBIZTONSÁGI OSZTÁLY KÖZÉP-PEST

Erő Zoltán Úr részére
főépítész

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal
Várostervezési Főosztály
1052 Budapest, Városház utca 9-11.

Ü. i.:	Juhász Gábor
E-mail:	juhasz.gabor@bfkh.gov.hu
Hivatkozási szám:	FPH059 /951 - 14 /2025
Tárgy:	Budapest III. kerület, Szentendrei út – Bogdáni út -HÉV által határolt területre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás vélemény

Ez a levél kizárólag elektronikusan kerül megküldésre!

Tisztelt Főépítész Úr!

Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala értesítette Budapest Főváros Kormányhivatalát arról, hogy *az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról* szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelettel (a továbbiakban: SKV rendelet) összhangban a Fővárosi Közgyűlés határozatban döntött a Településszerkezeti Terv (TSZT), Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ), III. kerületi Szentendrei út -Bogdáni út – HÉV által határolt terület eseti módosításáról (továbbiakban: településrendezési terv).

A Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztályának, Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Osztálya Közép-Pest (a továbbiakban: iparbiztonsági hatóság) a benyújtott dokumentációval kapcsolatban az alábbi megállapításokat teszi:

Az iparbiztonsági hatóság megállapította, hogy a településrendezési terv az SKV rendelet 1. § (3) bekezdés hatálya alá tartozik. Az SKV rendelet 3. § (1) bekezdése szerint „*a terv, illetve program kidolgozásának megkezdésekor a terv, illetve program kidolgozásáért felelős szerv (a továbbiakban: kidolgozó) állapítja meg, hogy a terv, illetve program beletartozik-e az 1. § (2) bekezdés szerint környezeti vizsgálatra vagy az 1. § (3) bekezdés szerint a környezeti vizsgálat szükségességének eseti eldöntésére kötelezett körbe.*”

Az SKV rendelet 3. számú melléklet II.2. j) pont alapján érintettség esetén a környezet védelméért felelős szervek súlyos ipari balesetek megelőzésére kiterjedően a fővárosi és vármegyei iparbiztonsági hatóságok. Az értesítéshez csatolt a településrendezési terv összefoglaló jellegű bemutatását tartalmazó dokumentációt átvizsgálva az iparbiztonsági hatóság a feladat- és hatáskörébe tartozóan a következő szakvéleményt adja:

A jelenlegi környezeti helyzet értékelése, valamint a várható környezeti hatások értékelése során súlyos baleseti szempontból ki kell térni *a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról* szóló 2011. évi CXCVIII. törvény, valamint *a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről* szóló 219/2011. (X.20.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) szerinti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek veszélyeztető hatásainak figyelembevételére.

Az egyes településeken nyilvántartásba vett veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek által készített biztonsági jelentés vagy biztonsági elemzés alapján a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság külön döntésben jelöli ki az üzem körüli veszélyességi övezet határait a súlyos balesetek lehetséges következményeinek csökkentése érdekében. A döntésről a hatóság tájékoztatja az érintett polgármestert, és kezdeményezi a veszélyességi övezet településrendezési tervben való feltüntetését.

A településrendezési terv módosításánál a kapcsolódó beruházások, építkezések tervezésekor az építmények és a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek között megfelelő távolságot kell biztosítani, a beruházások tervezésekor figyelembe kell venni a Korm. rendelet 7. melléklet 2. pontjában foglalt általános településrendezési követelményeket.

A területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 4.§ (3) bekezdése értelmében a veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem és küszöbérték alatti üzem telephelye szerinti illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal aki rendelkezik az illetékességi területen található valamennyi veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem adatairól és a kijelölt veszélyességi övezetek határainról.

Budapest Főváros valamennyi kerületének vonatkozásában a területileg illetékes iparbiztonsági hatóság a *fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról* szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 1. melléklete alapján a Budapest Főváros Kormányhivatal Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Főosztálya.

Az iparbiztonsági hatóság a Korm. rendelet 32.§ (1) bekezdése alapján nyilvántartást vezet a főváros területén működő veszélyes anyagokkal foglalkozó veszélyes üzemekről és a küszöbérték alatti üzemekről.

A nyilvántartás szerint Budapest Főváros III. kerületben veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem működik. Így jelenleg a kerületben nincs veszélyességi övezet kijelölés.

Az iparbiztonsági hatóság által nyilvántartott övezetek alapján a módosítással érintett terület veszélyességi övezetet nem érint, így a Budapest Főváros TSZT, FRSZ eseti módosítása a III. kerületi Szentendrei út - Bogdáni út – HÉV által határolt terület iparbiztonsági szempontból nem érintett. A fentiek alapján az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I.11.) Korm. rendelet szerinti környezeti vizsgálatot iparbiztonsági szempontból nem tartom szükségesnek.

Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Budapest, elektronikus időbélyegző szerint

dr. Sára Botond főispán megbízásából

Dr. Sári Gergely
főosztályvezető

nevében

dr. Blahó Tamás
osztályvezető

Készült: 1 példányban
Terjedelme: 3 oldal

Kapja: 1. BFFPH Várostervezési Osztály (1052 Budapest, Városház utca 9-11)
2. Irattár