

**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. 09. 26.**

Nagy Tamás

Okl. Környezetgazdálkodási agrármérnök,  
Környezetvédelmi szakértő

MMK: 16-0731

EY denkstatt Kft.

## TARTALOM

|                                                                                                                                                                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. A környezeti értékelés kidolgozási folyamatának ismertetése .....</b>                                                                                                                                                      | <b>4</b>  |
| 1.1. ELŐZMÉNYEK, TEMATIKA .....                                                                                                                                                                                                  | 4         |
| 1.1.1. A tervmódosítások előzményei .....                                                                                                                                                                                        | 4         |
| 1.1.2. Tematika .....                                                                                                                                                                                                            | 4         |
| a TSZT, az FRSZ és az ÓBÉSZ érintett területe .....                                                                                                                                                                              | 5         |
| 1.1.3. figyelembe veendő fővárosi szabályozási keretek.....                                                                                                                                                                      | 5         |
| 1.2. A tervezési folyamat bemutatása, más részeihez való kapcsolódás .....                                                                                                                                                       | 5         |
| 1.2.1. tervezési folyamat bemutatása .....                                                                                                                                                                                       | 5         |
| a tervezési folyamat más részeihez való kapcsolódás .....                                                                                                                                                                        | 7         |
| 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 .....                                                                                                                                                            | 8         |
| 1.4.4. Előzetes vélemények a KÉ készítésének szükségességéről.....                                                                                                                                                               | 9         |
| 1.4.6. Az egyeztetések alapján történő végleges TRSZ-hez kötött megállapodás egyes paramétereit a hatályos és az eredeti fejlesztői igényhez képest .....                                                                        | 11        |
| 1.5. A környezeti értékelés készítéséhez felhasznált adatok forrása, az alkalmazott módszer korlátai.....                                                                                                                        | 13        |
| <b>2. A Tervezett fejlesztés és a vizsgált változatok rövid ismertetése .....</b>                                                                                                                                                | <b>14</b> |
| 2.1. A tervezett fejlesztések és a módosítások céljainak, tartalmának összefoglaló ismertetése .....                                                                                                                             | 14        |
| 2.1.1. A módosítással érintett barnamezős terület korábban és jelenleg.....                                                                                                                                                      | 14        |
| A környezeti értékelés tárgyaként a konkrét módosítás összefoglalása –.....                                                                                                                                                      | 16        |
| 2.1.2. Az elérendő fejlesztési cél érdekében szükséges módosítási igények összefoglalása .....                                                                                                                                   | 18        |
| 2.1.3. A TSZT és FRSZ módosítás fő jellemzői – melyre a KÉ vonatkozik .....                                                                                                                                                      | 18        |
| 2.1.4. Az ÓBÉSZ módosítás fő jellemzői – melyre a KÉ vonatkozik.....                                                                                                                                                             | 19        |
| A környezeti értékelés tárgyaként a konkrét módosítás összefoglalása .....                                                                                                                                                       | 20        |
| 2.2. A tervezett fejlesztések és a módosítások összefüggése más releváns tervekkel, illetve programokkal ..                                                                                                                      | 28        |
| 2.3. A változatok közötti választás indokai, a választást alátámasztó vizsgálat rövid leírása .....                                                                                                                              | 29        |
| 2.3.1. változatok alakulásának folyamata.....                                                                                                                                                                                    | 29        |
| <b>3. A terv, illetve program, valamint a változatok megvalósítása környezeti hatásainak, következményeinek feltárása .....</b>                                                                                                  | <b>30</b> |
| 3.1. A tervezett fejlesztések céljainak és a módosításoknak az összevetése a releváns nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal.....                                   | 30        |
| 3.2. Környezetvédelmi célok és szempontok megjelenése, illetve figyelembevétele a tervezett fejlesztések során .....                                                                                                             | 30        |
| 3.3. 3.3.a tervezett fejlesztések és a módosítások céljainak egymás közti, illetve a releváns tervek, programok (2.2.) céljaival való konzisztenciája környezeti szempontból .....                                               | 31        |

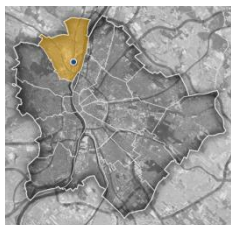
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.4. 3.4.a jelenlegi környezeti helyzet releváns, a tervezett fejlesztésekkel és a módosítással összefüggésben lévő elemeinek ismertetése.....                                                                                                                                                                         | 31        |
| <i>Közlekedési eredetű szennyezések:</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 33        |
| <i>Meglévő szennyezések</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 33        |
| <i>Felhagyott barnamezős területek:</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 33        |
| <i>Intenzív asszimiláló felületek hiánya:</i> .....                                                                                                                                                                                                                                                                    | 33        |
| 3.5. A módosításból adódó, közvetlenül vagy közvetve környezeti hatást kiváltó tényezők, okok.....                                                                                                                                                                                                                     | 34        |
| 3.6. A módosításból adódó környezetet érő hatások, környezeti következmények előrejelzése az előző pontok szerinti információkból kiindulva.....                                                                                                                                                                       | 36        |
| 3.7. a környezeti következmények alapján a javasolt módosítás és a változatok értékelése, a környezeti szempontból elfogadható változatok meghatározása.....                                                                                                                                                           | 51        |
| <b>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 .....</b> | <b>53</b> |
| 4.1. A tervezett fejlesztés, területhasználati változás megvalósításának módja .....                                                                                                                                                                                                                                   | 53        |
| 4.2. Közlekedés-fejlesztés.....                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 53        |
| 4.3. általános megállapítások .....                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 54        |
| <b>5. Javaslat olyan környezeti szempontú intézkedésekre, előírásokra, feltételekre, szempontokra, amelyeket a tervezett fejlesztések által befolyásolt más tervben, illetve programban figyelembe kell venni</b>                                                                                                      | <b>55</b> |
| <b>6. A tervezett fejlesztések megvalósítása következtében várhatóan fellépő környezeti hatásokra vonatkozóan a tervezett fejlesztésekben szereplő monitorozási javaslatok értékelése, javaslatok egyéb szükséges intézkedésekre .....</b>                                                                             | <b>56</b> |
| <b>7. ÖSSZEFOGLALÓ .....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>57</b> |
| A környezetértékelés tárgya .....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 57        |
| A tartalom meghatározása .....                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 57        |
| Környezeti következmények feltárása .....                                                                                                                                                                                                                                                                              | 58        |
| Jelenlegi környezeti helyzet.....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 58        |
| A fejlesztések és a módosítási javaslatok .....                                                                                                                                                                                                                                                                        | 59        |
| A FEJLESZTÉSSEL EGYÜTT MEGVALÓSULÓ KÖZFEJLESZTÉSEK ÖSSZEFOGLALÁSA.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 59        |
| A fejlesztések hatásai.....                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 60        |
| A módosítások hatásai.....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 62        |
| A TSZT és FRSZ területfelhasználásának módosítása számokban.....                                                                                                                                                                                                                                                       | 62        |
| Az ÓBÉSZ övezetének módosítása számokban.....                                                                                                                                                                                                                                                                          | 63        |
| A magasházass területek módosítása számokban .....                                                                                                                                                                                                                                                                     | 63        |

## 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. helyszínén (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 utánkövetség 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. Az EVD a jelenleg tervezett szintterületi mutató, és

KÉ tartalom  
megtartása mellett  
az elvart alcímek  
pontosítása



parkolószám tekintetében 15-25%-kal nagyobb beépítettségre készült, így a jelenleg 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.

#### 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.**

#### 1.1.3. 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 eljárási.****Telepítési tanulmányterv a TSZT és FRSZ módosítására**

A fenti döntést követően a Fejlesztő Telepítési tanulmánytervet nyújtott be a Fővárosi Önkormányzat részére, 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 kapacitásvizsgálatainak hiányát kifogásolta.)

**A projekt bemutatása a kerületi képviselőtestületnek**

2025. április folyamán a Fejlesztő bemutatta a Projektterületre vonatkozó elképzelését. A bemutatón számos kérdés merült fel a projekt nagyságrendjéről, az épületek magasságát, a forgalmi kérdéseket illetően. Utóbbiakra a Fejlesztő és közlekedési szaktervezők adtak választ. A bemutató után eredeti koncepcióhoz képest 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 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 vállalkozásokról 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 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 gyaloghíd is bekerült a közcélú vállalkozások közé.

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

| <b>TSZT és FRSZ módosítás</b><br>a TSZT és FRSZ módosításra<br>vonatkozó Telepítési tanulmányterv-<br>1 (TT-főv1)<br>partnerségi egyeztetés (Kr. 56/A §)<br>válaszok elfogadása | 2025. március<br>17.<br>2025. április<br>1-15. között<br>határidőben vélemény<br>nem érkezett | <b>ÓBÉSZ módosítás</b><br><br>ÓBÉSZ módosítására<br>vonatkozó telepítési<br>tanulmányterv (TT-ker1.) |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

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

|                                                                                      |                                          |                                                                                    |                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| a TSZT és FRSZ módosításra vonatkozó módosított Telepítési tanulmányterv-1 (TT-főv2) | 2025. szeptember 16.                     | partnerségi egyeztetés (Kr. 56/A §)                                                | 2025. augusztus 28. – szeptember 13.                        |
| A TSZT és FRSZ módosítására vonatkozó indító döntés                                  | 2025. szeptember 24. FŐV. KGY: határozat | ÓBÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv (TT-ker2.)                   | 2025. szeptember 16.                                        |
| 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 |
|                                                                                      |                                          | Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó kerületi képviselőtestületi döntés: | 2025. szeptember 25. Kerületi képviselő-testület: határozat |

**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 >>>

**kapcsolódás**

a TSZT és FRSZ módosítási dokumentáció alapozza meg >>>> az ÓBÉSZ módosítási dokumentációt.

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 parkolószám 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 kitekintést 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 módosítás 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 kötelezettségek 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 a 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.

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

**1.4.5. a környezet védelméért felelős szervek, az érintett nyilvánosság bevonása, véleményeik és szempontjaik 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.

**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 helyezett 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 jelen dokumentáció kidolgozásának időpontjáig lakossági fórum nem volt megrendezhető, de a Módosítási dokumentációkra vonatkozó lakossági fórum október első hetében a partnerségi véleményezés időszakában megrendezésre kerül.

Más vélemény emellett – a konkrét beruházástól teljesen függetlenül – a családházak 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 városközponti, hanem nagyvárosias lakóterület lett
- a beépítési sűrűség meghatározásánál az általános szintterületi sűrűség csökkentésre került
- az épületek magasságánál a többségében 65 méteres épületek elhelyezési lehetősége elvetésre került, helyette 51,6 méteres magasság került megállapításra
- A partnerségi eljárásra bocsátott ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv 1. véleményezési időszakában a fővárosi és a kerület önkormányzat további szigorítást tett, és a parkolási szintterületi sűrűség értéke is csökkentésre került, ezért az ÓBÉSZ módosítására vonatkozó telepítési tanulmányterv javított változata már ezeket tartalmazta.

**A nagyságrend és  
a magasságok  
módosítása – 2.**

**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 feltételeket 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. 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<br>+ 3 oldalú TRSZ elfogadása |
| ÓBÉSZ módosítás kerületi döntési szint                                     |                                    |                                                    | ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv 1                                | ÓBÉSZ módosítás telepítési tanulmányterv 2<br>+ 3 oldalú TRSZ elfogadása       |
| <b>TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT VÁLTOZÁSA – FŐVÁROSI DÖNTÉSI SZINT</b> |                                    |                                                    |                                                                           |                                                                                |
| besorolás                                                                  | K-Ker<br>bevásárlóközpont területe | Vt-H<br>kiemelt jelentőségű helyi központ területe | Ln-2<br>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 ↑,<br>de max ↓ 51,6 m                                       | kategória 65m ↑,<br>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                                                    |
| <b>ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSI JAVASLAT VÁLTOZÁSA – KERÜLETI DÖNTÉSI SZINT</b>        |                                    |                                                    |                                                                           |                                                                                |
| 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 építménnyadó-köteles terület                                         | -                                  |                                                    | 7.500                                                                     | 7.000                                                                          |

**közösségi közlekedési változás**

Az eredeti javaslathoz 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 telepítés tanulmányterv tehát mind a hatályos értékekhez képest csökkentést, de főként az eredeti (2025. március) fejlesztői igényekhez képest eredményezett jelentős csökkentést.

**indokok  
összefoglalása**

A Módosítási dokumentációról 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 beépítésre kerültek.

**összefoglalva**

A fővárosi és a kerületi önkormányzat lakossági véleményeket is tükröző vélemények figyelembevételre kerültek a tervezési folyamatban.

A Módosítási dokumentáció kidolgozását megelőző

- eredeti Fejlesztői elképzelés alapján benyújtott telepítési tanulmányterv 2025. márciusi változata, majd
- az 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 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 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)

#### **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 különbözőségekre, 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 áttételesen okozott 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.

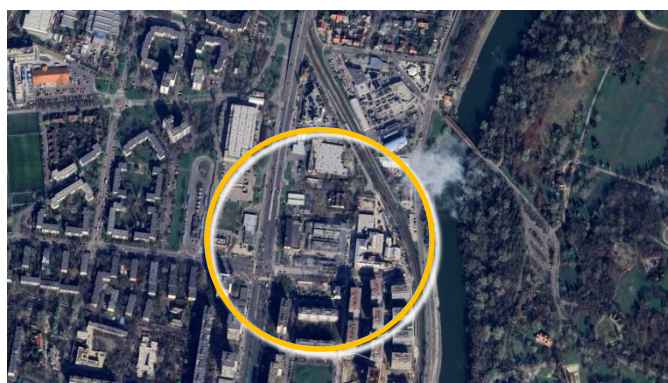
**a módosítások célja**

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)

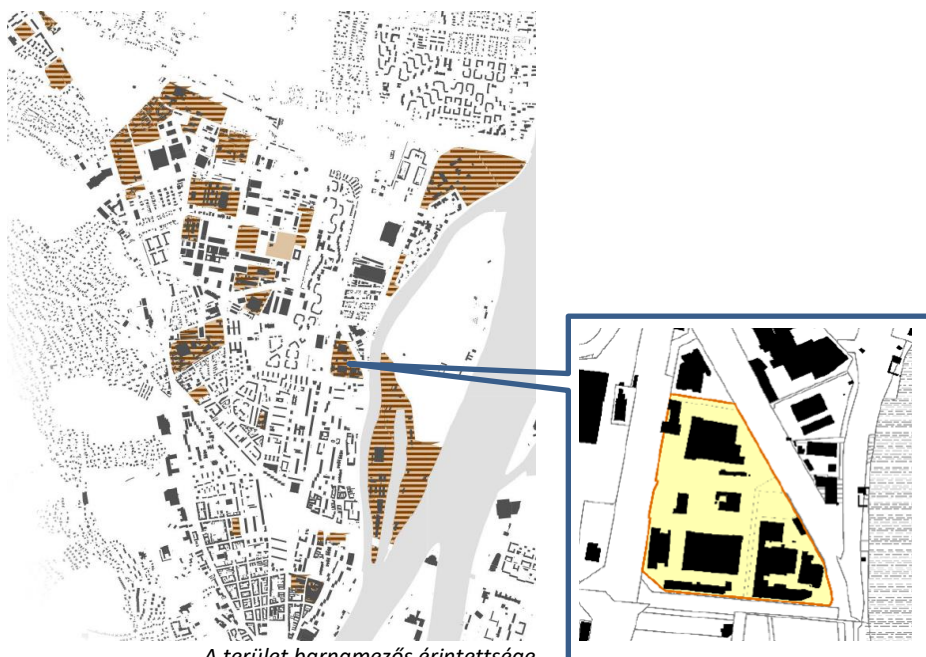


A szomszédos Harisnyagyár védett épülete

**Barnamezős területek  
katasztere — Buda  
munkarész**

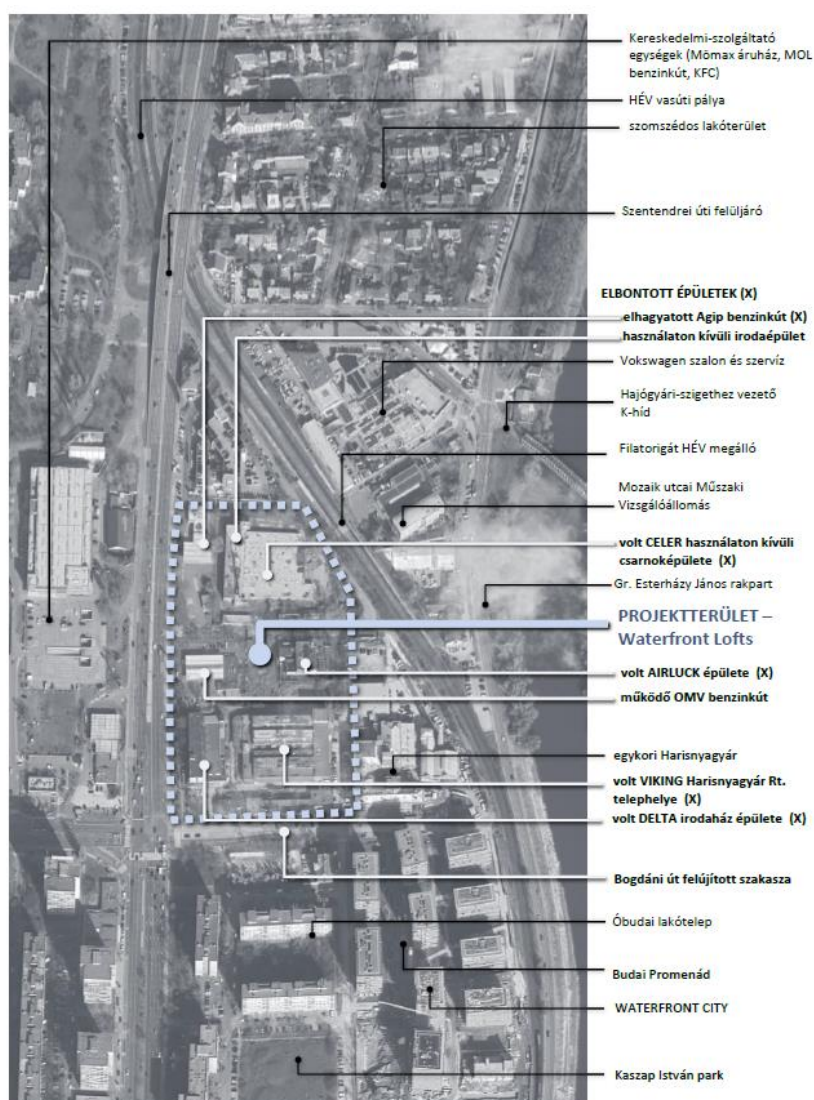
Az évről évre frissítésre kerülő fővárosi „Barnamezős területek katasztere” a III. kerület esetében sok barnamezős érintettségű területet jelöl, melyek jelentős része a **Filatorigát és Kaszásdűlő**, valamint a **Duna menti tengelyen** helyezkedik el. A projektterület telke a korábbi „ÉTV. szerinti klasszikus 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 elhagyatott 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

## 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.

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 átszövötséggel megteremtése.**

A két egykori iparterületet az Óbuda fő kulturális értékeit felfűző **Budai Promenád** (Kolosy tér – Római part) köti össze, mely mentén **az értékes korabeli és új épületek nívós, 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 m<sup>2</sup> 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”,** rézsús 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 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 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 részsík, rámpák, lépcsők vonaláig tartó, közhasználatú kiszélesedő, zöldfelületekkel gazdagított, étellel teli sétány alakul ki.

**KÖZMŰVEK****KÖRNYEZETVÉDELEM**

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.

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.

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 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.

## 2.1.2. AZ ELÉRENDŐ FEJLESZTÉSI CÉL ÉRDEKÉBEN SZÜKSÉGES MÓDOSÍTÁSI IGÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

*A kizárólag nagy kereskedelmi létesítmény helyett lakó és egyéb azzal összeegyeztethető rendeltetések lehetővé tétele*

*A hatályos beépítési sűrűség csökkentése*

*A területnek a meglévő lakótelepi magasházakhoz hasonló magasságú épületek elhelyezésének lehetővé tétele*

*külső forgalmat vonzó P+R parkoló kijelölés megszüntetése*

- TSZT: a területfelhasználási kategória módosítása:
- K-Ker különleges beépítésre szánt, bevásárlóközpont terület átsorolása >>>
- >>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület kategóriába;
- 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;
- TSZT és FRSZ magasház elhelyezési lehatárolás módosítása:
- az Élp 45 méteres lehatárolás egy részén >>> 65 méteres magasház terület kijelölése,
- ÓBÉSZ magasház elhelyezési lehatárolás módosítása >>> a módosított 65 méteres lehatároláson belül az ÉLP értékének szigorítása 51,6 méterre;
- 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 oka fogottsága 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.

## 2.1.3. 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 zárt sorú, 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 oka fogottsága miatt megszüntetésre kerül, egyben azt a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapján is törölni szükséges.

## 2.1.4. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re csökken, (KH = közhasználatú terület esetére vonatkozó kedvezménnyel együtt), azaz a létesíthető általános szintterület nagyságrendileg 124.000 m<sup>2</sup>-ről 107.500 m<sup>2</sup>-re csökken, ami 12,2%-os csökkentést jelent,
2. a parkolási szintterületi mutató 1,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ről 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re csökken, azaz nagyságrendileg 62.000 m<sup>2</sup>-ről 43.000 m<sup>2</sup>-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 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 (TRSZ: 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

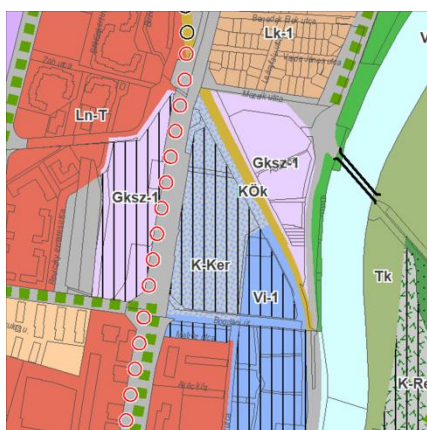
## KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

**KÖk** Kötőpályás közlekedési terület

EGYÉB ELEMELK

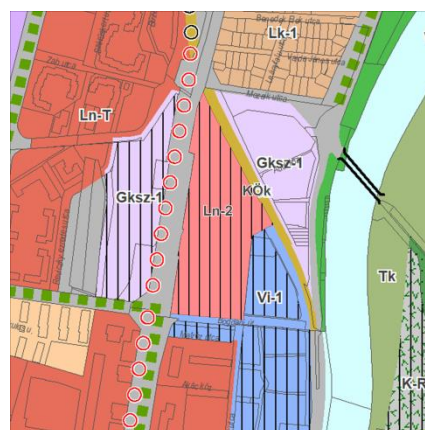
 Jelentős változással érintett terület

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

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 SÚRÚSÁGA  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

## AZ 1. MELLÉKLET:

## A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA MÓDOSÍTÁSA

## Beépítésre szánt területek

 Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület

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

 Bevásárlóközpont területe (K-Ker)

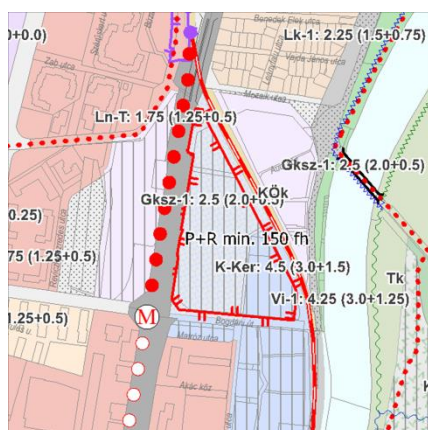
## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

 Kök Kötőpályás közlekedési terület

## EGYÉB ELEMÉK

 Jelentős változással érintett terület

hatályos terv

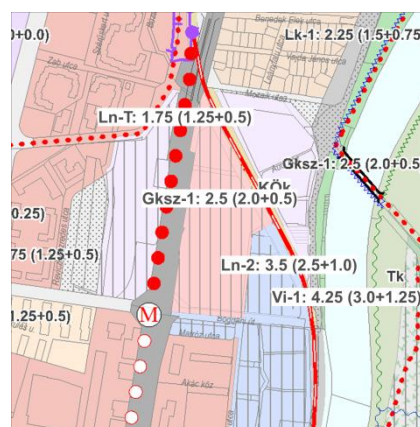


**K-Ker: 4.5 (3.0+1.5)**

**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

#### MAGASHÁZ KIJELELÉS

#### 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

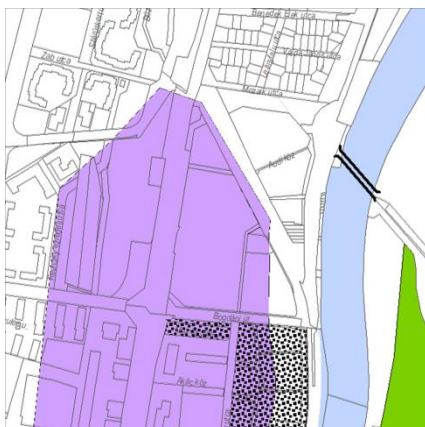
#### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

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



#### TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS  
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

#### FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS  
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

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

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



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület  
(III. párkánymagassági 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. párkánymagassági 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 KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

### TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

#### MAGASHÁZ KIJELÖLÉS

#### 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

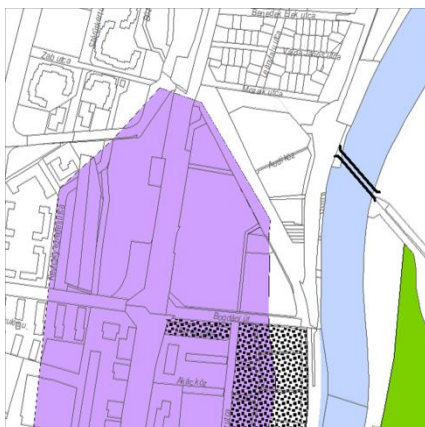
#### BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

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 KIJELÖLT TERÜLETEK

#### hatályos terv



#### TSZT 3B. MELLÉKLET:

##### B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

#### FRSZ 3. MELLÉKLET

##### EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

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

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



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

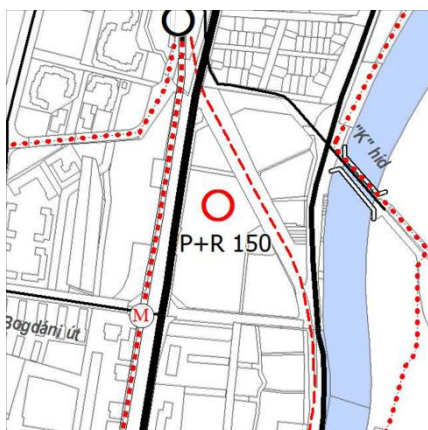
## SZERKEZETI TERVLAP

## 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

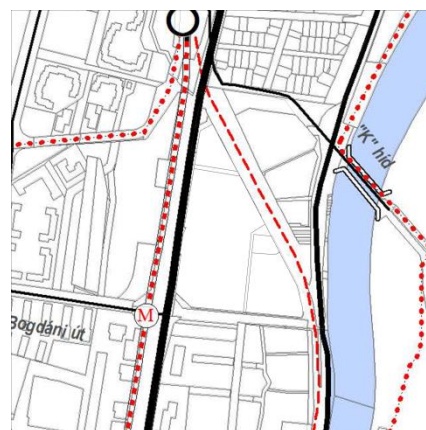
## A közlekedési infrastruktúra tervlapon a P+R jelölés törlése.

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

## hatályos terv



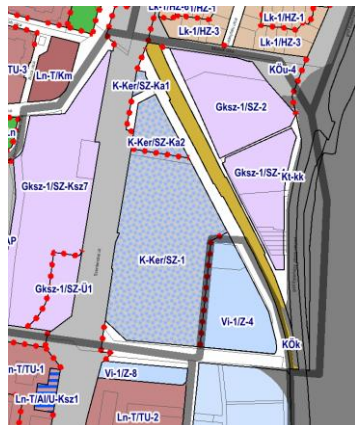
## a tervezett módosítás



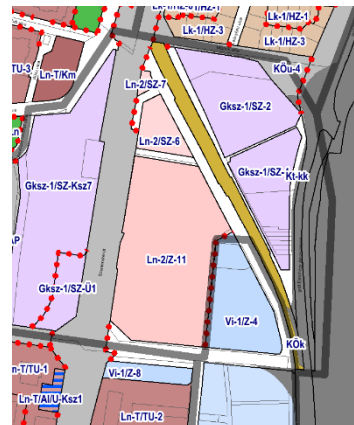
## AZ ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁSAI

Az építési övezetek változása a TSZT és az FRSZ módosítása alapján

hatályos terv

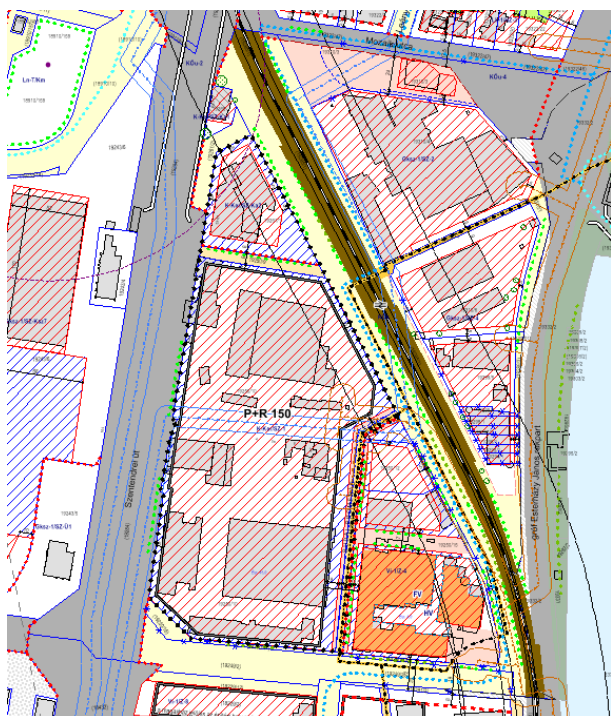


a tervezett módosítás

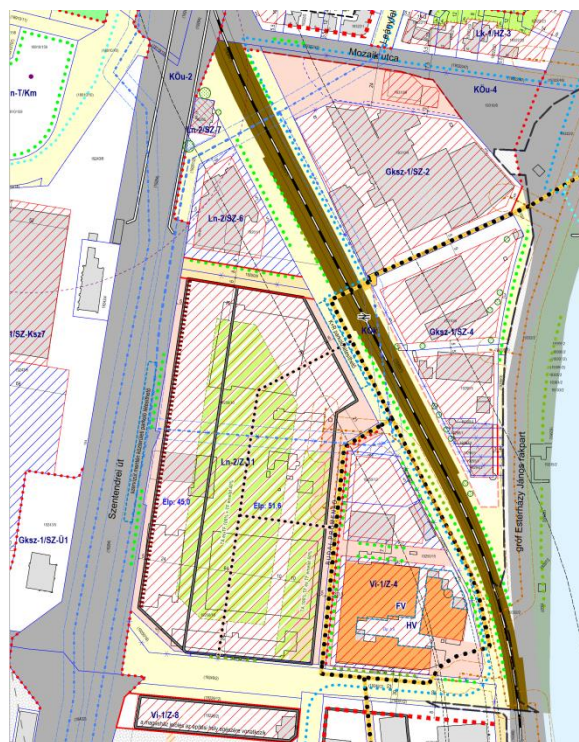


A szabályozási terv változása a TSZT és az FRSZ módosítása alapján

hatályos terv



a tervezett módosítás



| A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYA A MÓDOSÍTÁSOK VONATKOZÁSÁBAN     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ÖSSZEFOGLALÓ                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>FŐVÁROSI<br/>SZABÁLYOZÁS<br/>TSZT ÉS FRSZ<br/>MÓDOSÍTÁS</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• K-Ker kereskedelmi területfelhasználásból Ln-2 nagyvárosias zárt sorú lakóterület területfelhasználásba sorolás</li> <li>• beépítési sűrűség (általános és parkolási) csökkentés</li> <li>• 45 méter helyett egy sávban 65 méteres épület legmagasabb kategóriába sorolás</li> <li>• P+R parkoló megszüntetés</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>KERÜLETI<br/>SZABÁLYOZÁS<br/>ÓBÉSZ MÓDOSÍTÁS</b>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• K-Ker kereskedelmi építési övezetből Ln-2 nagyvárosias zárt sorú lakóterület jelű építési övezetbe sorolás</li> <li>• általános és parkolási szintterületi mutató csökkentés a projektterületen</li> <li>• 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</li> <li>• 45 méter helyett egy sávban 51,6 méteres épület legmagasabb pont maximálás</li> <li>• P+R parkoló megszüntetés</li> <li>• zöldfelületi arány növelés</li> <li>• zöldfelületi borítottság előírás</li> <li>• emeleti szintű beépítési mérték csökkentés</li> <li>• közhasználatú gyalogosfelületek kialakítása</li> <li>• közhasználatú belső parkosított terület kialakítása</li> <li>• térarányok alapján a csökkentett telepítési távolság meghatározása</li> </ul> |

## 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 konceptiók, 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 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 vizsgálatához kapcsolódó alapállapotai 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 azt a fővárosi tervek szerinti elvárást, 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 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 ÖSSZEVETÉSE A RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>természetvédelem</b>                                                                  | A terület nem érint nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket természetvédelmi szempontból.                                                                                                                                                    |
| <b>környezetvédelem</b>                                                                  | 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. |
| <b>örökségvédelem</b>                                                                    | A szomszédos volt Harisnyagyár épülete fővárosi és egyben kerületi védelem alatt is áll. A módosítás ezt nem érinti.                                                                                                                                                                                             |
| <b>barnamezős terület</b>                                                                | 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.                                                                       |
| <b>a tervezett fejlesztések összevetése a különböző szintű környezetvédelmi célokkal</b> | A területekre nem vonatkoznak külön környezetvédelmi célkitűzések az általános környezetvédelmi követelményeken túl.                                                                                                                                                                                             |
| <b>a tervezett fejlesztések összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal</b> | A területekre nem vonatkoznak külön természetvédelmi célkitűzések az általános természetvédelmi követelményeken túl.                                                                                                                                                                                             |
| <b>a módosítás összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal</b>              | 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

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a tervezett fejlesztések környezetvédelmi szempontjai</b> | <p>A terv kiemelt környezetvédelmi céljai a következőkben foglalhatók össze:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Súlyosabb környezeti problémák kezelése <ul style="list-style-type: none"> <li>○ A barnamezős területek felszámolása, rehabilitációja</li> <li>○ Meglévő szennyezések, leromlott állapotú területek, épületek felszámolása</li> <li>○ A területet érő közlekedési eredetű zajterhelés mértékének csökkentése építészeti, akusztikai tervezéssel, ezzel az új lakó funkció számára megfelelőbb állapot kialakítása</li> <li>○ olyan új lakóterület és ahhoz kapcsolódóan irodai, kereskedelmi, vendéglátási rendeltetések kialakítása, mely a kor követelményeinek megfelelően minimális környezeti terhelést okoz,</li> <li>○ intenzív asszimiláló felületek kialakítása</li> </ul> </li> <li>▪ 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</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

- 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.
- Kortás nagyvárosi terület kialakítása magasházakkal

### 3.3. 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 újrahhasznosítása. A tervek nem tartalmazzanak 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. 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 ( $\text{NO}_x$ ), nitrogén-dioxid ( $\text{NO}_2$ ) magas koncentrációja, valamint a kisebb mértékben a szálló por ( $\text{PM}_{10}$ ) szén-monoxid ( $\text{CO}$ ) 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 ( $\text{PM}_{10}$ ) 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 mérhető. A Szentendrei úton alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi hatásértékek 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.

**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 fekéig. 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 hatályos 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 engedéllyel rendelkező szerződéses partnerekkel.

**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 környező térség ugyanakkor a város egyik legintenzívebben beépült, mára már teljesen átalakult, egykori ipari zónája. A térség a főváros 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 az intenzíven 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, fémfémekkel, valamint PAH és TPH típusú szerves szennyezőkkel terhelt. A fémek és fémfémek 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 Promenád 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 építésjogilag 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 megengedethez 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 **várhatóan csökken** (nem vizsgálva itt, hogy a terület jelenleg nincs használatban).

#### A Módosítási dokumentációban rögzített módosítási javaslatok a környezeti tényezők közül

##### kismértékben módosíthatják

- **egyes területrészekben a levegőminőséget**, 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 igénybevételét. 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 hasznosíthatatlan ipari területek. Ezek a fejlesztések környezeti szempontból kifejezetten kedvezőnek tekinthetők, hiszen így nem új

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, szinterületi 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 területek 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,<br>kicsit javít | kiegyenlített,<br>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 m<sup>2</sup>-ek a TSZT területfelhasználási, illetve magassági "feltjainak" mérete, melyek a közterületeket is lefedik)

| A./ A változtatási szándék leírása           |                                                                                                                                                                   |                        |                         | A változások <b>MEGVALÓSULÁSA</b> esetében<br>a tervezett módosítás alapján történő beépítés valósul meg |                 |                       |        |     |          |       |                  |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------|-----|----------|-------|------------------|
|                                              | LEÍRÁS                                                                                                                                                            |                        |                         | földtani<br>közeg                                                                                        | felszíni<br>víz | felszín alatti<br>víz | levegő | zaj | élővilág | ember | táj,<br>városkép |
| jogi módosítások: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ          |                                                                                                                                                                   | hatályos<br>TSZT/FERSZ | tervezett<br>TSZT/FERSZ |                                                                                                          |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 1                                            | K-ker különleges bevásárlóközpont terület<br>módosítása<br>>>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú,<br>keretes beépítésű lakóterület<br>területfelhasználásba | K-Ker                  | Ln-2                    | O                                                                                                        | O               | O                     | +      | +   | +        | +     | +                |
| 2                                            | 45 méteres ÉLP módosítása 65 méterre a<br>TSZT/FRSZ-ben és visszakorlátozása 51,6<br>méterre az ÓBÉSZ-ben                                                         | 45                     | 65>><br>51,6            | O                                                                                                        | O               | O                     | O      | +   | O        | +     | O                |
| Projekthez kapcsolódó közlekedésfejlesztések |                                                                                                                                                                   |                        |                         |                                                                                                          |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 3                                            | új közlekedési kapcsolat kialakítása a<br>Szentendrei út és a 19250/9 hrsz. magánút<br>14 méterre való felbővítésével                                             | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | O      | O   | O        | +     | O                |
| 4                                            | forgalomcsillapított út kialakítása a HÉV<br>melletti keskeny út átépítésével                                                                                     | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | +      | +   | O        | +     | +                |
| 5                                            | önálló kerékpárút kialakítása<br>–a HÉV melletti keskeny út átépítésével                                                                                          | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | ++     | +   | +        | ++    | +                |
| 6                                            | autómentes lakóterület kialakítás<br>a telken belül nincs felszíni<br>gépjárműforgalom                                                                            | *                      | *                       | O                                                                                                        | +               | +                     | ++     | ++  | ++       | ++    | +                |
| Gyalogos rendszer fejlesztése                |                                                                                                                                                                   |                        |                         |                                                                                                          |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 7                                            | Budai Promenád folytatása a Waterfront<br>City I. től a Filatorigát HÉV megállóig a<br>19250/11 hrsz.-ú magánút telkén                                            | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | +      | +   | ++       | ++    | ++               |
| 8                                            | a Budai Promenád kiépítéséhez<br>kapcsolódóan a 19250/10 hrsz<br>projektterületen közhasználatú<br>gyalogosterületek kialakítása                                  | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | +      | +   | +        | ++    | ++               |
| 9                                            | a 19250/10 hrsz projektterületen az épületek<br>közötti közhasználatú, gyalogosan<br>átjárható területek kialakítása                                              | *                      | *                       | O                                                                                                        | O               | O                     | +      | +   | +        | ++    | ++               |
| Zöldfelületi fejlesztés                      |                                                                                                                                                                   |                        |                         |                                                                                                          |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 10                                           | a 19250/10 hrsz projektterületen a földszinti<br>garázs felett parkosított tetőkerti kialakítás,<br>cca. 45 %-os zöldfelületi borítottsággal<br>épületek között   | *                      | *                       | O                                                                                                        | +               | O                     | +      | +   | +        | ++    | ++               |
| 11                                           | a Budai Promenád fásítása és a 19250/10<br>hrsz projektterület keleti sávjában<br>teljesértékű zöldfelületek, rézsűk,<br>tájépítészeti elemek kialakítása         | *                      | *                       | +                                                                                                        | +               | +                     | ++     | ++  | ++       | ++    | ++               |

| B./ A változtatási szándék leírása                  |                                                                                                                                                                   |                               |                                | Változások <b>MÓDOSÍTÁS</b> ELMARADÁSA esetében<br>a jelenleg meglévő állapot fennmaradása – a terület a jelenlegi<br>változatlan állapotában marad |                 |                       |        |     |          |       |                  |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------|--------|-----|----------|-------|------------------|
|                                                     | LEÍRÁS                                                                                                                                                            |                               |                                | földtani<br>közeg                                                                                                                                   | felszíni<br>víz | felszín<br>alatti víz | levegő | zaj | élővilág | ember | táj,<br>városkép |
| <b>Jogi módosítások: TSZT, FRSZ, ÓBÉSZ</b>          |                                                                                                                                                                   | <b>hatályos<br/>TSZT/FRSZ</b> | <b>tervezett<br/>TSZT/FRSZ</b> |                                                                                                                                                     |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 1                                                   | K-ker különleges bevásárlóközpont terület<br>módosítása<br>>>> Ln-2 nagyvárosias, jellemzően zárt sorú,<br>keretes beépítésű lakóterület<br>területfelhasználásba | K-Ker                         | Ln-2                           | -                                                                                                                                                   | -               | O                     | -      | -   | -        | O     | -                |
| 2                                                   | 45 méteres ÉLP módosítása 65 méterre a<br>TSZT/FRSZ-ben és visszakorlátozása 51,6<br>méterre az ÓBÉSZ-ben                                                         | 45                            | 65>><br>51,6                   | -                                                                                                                                                   | -               | O                     | O      | O   | O        | -     | -                |
| <b>Projekthez kapcsolódó közlekedésfejlesztések</b> |                                                                                                                                                                   |                               |                                |                                                                                                                                                     |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 3                                                   | új közlekedési kapcsolat kialakítása a<br>Szentendrei út és a 19250/9 hrsz. magánút<br>14 méterre való felbővítésével                                             | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | O               | O                     | O      | O   | O        | -     | O                |
| 4                                                   | Forgalomcsillapított út kialakítása – a HÉV<br>melletti keskeny út átépítésével                                                                                   | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | O               | O                     | -      | -   | -        | -     | O                |
| 5                                                   | önálló kerékpárút kialakítása<br>– a HÉV melletti keskeny út átépítésével                                                                                         | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | O               | O                     | -      | -   | -        | -     | -                |
| 6                                                   | autómentes lakóterület kialakítás<br>a telken belül nincs felszíni<br>gépjárműforgalom                                                                            | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | -               | -                     | --     | --  | -        | -     | -                |
| <b>Gyalogos rendszer fejlesztése</b>                |                                                                                                                                                                   |                               |                                |                                                                                                                                                     |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 7                                                   | Budai Promenádot folytatása a Waterfront<br>City I. től a Filatorigát HÉV megállóig a<br>19250/11 hrsz.-ú magánút telken                                          | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | -               | -                     | -      | -   | -        | -     | -                |
| 8                                                   | a Budai Promenádot kiépítéséhez<br>kapcsolódóan a 19250/10 hrsz.<br>projektterületen közhasználatú<br>gyalogosterületek kialakítása                               | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | O               | O                     | -      | -   | -        | -     | -                |
| 9                                                   | a 19250/10 hrsz projektterületen az épületek<br>közötti közhasználatú, gyalogosan<br>átjárható területek kialakítása                                              | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | O               | O                     | -      | -   | -        | -     | -                |
| <b>Zöldfelületi fejlesztés</b>                      |                                                                                                                                                                   |                               |                                |                                                                                                                                                     |                 |                       |        |     |          |       |                  |
| 10                                                  | a 19250/10 hrsz projektterületen a földszinti<br>garázs felett parkosított tetőkerti kialakítás,<br>cca. 45 %-os zöldfelületi borítottsággal<br>épületek között   | *                             | *                              | O                                                                                                                                                   | -               | O                     | -      | -   | -        | -     | --               |
| 11                                                  | a Budai Promenádot fásítása és a 19250/10<br>hrsz projektterület keleti sávjában<br>teljesértékű zöldfelületek, részük,<br>tájépítészeti elemek kialakítása       | *                             | *                              | -                                                                                                                                                   | -               | -                     | -      | -   | -        | -     | --               |

| <b>A módosítási javaslatoknak:</b>                                             | <b>nincs hatása a környezeti elemek többségére, azok rendszereire. Pozitív hatása van a zöldterület növelésnek, a belső gépjármű forgalom helyett gyalogos közlekedés preferálása.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Levegő terhelés</b>                                                         | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>A szabályozási terv módosítása tekintetében a jelenleg engedélyezett 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.</p> <p>A bevásárlóközpont várhatóan jelentős áruszállítási forgalmának csökkenése pozitív hatású.</p> <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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b><br><br><b>Zaj- és rezgésterhelés</b>      | <p><b>A módosítás javíthatja a levegő terhelés mértékét a jelenlegi funkció megvalósulásának hatásaihoz képest</b></p> <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>Zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A szabályozási terv módosítása kapcsán a jelenleg engedélyezett 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 parkolóknak kap helyet a korábbi funkció tetőszinten is elhelyezett nyitott parkolójával ellentétben.</p> <p>Bár a Szentendrei út mentén alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi hatáértékek túllépése feltételezhető a 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 zajscsökkentést 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 belsőterületi zajterhelés mértéke a határértékek alatt marad.</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 projekterületől 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> |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b><br><br><b>talaj és talajvízszennyezés</b> | <p><b>A módosítás javíthatja a zaj- és rezgésterhelés mértékét a jelenlegi funkció megvalósulásának hatásaihoz képest</b></p> <p><b>A fejlesztés hatása:</b></p> <p>A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni. A megvalósuló épületek várhatóan többszintes 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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                         | meghatározni. Az esetleges kármentesítés a környezetvédelmi hatóság bevonásával folyhat. Mindezek alapján várhatóan a talajszennyezettség tekintetében a terület állapota javulni fog.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>    | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>felszíni és felszín alatti vizek</b> | <p><b>A fejlesztés hatása:</b></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 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.</p>               |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>    | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>csapadékvizek</b>                    | <p><b>A fejlesztés hatása:</b></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 záportároló létesítmények kialakítására lehet szükség. Mindenképpen törekedni kell a csapadékvizeknek a kialakuló zöldfelületen való elszikkasztással történő kezelésének lehető legnagyobb mértékű alkalmazására.</p>                                                                                                                                                                                                      |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>    | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Hulladékkezelés</b>                  | <p><b>A fejlesztés hatása:</b></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> |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>    | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**3.6.1.2. A környezeti elemek rendszerei, folyamatai, szerkezete, különösen a táj, település, klíma, természeti (ökológiai) rendszer, a biodiverzitás vonatkozásában**

**zöldfelületi intenzitás**

**A fejlesztés hatása:**

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 levegőtisztaságra 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.

A rendelkezésre álló műholdképek még a beépített állapotában mutatják a területe jellemzőit.

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.

| A módosítási javaslat hatása: | A kialakítandó a zöldfelület mértéke jelentősen nő                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>felszín-hőmérséklet</b>    | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Az általános lakótelepi struktúrába illeszkedő, a beépítés „hézagait” kitöltő lakótelepi zöldfelületek jelentős része kondicionáló hatású, jellemzően gyeperjes, és cserjeszinttel gazdagított zöldfelület, melyben néhol megjelennek nagyobb facsoportok. Az Óbudai lakótelep (lakótelepek között) átlagos zöldfelületi intenzitással rendelkezik.</p> <p>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 hatásaikat.</p> <p>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.</p> <p>A fás szárú növényzettel kialakításra kerülő nagyméretű zöldfelület a helyi mikroklima optimalizálásában aktívan részt vesz a jövőben.</p> <p>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.</p> <p><b>A fejlesztés hatása:</b></p> <p>A nagyobb asszimiláló felületek megteremtésével kedvezőbb kialakításra nyílhat lehetőség, melyek mind a szennyezések megkötésében, mind az oxigéntermelésben, mind a kedvezőtlen mikroklimatikus viszonyok javításában jelentős szerepet vállalhatnak.</p> |
| A módosítási javaslat hatása: | nem releváns                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

**városi klíma**

A területen belül, a városi elhelyezkedés révén nagymértékben érvényesül a városi klíma hatása. A Duna összefüggő vízfelületének kondicionáló hatása jelentős a part menti részekben, 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.

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.

A környező utak mellett megjelenő magas épületek, nagy burkolat felületek is jelentős melegítő hatással vannak a térség levegőjére. Kedvező, hogy a Szentendrei út mellett fasor található. 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 jelenlegi nagyarányú beépítés és burkolt felületek helyén 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 épületállomálynál 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 tetőtertként, akkor viszont a beépített területek felszínén jön létre az előírt %-nál jóval nagyobb kiterjedésű zöldtető, tetőtertkert 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, biodiverzitás**

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 biodiverzitás 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 biodiverzitás 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 beépítési 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 adott 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 magasházas területek 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 környezett 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 Promenádnak kiépítésével. Ezzel a gyáregület jelenlegi zárványjellege megszűnik, kapcsolódni tud a Promenádnak 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.

## 3.6.2. A közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése

## 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 a térségben. Egyes problémák bizonyos területeken nem fognak csökkenni, de a hatásuk legalább lokalizáltabb lesz és kisebb területeket vagy zónákat fognak csak érinteni. A tervezett fejlesztések alapvetően nem számolnak új környezeti problémák megjelenésével és várhatóan ilyenek bekövetkezésével hosszú távon sem kell számolni.

**A módosítási javaslat hatása:**

nem releváns

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Lokálisan erősödő problémák</b>                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>zajterhelés növekedése</i>                                | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>Fontos kiemelni, hogy a forgalom generáló hatás csak áttételesen kapcsolódik a szabályozási terv módosításhoz, és mértéke a jelenlegi 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>                         | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>levegő-szennyezettség</i>                                 | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>Fontos kiemelni, hogy a forgalom generáló hatás csak áttételesen kapcsolódik a szabályozási terv módosításhoz, és mértéke a jelenlegi 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>                         | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>Városi klíma hatások lokális erősödése</i>                | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>A terület beépítése, a növekvő zöldfelületek révén a területen belül a városi klíma hatásai csökkenése várható. Az átszellőzés mértéke a bevásárló központhoz viszonyítva javul, amelyet az épületmagasságok megemlése 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 ~45 m magas épülettömb áll majd, hanem változó magasságú épületek, közöttük alacsony nyaktagokkal, 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 jelentősen nem meghaladó magasház létesítése támogatja a zöldfelületi arány növelését, javíthatja a tömb szellősségét, egyben 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 növeszteni, 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> |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>                         | <b>Nagyobb, átszellőzött szabadterek létrejötte, nagyobb tetőkerti zöldfelületek kedvező hatást eredményeznek.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Megszűnő problémák</b>                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <i>potenciális szennyezések feltárása, megszűnése</i>        | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>Meglévő szennyezések a területek beépítése során feltárássra 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>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b>                         | <b>nem releváns</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <i>HÉV melletti út kedvezőtlen kialakításának megszűnése</i> | <p><b>A fejlesztések hatása:</b></p> <p>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</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

közterületek, ahol jelenleg a kerítés még a régi helyén áll és graffiti-fal szerepét tölti be. A korábbi közterületi bejegyzés figyelembevételével a végleges közterületi szélesség kialakulhat, a közterületen álló kerítés megszűnik, a kerékpárút korszerű módon kerül kialakításra. Ezzel az ipartörténeti emlék "kiszabadul", és területének átjárhatóságával integráns részévé válhat az egész fejlesztési térségnek.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>nem releváns</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

*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.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>a lakóterületi átsorolás teremti meg a lehetőséget arra, hogy a terület valóban funkciót 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.</b> |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

*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.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>nem releváns</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

*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.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>nem releváns</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

*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 Promenád 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 már megvalósult, déli és északi folytatásával úgy teszi komplexsége a terület gyalogoshálózatát.

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>Az ÓBÉSZ módosítási javaslata a Projekttelek keleti oldalának a Promenád 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.</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 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 védettéppel.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>nem releváns</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

#### 3.6.2.5. A természeti erőforrások megújulásának korlátozása

##### A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések a természeti erőforrások minél racionálisabb és célszerűbb használatára törekcsenek. 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.

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

#### 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 terhelések növekedésével jár.

A másik, hogy a városi összterülethez 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 összehatását 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.

|                                      |                     |
|--------------------------------------|---------------------|
| <b>A módosítási javaslat hatása:</b> | <b>nem releváns</b> |
|--------------------------------------|---------------------|

**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 stb.)

A tervezett fejlesztés a rendelkezésre álló természeti erőforrások legracionálisabb felhasználását eredményezik, mivel barnamezős területi megújulásról, újrahasznosításáról 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 átszervezés, azon belüli parkosítás, a gyalogskapcsolat fejlesztés mind klíma, mind természeti erőforrás, mind az azt használó emberek, az itt lakók, dolgozók, a környéken élők szempontjából pozitív hozzáadékkal jár.

A magasházak – hatályoshoz képest csupán két épületszinttel való magassági növelésének pozitív hatása 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

#### **Magasság változatainak hatása**

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.

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 épületkomplexum helyébe egy élhető, zölddel átszőtt lakóterület jöhet létre. A zöldfelületi arányai is kedvezőbbek, két és félszeresre növekszik a hatályos szabályozásban előírt képest, zöldfelületi borítottsága pedig mintegy négyszerese 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.

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 jellemzőiben 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 javaslathoz, nem beszélve a K-Ker besorolásáról.

**ELŐNYE:** a végleges szabályozást nem 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.

**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, e ami együtt jár a beépítési sűrűségi 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 sűrűségi 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  
elhelyezhetőségéne  
k 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 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 létrejötté 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 forgalomnövekedés 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 okoznák a nagyobb többlet terhelést, jelen tervben megfogalmazott változások ezen környezeti terhelések további növelését nem, inkább csökkenését okozza.

**káros hatások  
ellentételezése**

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

**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.

**4.3. ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK****területfelhasználás  
változása**

A hatályos besoroláshoz képest olyan 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 a 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 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 VENNI

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>építési jog</b>                              | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>parkolás</b>                                 | 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 szintterület csökkentése is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>építészeti tervezés</b>                      | <p>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.</p> <p>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.</p>                                                                                                                                                              |
| <b>közlekedés</b>                               | A fejlesztések során megnövekedett 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 zéró 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 <b>reggeli és délutáni csúcsidőszakokban is biztonsággal lebonyolódik</b> . A forgalomáramlások lefolyási ábrái alapján a további napközbeni forgalmak a csúcsidőszaki forgalomnál kisebbek.                                                                                                                                  |
| <b>közösségi és egyéb közlekedés fejlesztés</b> | A terület körüljárhatóságának megvalósítása, amellet 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.                                                                                                                         |
| <b>alternatív közlekedési eszközök</b>          | 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, szállításnál a SMART módszerek alkalmazása ajánlott, így az indokolatlan parkolókeresés nem gerjeszt felesleges belső forgalmat az épületeken belül. |
| <b>zöldfelületek kialakítása</b>                | A tetőkertek kialakítása során minél nagyobb talajvastagságot célszerű alkalmazni, ami a csapadékvizek megtartását is szolgálja. Emellett öntözőrendszerrel ellátott zöldfelületek telepítése szükséges, és olyan locsolórendszert javasolt kiépíteni, ami elsősorban a csapadék és szűrkevíz felhasználását preferálja.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>energia</b>                                  | 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 barnamezős beruházásként az egykori BUSZESZ szeszgár barnamezős területén folyamatban van, és jelenleg befejező fázisban tart. A **Projekt II. ütemét a volt szeszgár 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, ezrét 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 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 magasházak 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.

A módosítás további eredménye, hogy a 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.

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 m<sup>2</sup> 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 pincszinten 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 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 kertrészein kívüli belső sétányokon keresztül.

**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 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.

#### JELENLÉGI 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<sub>x</sub>), nitrogén-dioxid (NO<sub>2</sub>) magas koncentrációja, valamint a kisebb mértékben a szálló por (PM<sub>10</sub>) 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 mérhető. A Szentendrei úton alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi hatásértékek 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 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;
- kijelölt magasház 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 Település Rendezési Szerződés 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 vállalások (úgy mint: Szentendrei úti csomóponti fejlesztések, gyalogátkelő helyek 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 kötőtpályás 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 nm-es park közcélú használatra történő megnyitása, karbantartása,
- 200 db férőhelyes, bárki által használható mélygarázs létrehozása, melyben a kerületi lakók 20% kedvezményrel 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 biztosítania, 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 területvárosi léptékben nem nagy kiterjedésű (3 ha), ugyanakkor barnamezős terület, mely rehabilitációt, újrahatszanosítást 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 - Ladik utca 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 le tud bonyolódni.

A levegőminőséget várhatóan kedvezően fogja befolyásolni a terület jellemzően lakó funkcióval történő beépítése révén csökkenő célforgalom, 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 30 db parkoló kialakítással. A Szentendrei út mentén alapállapotban is a vonatkozó zajvédelmi hatáértékek 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. 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 elhelyezése, az épületek megfelelő tájolása, és a kiegészítő zajvédelmi beavatkozások betervezésével a belsőterei zajterhelés mértéke a határértékek alatt marad.

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 Promenád 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 létesítmény üzemeltetése várhatóan nem okozza a határértékek túllépését. A projektterületől 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 várhatóan többszintes 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 érzékeltetik 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 Promenád 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 környezett teremtenek, ami a mai kedvezőtlen és színvonalatlan települési környezet minőségi szintemelését fogja eredményezni.

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 szükségességeinek 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 az 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). 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 területszempontokat is - egy valódi, gyalogos megközelítését teszi 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 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 négyszerese 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 történelmi 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.

#### A TSZT ÉS FRSZ TERÜLETFELHASZNÁLÁSÁNAK 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 zártos, 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

A fővárosi tervmódosításnak 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re csökken**, azaz a létesíthető általános szintterület nagyságrendileg 124.000 m<sup>2</sup>-ről 107.500 m<sup>2</sup>-re csökken, ami **12,2 %-os csökkentést jelent**,
- a parkolási szintterületi mutató **1,875 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-ről 1,34 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>-re csökken**, azaz nagyságrendileg 62.000 m<sup>2</sup>-ről 43.000 m<sup>2</sup>-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, mint az eredeti fejlesztői elképzelés volt.

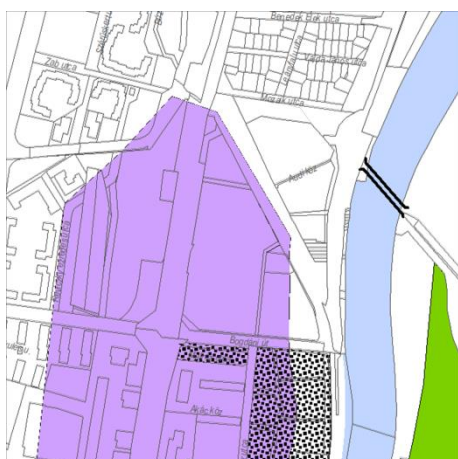
A területhasználat változása **kizárólag a lakófunkció lehetővé tétele céljából történik**, mellyel együtt egyéb rendeltetések is megjelenhetnek (iroda, kereskedelem, vendéglátás, egyéb környezetet nem zavaró szolgáltatások).

#### 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

tervezett

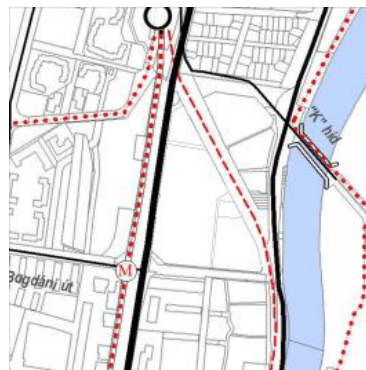
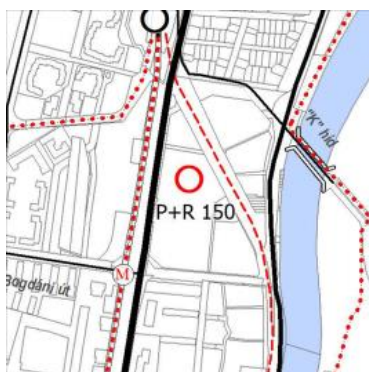


Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter



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

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



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<br>Állami Főépítész                                                          | 09.09.                 | -             | Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek<br>BP/1701/00460-2/2025                                                                                |
| Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság                                                                           | -                      | -             | -                                                                                                                                                   |
| BFKH Népegészségügyi Főosztály                                                                                | 09.18.                 | -             | Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek, megadott feltételekkel<br>BP/FNEF/04917-3/2025 -tel.egészségügy<br>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<br>PE/ERDŐ/5532-2/2025                                                                                 |
| Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály | 09.10.                 | -             | Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek.<br>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 Tívt. hatálya alá tartozó földrészlet, termőföld                                                           |
| Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály                                                     | 09.15.                 | +             | <b>Szükségesnek tartja</b> 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.<br>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.<br>BP/FNEF/05038-3/2025<br>BP/FNEF/05038-4/2025 |
| Nemzeti Népegészségügyi és Gyógyszerészeti Központ                                                                  | 09.23.                 | -             | Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek.<br>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.<br>PE/ERDŐ/5667-2/2025                                                                                                              |
| Pest Vármegyei Kormányhivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Állategészségügyi, Növény- és Talajvédelmi Főosztály       | 09.16.                 | -             | Nincs hatásköre.<br>PE/TV/01228-3/2025                                                                                                                                            |
| BFKH Földhivatali Főosztály                                                                                         | -                      | -             | -                                                                                                                                                                                 |
| BFKH Tűzvédelmi és Iparbiztonsági Hatósági Főosztály                                                                | 09.22.                 | -             | Környezeti vizsgálatot nem tart szükségesnek.<br>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.<br>15169/1/2024                                                                                                                     |
| Szabályozott Tevékenységek Felügyeleti Hatósága Bányászati és Gázipari Főosztály Budapesti Bányafelügyeleti Osztály | 09.16.                 | -             | Nincs hatásköre.<br>SZTFH_BANYASZ/8731-2/2025                                                                                                                                     |

A véleménykérő levél hivatali kapun 2025. 09.11-án került megküldésre.

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

---

## 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.  
1037 Budapest, Seregély u. 6.

**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<br>nappal/éjjel | 3/-3          | °C   |
| Szélesebesség               | szélcsend     | m/s  |
| Szélirány                   | -             | -    |
| Egyéb jellemző              | tiszta égbolt | -    |

### 4. HELYSZÍN BEMUTATÁSA

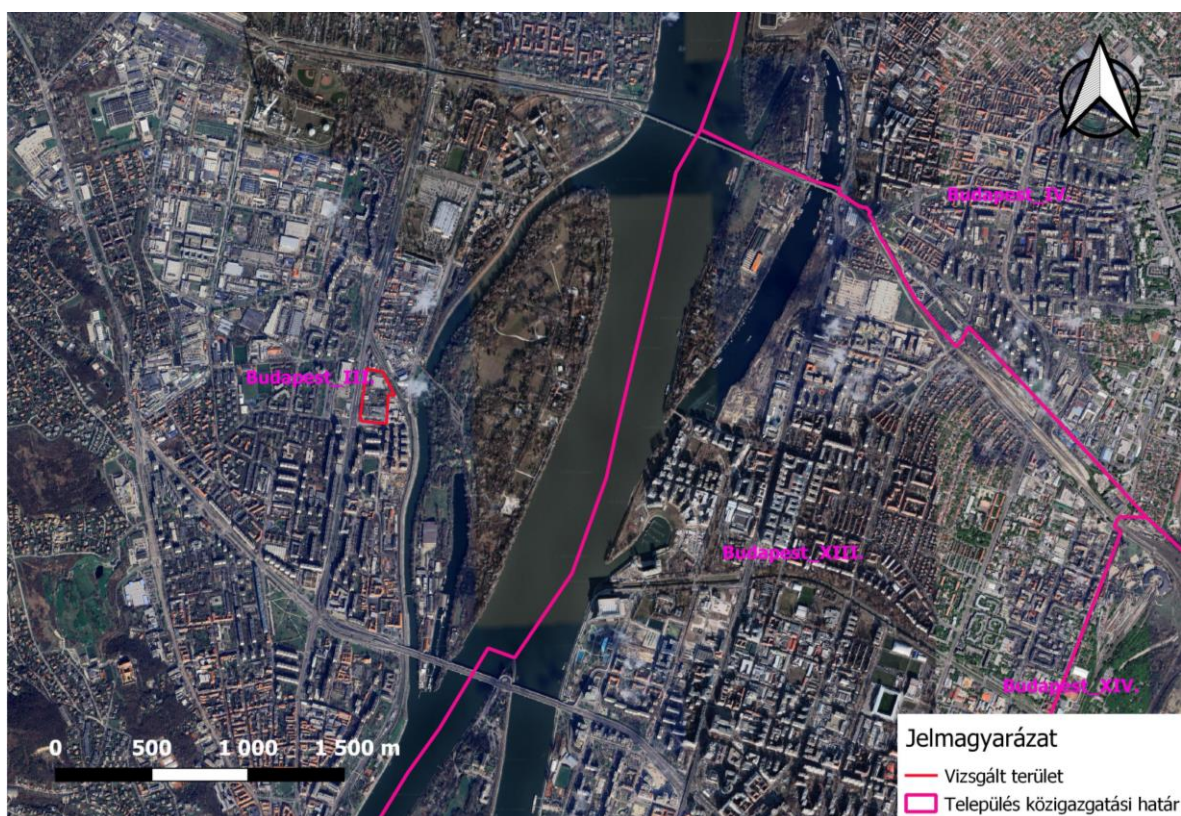
A vizsgált létesítmény Nyíregyháza Város közigazgatási területén található. A tervezési terület rendezési terv (<https://obvsz.obuda.hu/obuda-bekasmegeyer-epitesi-szabalyzata/>) szerinti besorolása, K-ker – kereskedelmi terület. Közvetlen környezete szintén kereskedelmi, illetve vegyes intézményi és 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,<br>Matróz u. Reviczky ezredes u.,<br>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.

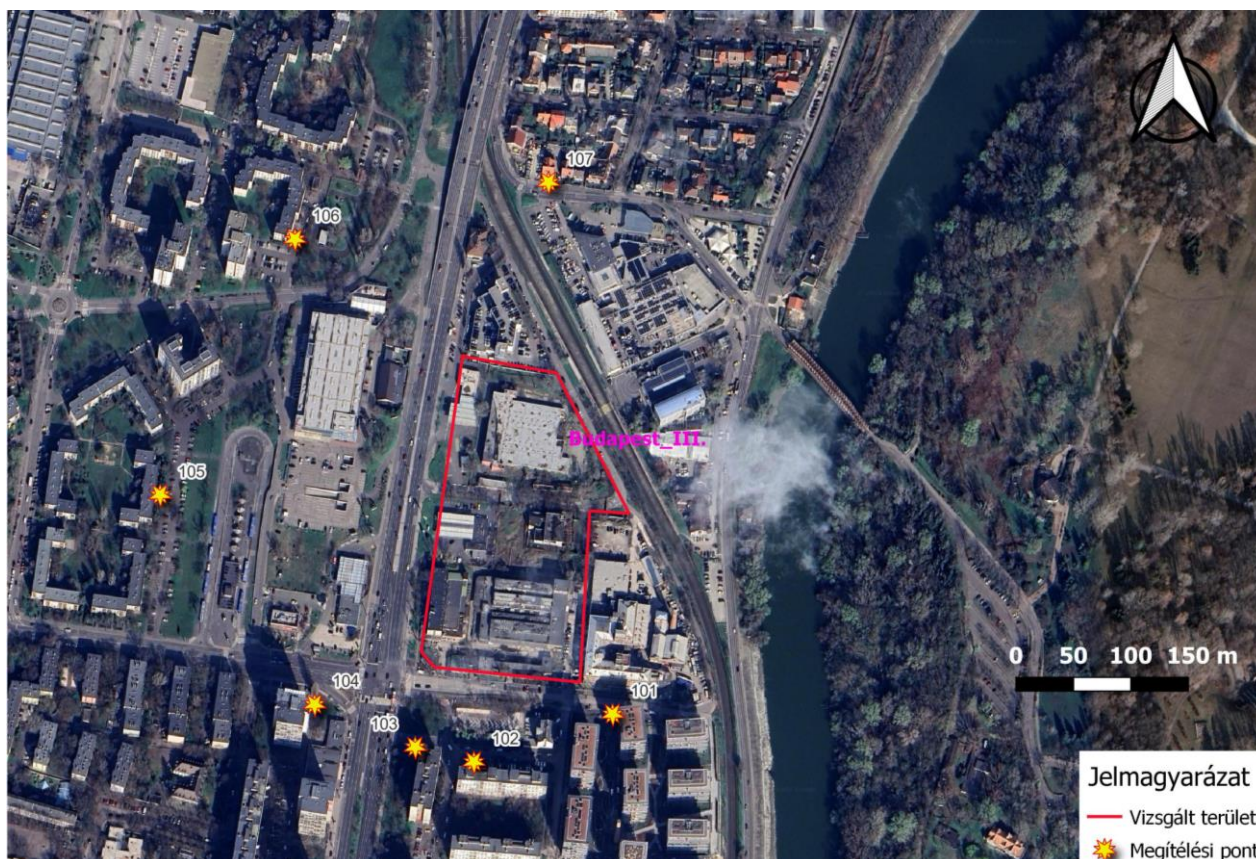
3. táblázat

| Sor-szám | Zajtól védendő terület                                                                                                                                           | Határérték ( $L_{TH}$ ) az $L_{AM}$ megítélési szintre* (dB) |                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------|
|          |                                                                                                                                                                  | Nappal<br>06-22 óra                                          | Éjjel<br>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 | $L_{95}$<br>dB(A)<br>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.

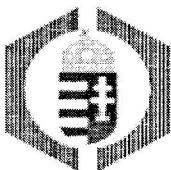
Mérést végezte, jegyzőkönyvet összeállította:

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:

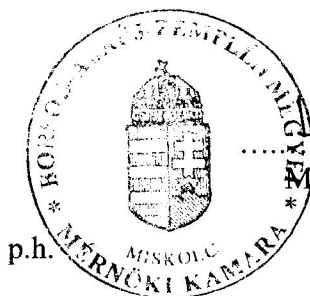
### SZKV-1.4. - Zaj- és rezgésvédelem szakértő

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

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 zajsztintmérő**

**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](mailto:mechanika@bfkh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu), [www.mkeh.gov.hu](http://www.mkeh.gov.hu) – KRID: 146320182

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

HE 26-2015-HB\_211014



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:

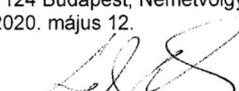
Név:  
Cím:

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                | Diptron 3 663-A | 7530-78        | NYO-0007/2016                   |
| 5 | Kapacitív hő- és páratartalom-mérő | Testo 615       | 00350155       | HOM-0238/2018,<br>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](mailto:mno@mkeh.gov.hu) – Honlap: [www.kormanyhivatal.hu](http://www.kormanyhivatal.hu), [www.mkeh.gov.hu](http://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) Közös Elismerési Megjegyzése (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 (közelebbi lásd: <http://www.bipm.org>).

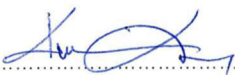
A kalibrálási bizonyítványban megadott értékek a mérőeszköznek a kalibrálás idejére és körülményeire jellemző adatai.

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

A bizonyítvány kiadható:

Budapest, 2020. május 12.



  
Kálóczi László  
osztályvezető