

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



BUDAPEST FŐVÁROS III. KERÜLET A HAJÓGYÁRI-SZIGETRE TERVEZETT GYALOGOS HÍDHOZ  
ÉS A WATERFRONT CITY II. BERUHÁZÁSHOZ KAPCSOLÓDÓAN

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendeletével és a  
1171/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozatával jóváhagyva




**BUDAPEST**



**MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**Erő Zoltán**  
Budapest főépítésze



**TERVEZŐ: BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.**

**TELEPÜLÉSTERVEZÉS:**

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



**Hugauf Marcell**  
okl. településmérnök



**INFRASTRUKTÚRA:**

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



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



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



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



**TERMÉSZETI KÖRNYEZET:**

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

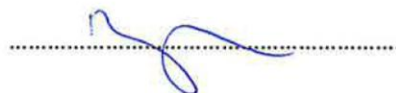


**Balogh Ábris**  
okl. tájépítésmérnök



**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba**  
építőmérnök, térinformatikai  
szakmérnök



**ÜGYVEZŐ:**

**Albrecht Ute**



**TARTALOMJEGYZÉK**

|  |           |
|--|-----------|
| <b>2024. MÁRCIUS</b>                           | <b>0</b>  |
| <b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>                | <b>3</b>  |
| <b>TSZT</b>                                    | <b>6</b>  |
| 1. Változások– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK     | 6         |
| 2. Területi mérleg                             | 7         |
| 3. Területrendezési tervvel való összhang      | 13        |
| 4. Biológiai aktivitásérték számítás eredménye | 16        |
| <b>FRSZ</b>                                    | <b>28</b> |



# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



TELEPÜLÉSSZERKEZETI  
TERV



## TSZT

**1. VÁLTOZÁSOK– BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK**

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

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

**1. Területfelhasználás tervlapon a 65-231 szelvényen** feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala. Emellett a 18386/4 helyrajzi számú ingatlant érintően, a tervezett híd megvalósítása érdekében a Tk és K-Rek területfelhasználási egységek érintett részei Kb-Rég területfelhasználási egységbe kerülnek átsorolásra. Annak érdekében, hogy a természetközeli területek nagysága a TSZT-ben ne csökkenjen, a 23796/18 helyrajzi számú ingatlan K-Rek területfelhasználási egységbe sorolt területének egy része Tk területfelhasználási egységbe kerül átsorolásra. A Waterfront City II. beruházáshoz kapcsolódóan Különleges, beépítésre szánt Bevásárlóközpont területe (K-Ker) területfelhasználási egység Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2) területfelhasználási egységre módosul.

**2. Közlekedési infrastruktúra tervlapon a 65-231 szelvényen** feltűntetésre kerül az új Óbudai Duna-híd nyomvonala és törlésre kerül a Waterfront City II. beruházás területéről a P+R 150 jelölés.

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

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

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

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

## 2. TERÜLETI MÉRLEG

A változások a TSZT területi mérlegét több tekintetben módosítják: a beépítésre szánt területek megoszlása, a beépítésre nem szánt területek megoszlása, területfelhasználási egységek: Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2), Különleges beépítésre szánt, „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” (K-Rek), a beépítésre nem szánt, „ Régészeti bemutató terület” (Kb-Rég) területek és a „Természetközeli területek” (Tk) megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

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

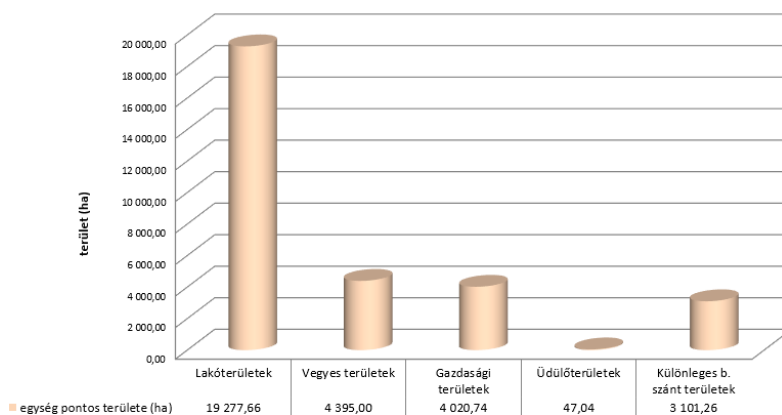
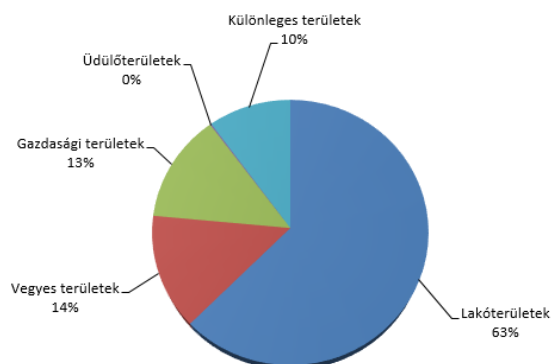
### 2.1.

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

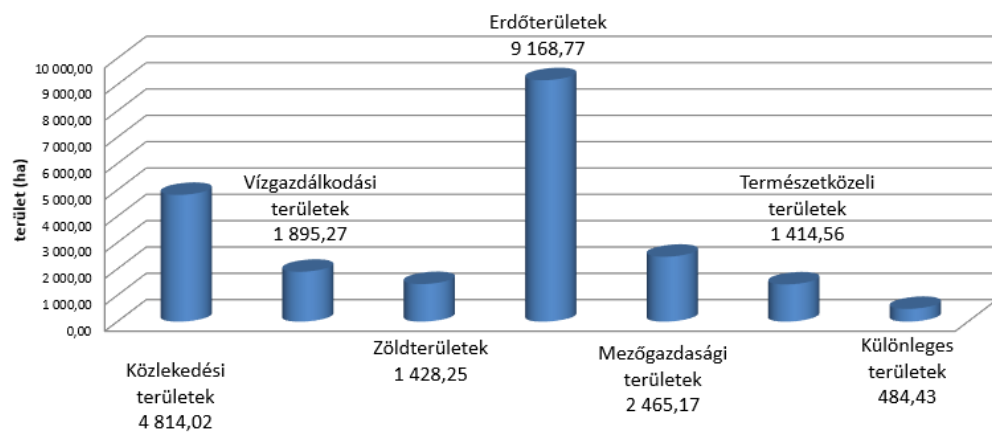
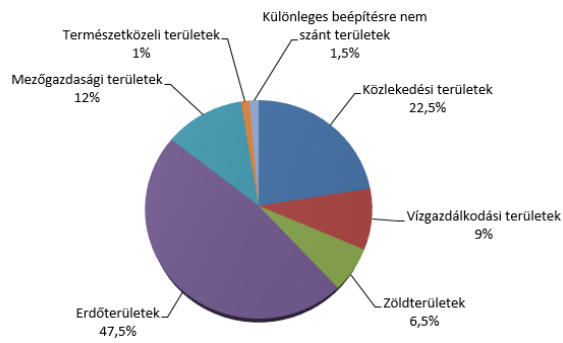
### 2.2.

Módosul a 21. 22. 23. és 26. ábra:

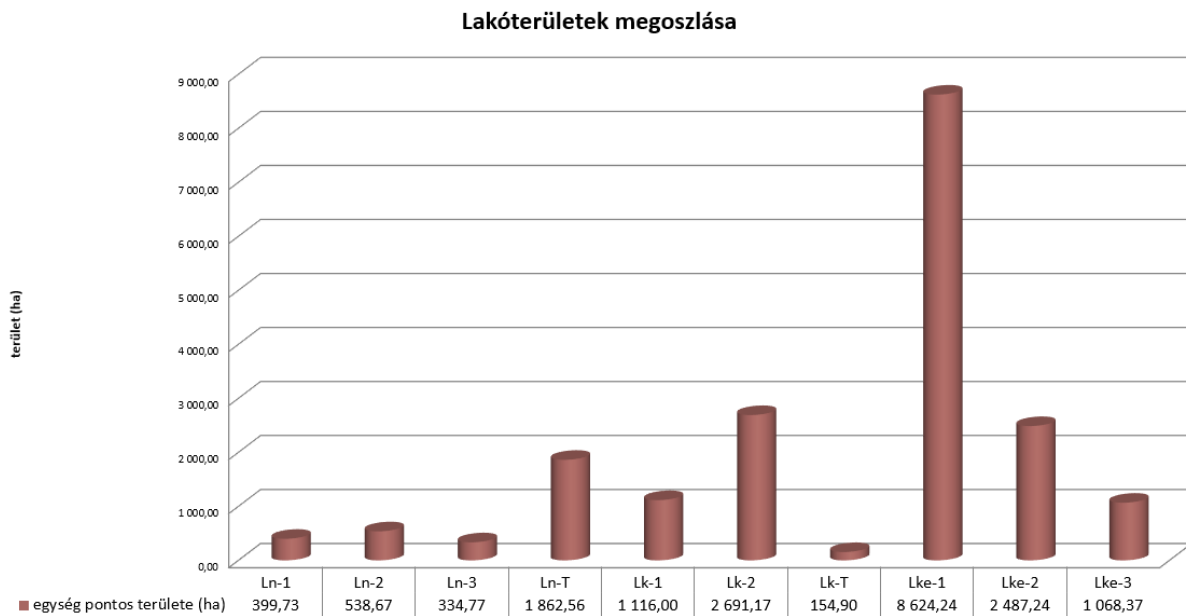
**21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása**



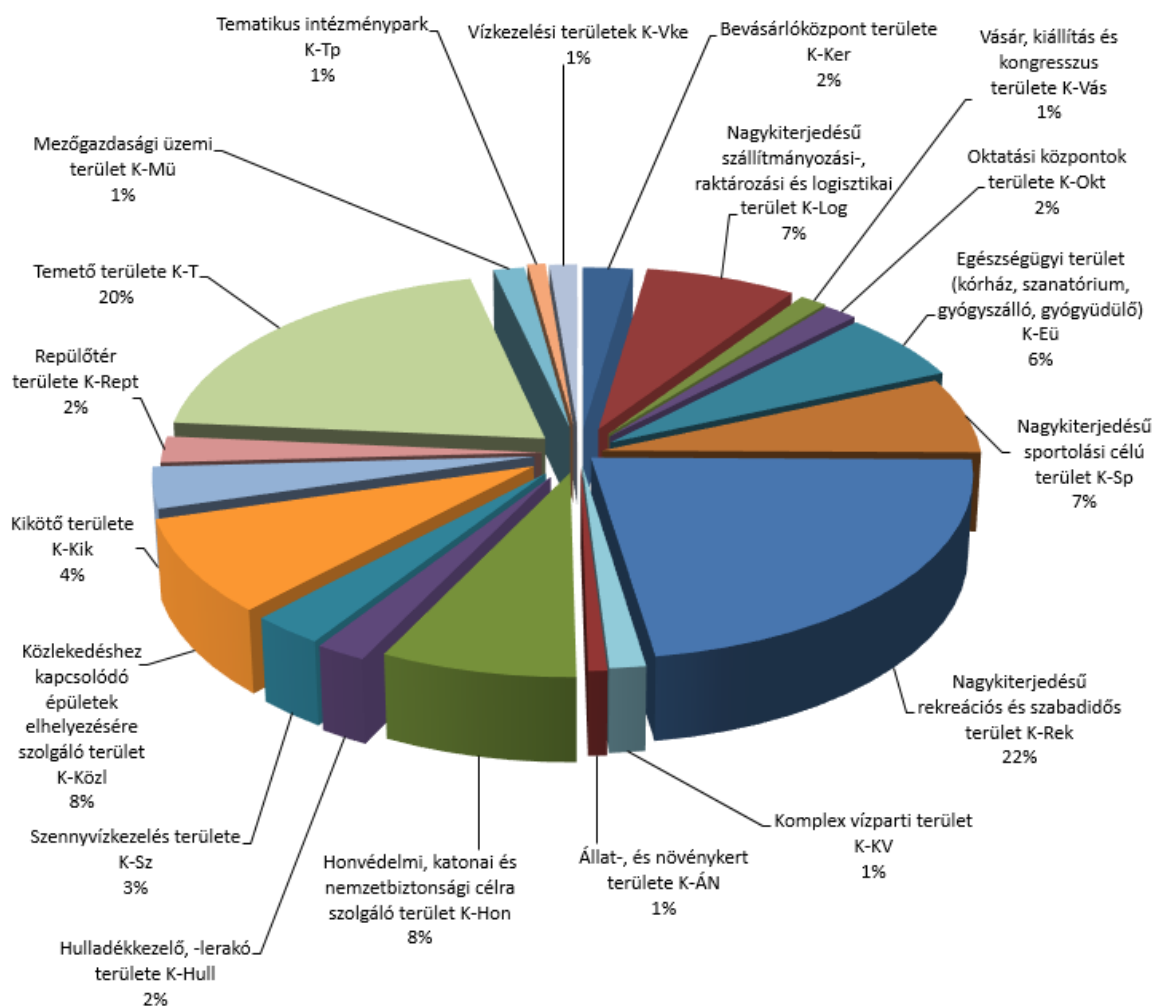
## 22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



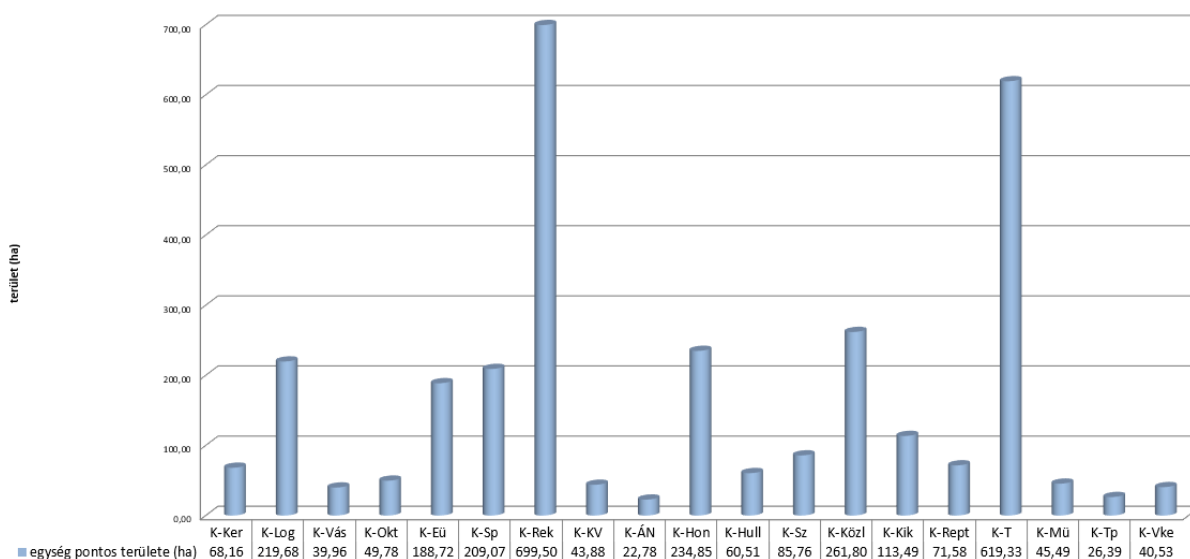
## 23. ábra: Lakóterületek megoszlása



## 26. Különleges területek (beépítésre szánt)



Különleges területek (beépítésre szánt) megoszlása

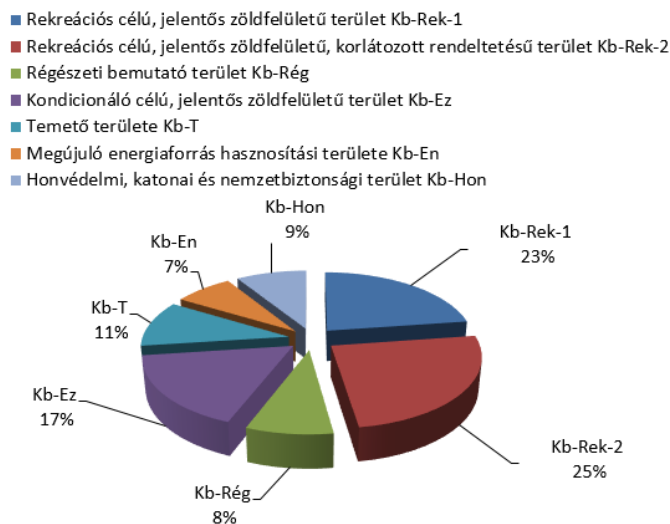
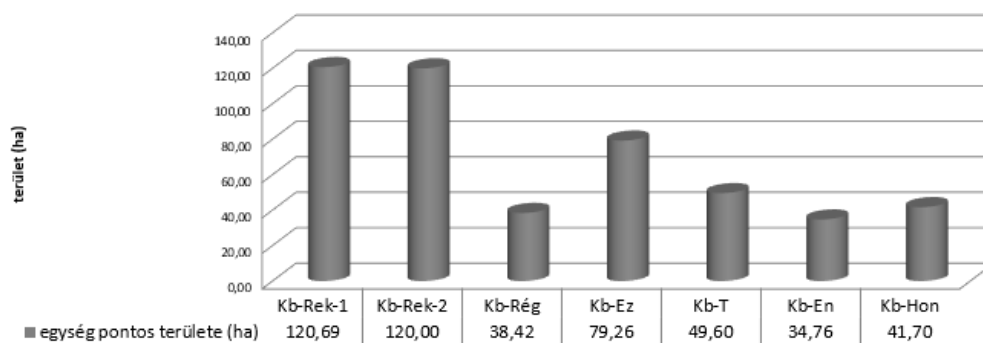


## 2.4.

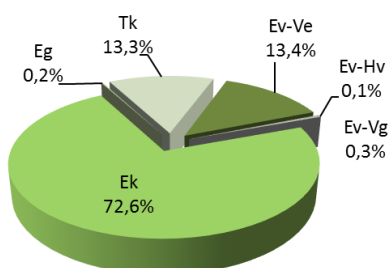
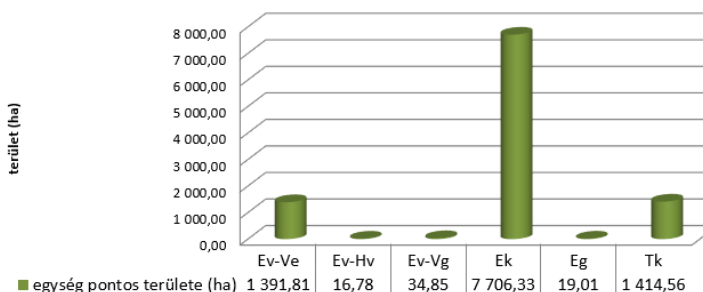
**Beépítésre nem szánt területek:**

Módosul a 31. és 32. ábra:

31. ábra: Különleges területek (beépítésre nem szánt)

**Különleges területek (beépítésre nem szánt) megoszlása****Erdőterületek és természetközeli területek**

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

**Erdőterületek és természetközeli területek megoszlása**

## 2.4.

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



## 2.5.

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

| Területfelhasználási egység                                       | Területfelhasználási egység kódja | Kialakult terület (ha) | Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha) | Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha) | Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha) | Összterület (ha) |
|---|-----------------------------------|------------------------|---|---|---|------------------|
| <b>Lakóterületek</b>  |                                   |                        |   |   |   |                  |
| Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület | <b>Ln-2</b>                       | 475,11                 | 57,06   | 6,51  | 0,00  | 538,67           |
| <b>Különleges területek</b>                                       |                                   |                        |   |   |   |                  |
| Bevásárlóközpont területe   | <b>K-Ker</b>                      | 68,16                  | 0,00  | 0,00  | 0,00  | 68,16            |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület                  | <b>K-Rek</b>                      | 485,70                 | 60,44   | 135,31  | 18,06   | 699,50           |
| <b>ÖSSZESEN:</b>  |                                   | <b>25931,77</b>        | <b>2291,16</b>  | <b>1862,50</b>                                  | <b>771,18</b>   | <b>30856,62</b>  |

## 2.6.

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

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

## 2.7.

Beépítésre szánt területek:

| Területfelhasználási egység                                       |             | III.<br>(ha)    | Σ<br>(ha)        |
|---|-------------|-----------------|------------------|
| Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület | <b>Ln-2</b> | 61,99           | 538,67           |
| <b>Lakóterületek összesen:</b>                                    |             | <b>1 566,58</b> | <b>19 277,66</b> |
| <b>Különleges területek</b>                                       |             |                 |                  |

|   |              |                 |                  |
|---|--------------|-----------------|------------------|
| Bevásárlóközpont területe                         | <b>K-Ker</b> | 3,77            | 68,16            |
| Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület  | <b>K-Rek</b> | 166,43          | 699,50           |
| <b>Különleges területek összesen:</b>             |              | <b>221,99</b>   | <b>3 101,26</b>  |
| <b><u>Beépítésre szánt területek összesen</u></b> |              | <b>2 254,96</b> | <b>30 841,68</b> |

Beépítésre nem szánt területek:

| Területfelhasználási egység                           |               | III.<br>(ha)   | Σ<br>(ha)        |
|---|---------------|----------------|------------------|
| <b>Különleges területek</b>                           |               |                |                  |
| Régészeti bemutató terület                            | <b>Kb-Rég</b> | 25,88          | 38,42            |
| <b>Különleges területek összesen:</b>                 |               | <b>125,46</b>  | <b>484,43</b>    |
| <b>Természetközeli területek</b>                      |               |                |                  |
| Természetközeli terület                               | <b>Tk</b>     | 66,57          | 1 414,56         |
| <b>Természetközeli területek összesen:</b>            |               | <b>66,57</b>   | <b>1 414,56</b>  |
| <b><u>Beépítésre nem szánt területek összesen</u></b> |               | <b>1715,10</b> | <b>21 670,49</b> |

### 3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

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

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

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

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

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

#### Új beépítésre szánt területek kijelölése

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

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

#### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

##### Ökológiai hálózat magterület övezete

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

##### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

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

##### Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

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

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

## KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

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

## ERDŐK ÖVEZETE

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

## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

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

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

## VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

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

## VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

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

## NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

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

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

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

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

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

#### Erdőgazdálkodási térség

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

#### Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség

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

#### Mezőgazdasági térség

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

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

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

#### Kertes mezőgazdasági térség

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

#### Vízgazdálkodási térség

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

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

#### Települési térség

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

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

#### Sajátos területfelhasználású térség

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

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

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

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

A módosítással érintett területet nem érinti.

### 3.3. A BATRT RÉSZÉT KÉPEZŐ TÉRSÉGI ÖVEZETEK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN

#### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

##### Ökológiai hálózat magterület övezete

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

##### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

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

#### ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

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

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

#### FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

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

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

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

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

### 4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

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

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

**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-231 szelvény)

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

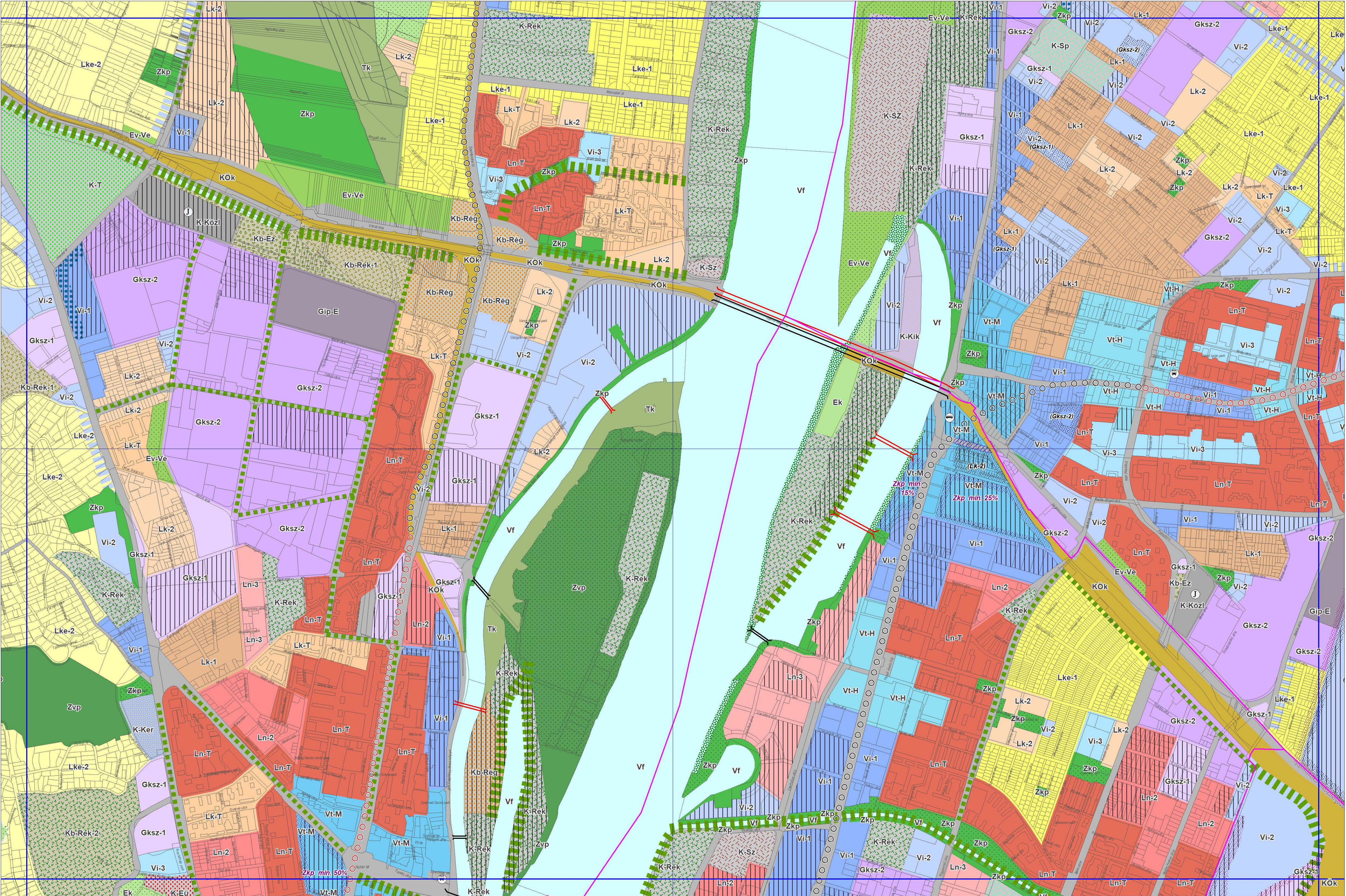


# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

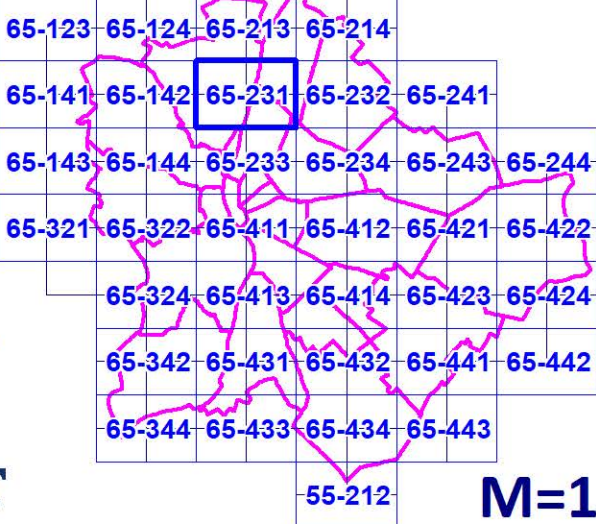
## SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

**65-231 SZELVÉNY**



**M=1:10 000**



**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-231szelvény)

**2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA**



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

## SZERKEZETI TERVLAP

### 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

#### JÖVŐHAGYANDÓ ELEMÉK

##### MEGLÉVŐ

##### TERVEZETT

##### Gyorsforgalmi út

##### I. rendű főút

##### II. rendű főút

##### Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút

##### Gyorsvasút vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)

##### Vasútvonal felszínen

##### Vasútvonal felszín alatt

##### Közmű vasút (villamos) vonal felszínen

##### Közmű vasút (villamos) vonal felszín alatt

##### Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

##### Speciális közlekedési létesítmények (gyermek vasút, sikló, íbregő)

##### Duna-híd

##### Közmű alagút

##### Különszintű közút – vasúti keresztezés

##### P+R rendszerű parkolási létesítmény a minimálisan biztosítandó kapacitással. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővíthető létesítmények is

##### Közlekedési közösségi közlekedési járműtelep

##### Egyéb közösségi közlekedési járműtelep

##### Vasúti személypályaudvar

##### Vasúti teherpályaudvar

##### Távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar

##### Helyi autóbusz-pályaudvar

##### Nemzetközi kereskedelmi repülőtér

##### Egyéb kereskedelmi repülőtér

##### Országos jelentőségű kikötő (teherkikötő)

##### Nemzetközi személyhajó állomás

#### TAJÉKOZTATÓ ELEMÉK

##### Gyorsvasúti megálló

##### Fontosabb különszintű közút csomópont

##### Vasútállomás, vasúti megállóhely

##### Jelentősebb logisztikai központ

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

##### Budapest közigazgatási határa

##### Kerületi határ

##### Telekhatár

|        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
| 65-123 | 65-124 | 65-213 | 65-214 |
| 65-141 | 65-142 | 65-231 | 65-232 |
| 65-143 | 65-144 | 65-233 | 65-234 |
| 65-321 | 65-322 | 65-411 | 65-412 |
| 65-324 | 65-413 | 65-414 | 65-423 |
| 65-342 | 65-431 | 65-432 | 65-441 |
| 65-344 | 65-433 | 65-434 | 65-443 |
| 65-212 |        |        |        |

Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

## 65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000



**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-231 szelvény)

**3 AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**

**b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági  
korlátozások területi lehatárolása**



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

## SZERKEZETI TERVLAP

### 3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

#### b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

##### ÉPÍTETT ÓRÓKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

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

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

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

##### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

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

##### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ, EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

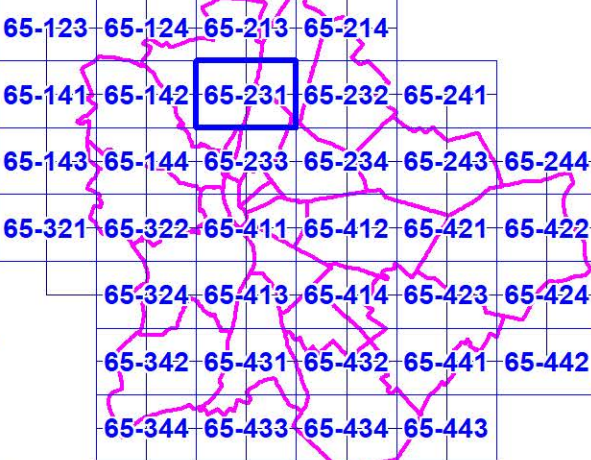
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

##### MAGASEPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

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

##### ALAPTÉRKEPI ELEMOK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatár
- Telekhatár



Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

## 65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000



**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-231 és a 65-233 szelvény)

**4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM**



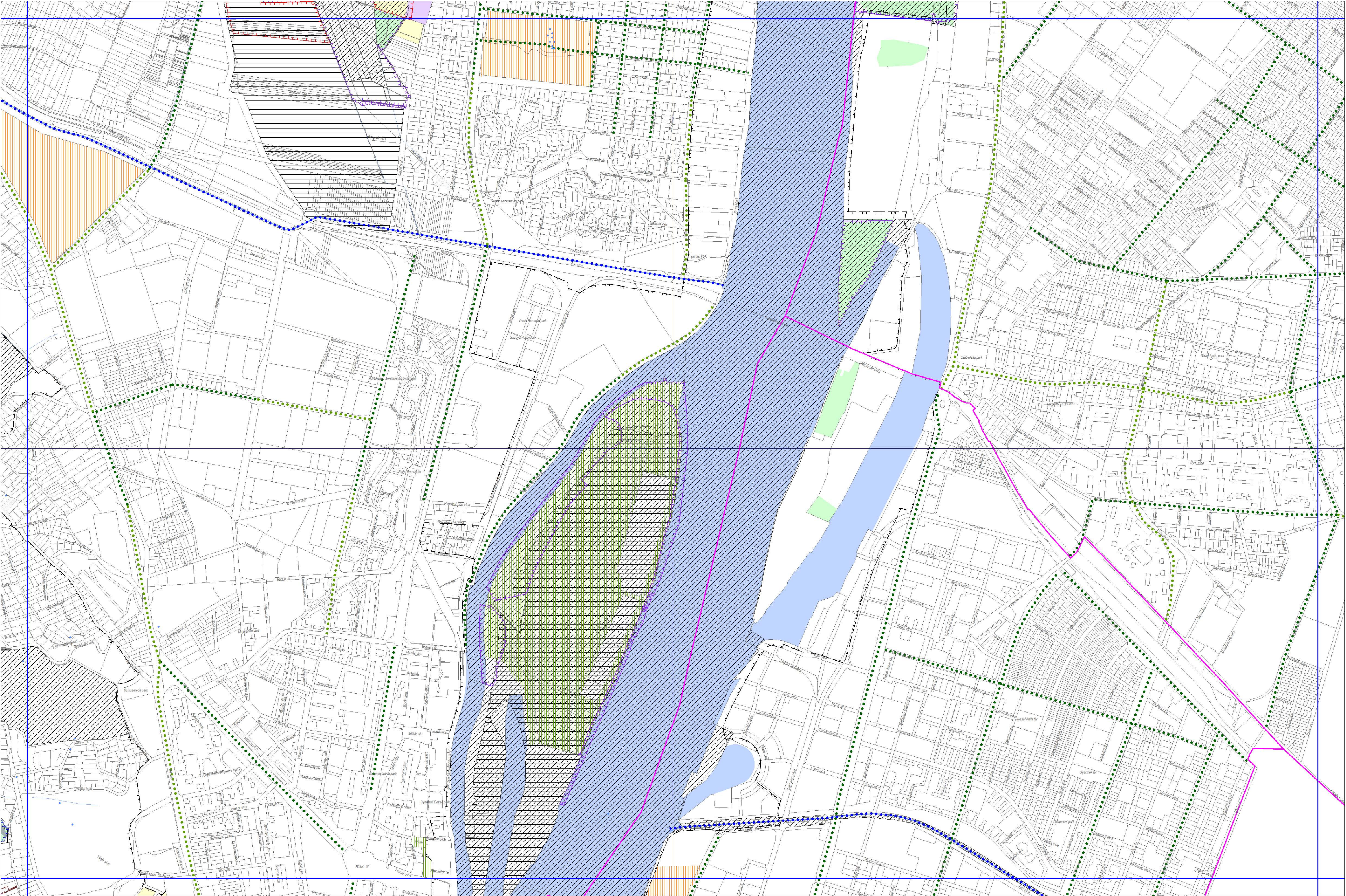
# BUDAPEST FŐVÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



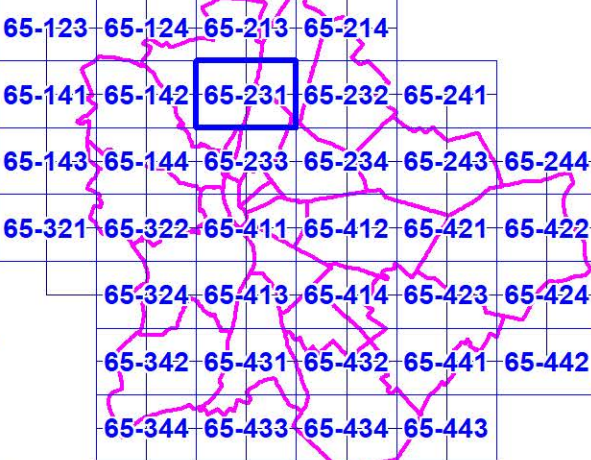
- MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
  - Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.)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

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

- ALAPTÉRKEPI ELEMÉK
- Budapest közigazgatási határa
  - Kerülethatár
  - Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

### 65-231 SZELVÉNY



M=1:10 000



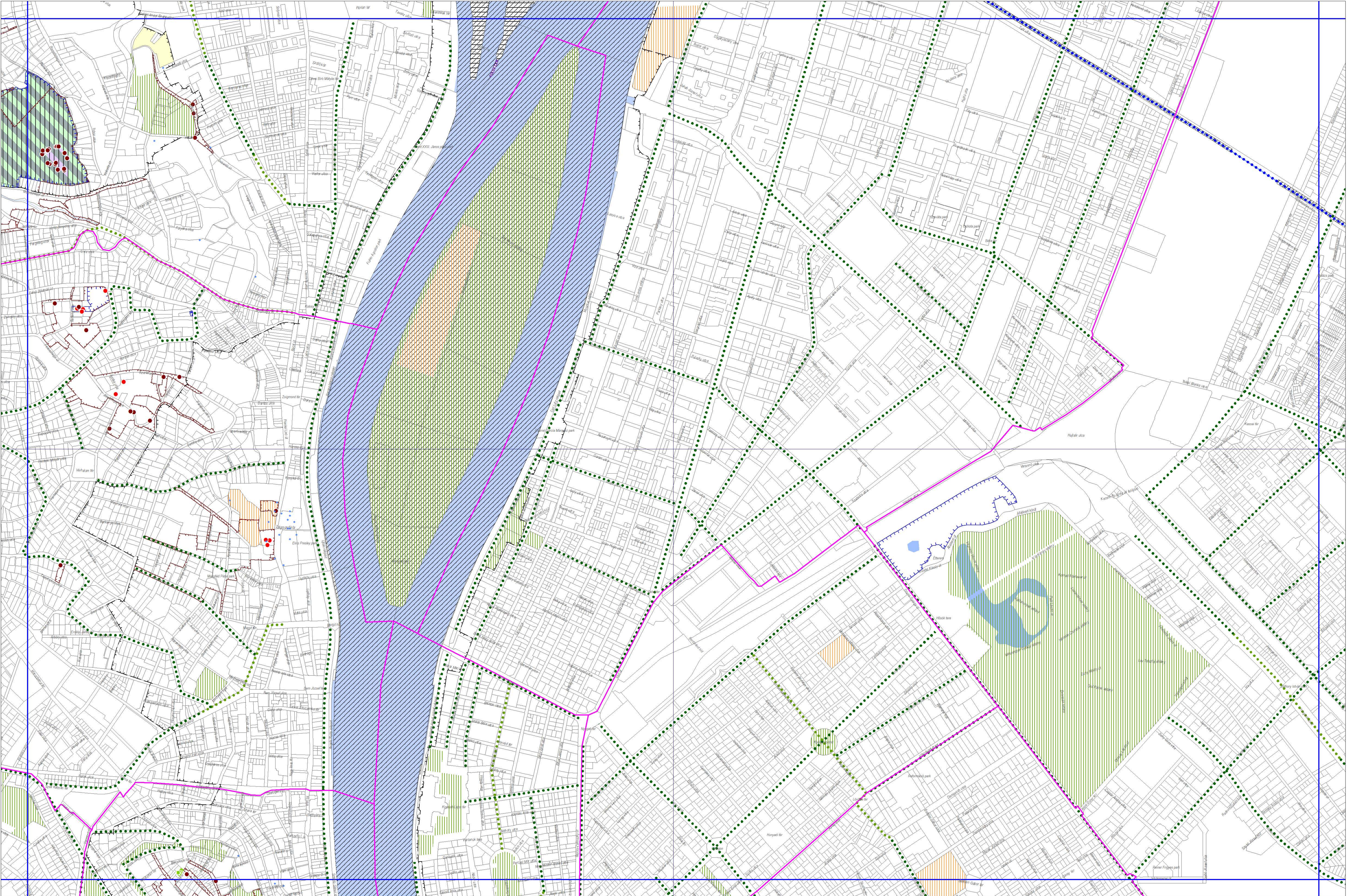
# BUDAPEST FŐVÁROS

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

### SZERKEZETI TERVLAP

#### 4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM



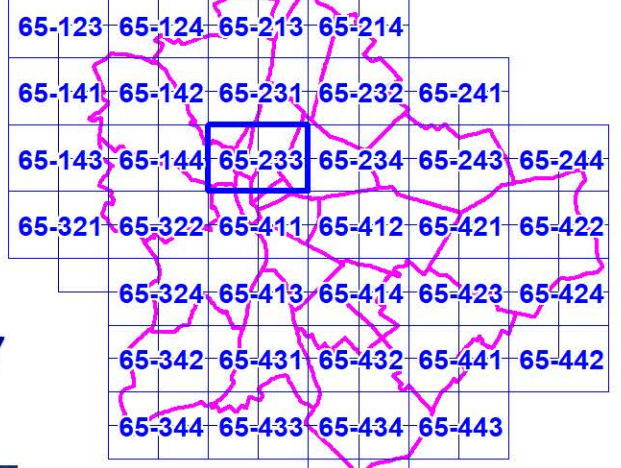
- MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK
- Országos jelentőségű védett természeti terület (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása)
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend.)
  - Helyi jelentőségű védett természeti emlék és területe (25/2013. (IV.18.)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

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

- ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK
- Budapest közigazgatási határa
  - Kerülethatár
  - Telekhatár

Készült a Lechner Tudásközpont adatszolgáltatása alapján.

65-233 SZELVÉNY



M=1:10 000



**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-231szelvény)

**6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK**



# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

1172/2025. (XII. 17.) Főv. Kgy. határozattal módosított,  
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

## SZERKEZETI TERVLAP 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

<

Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

## 65-231 SZELVÉNY



|        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
| 65-123 | 65-124 | 65-213 | 65-214 |
| 65-141 | 65-142 | 65-231 | 65-232 |
| 65-143 | 65-144 | 65-233 | 65-234 |
| 65-321 | 65-322 | 65-411 | 65-412 |
| 65-324 | 65-413 | 65-414 | 65-423 |
| 65-342 | 65-431 | 65-432 | 65-441 |
| 65-344 | 65-433 | 65-434 | 65-443 |

55-212

M=1:10 000





# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA



**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének  
37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelete  
a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a Hajógyári-szigetre (Óbudai-sziget) átívelő új gyalogoshíd létesítését és a terület fejlesztését elősegítendő módosítása, valamint a Budapest Főváros III. kerületben a Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területen megvalósuló Waterfront City II. beruházáshoz kapcsolódó építési szabályzati előírások megteremtése érdekében módosítja a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

[2] Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (10) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében, valamint a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvény 82. § (1) bekezdésben meghatározott feladatkörében eljárva; a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 65. és 66. §-ában foglaltaknak megfelelően a partnerek és a véleményezésre jogosult szerv véleményének, valamint a településtervek tartalmáról, elkészítésé-

nek és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 67. § (7) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az állami főépítész záró szakmai véleményének ismeretében a következőket rendeli el:

*1. §*

(1) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

*2. §*

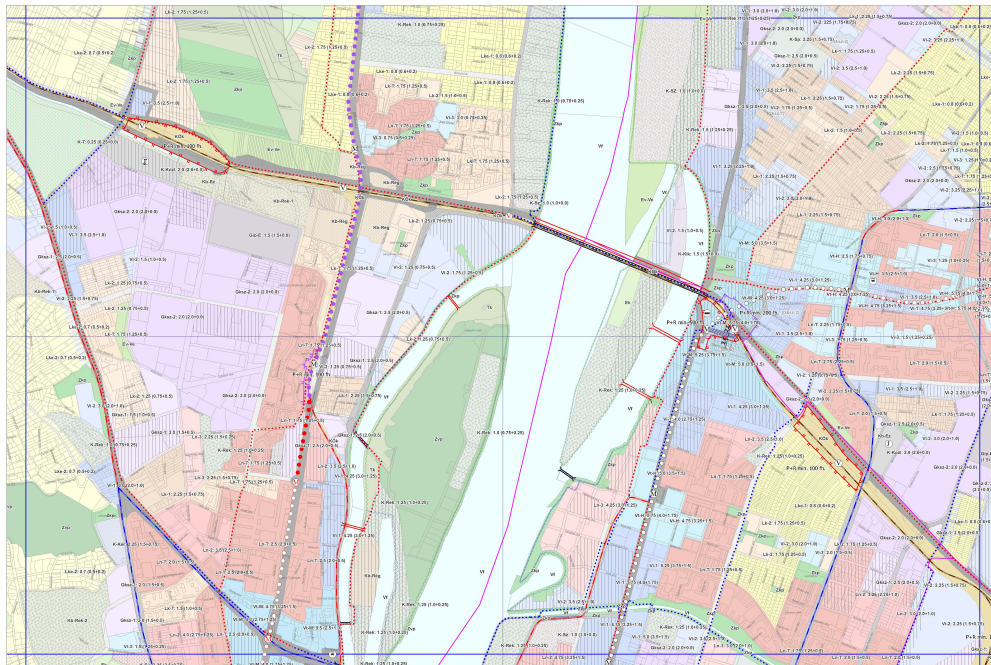
Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Számadó Tamás s. k.  
főjegyző

Karácsony Gergely s. k.  
főpolgármester

## 1. melléklet a 37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

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

**BUDAPEST FŐVÁROS  
RENDEZÉSI SZABÁLYZATA**

37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSt

**1. MELLÉKLET**

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK



65-231 SZELVÉNY

BUDAPEST

M=1:10 000

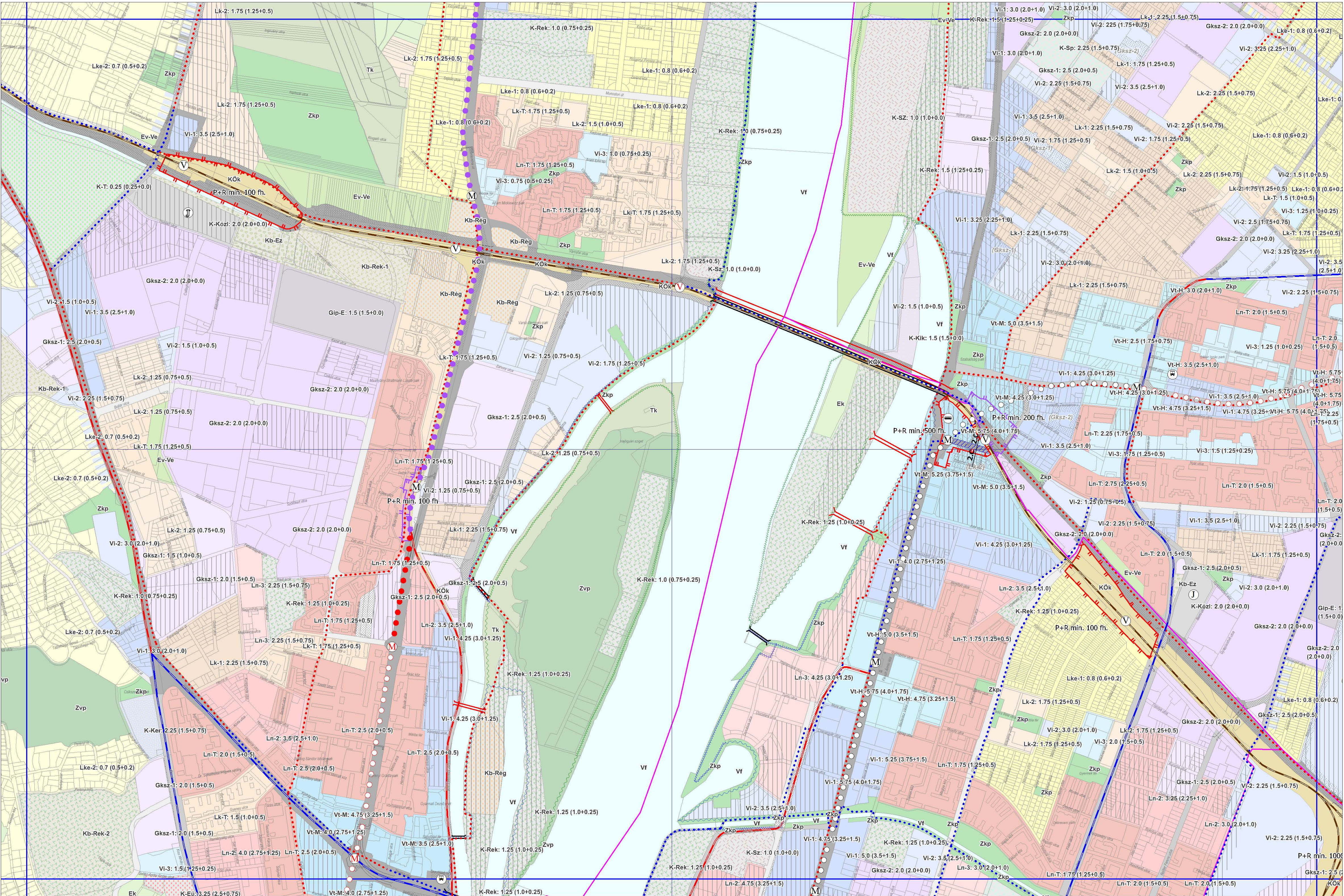


# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

## 1. MELLÉKLET

A TERÜETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



|        |        |        |        |
|--------|--------|--------|--------|
| 65-123 | 65-124 | 65-213 | 65-214 |
| 65-141 | 65-142 | 65-231 | 65-232 |
| 65-143 | 65-144 | 65-233 | 65-234 |
| 65-321 | 65-322 | 65-411 | 65-412 |
| 65-324 | 65-413 | 65-414 | 65-423 |
| 65-342 | 65-431 | 65-432 | 65-441 |
| 65-344 | 65-433 | 65-434 | 65-443 |
| 55-212 |        |        |        |

Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.

## 65-231 SZELVÉNY



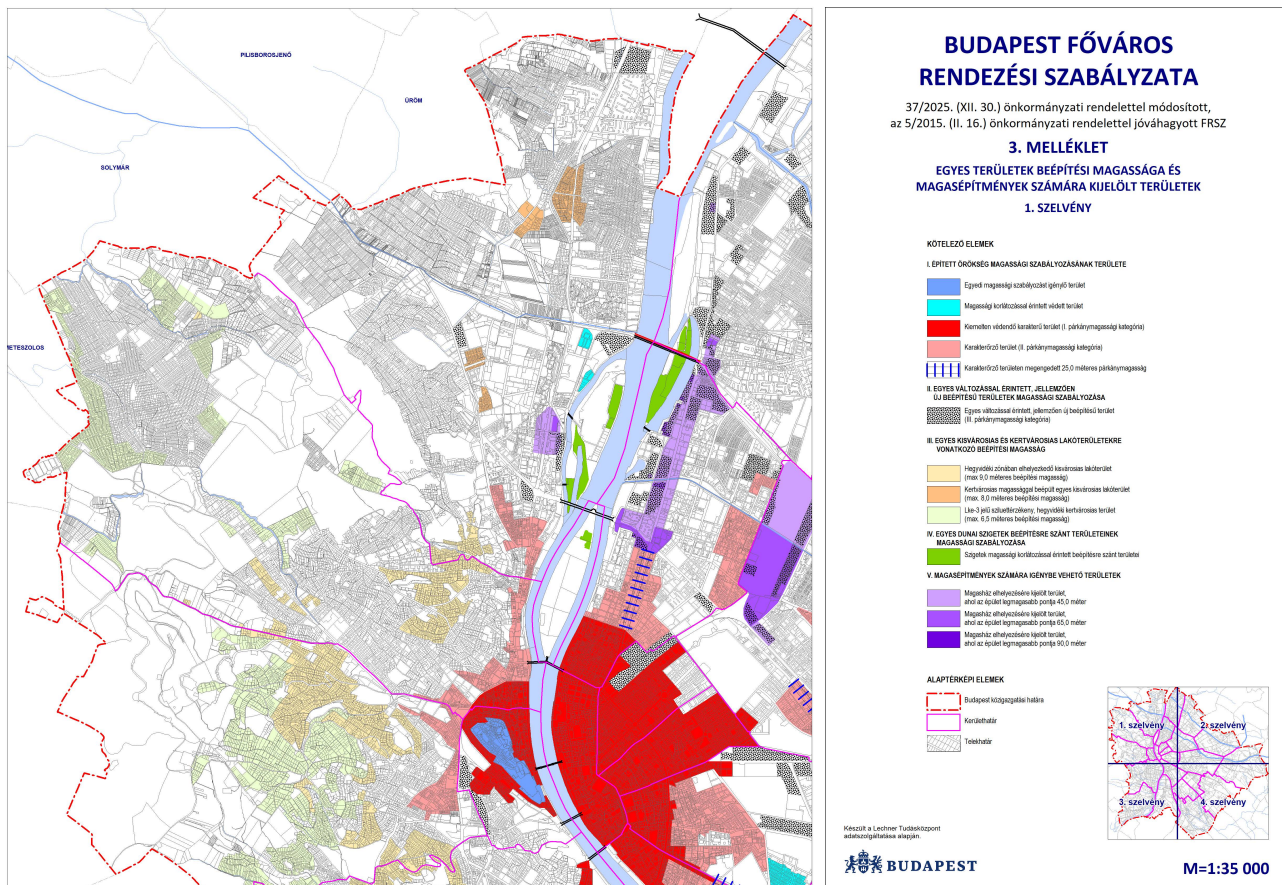
M=1:10 000



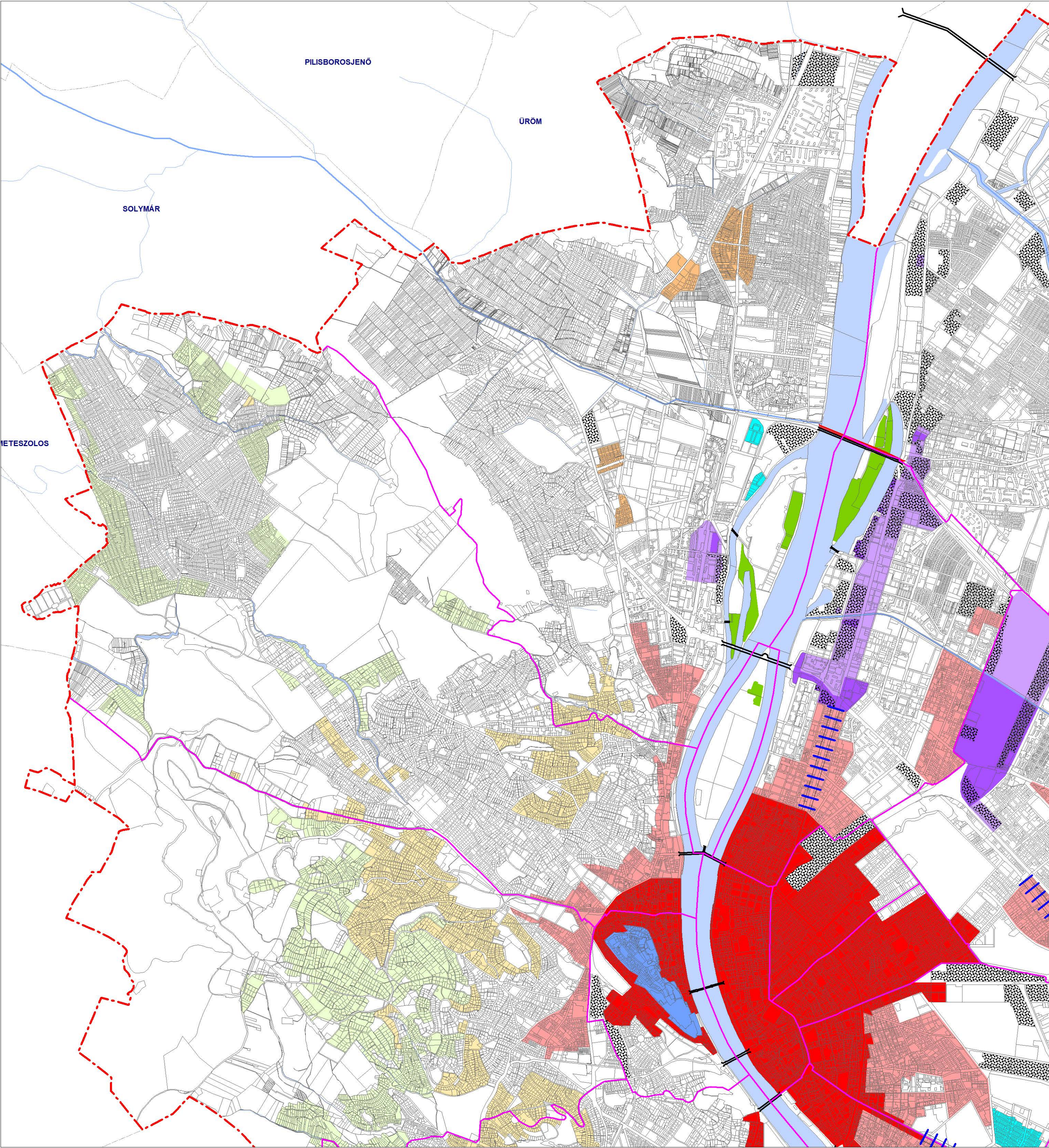
## 2. melléklet a 37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelethez

1. Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. mellékletének 1. pontja helyébe a következő 1. pont lép:

„1. 1. szelvény:







# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

37/2025. (XII. 30.) önkormányzati rendelettel módosított,  
az 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott FRSZ

## 3. MELLÉKLET

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

#### 1. SZELVÉNY

##### KÖTELEZŐ ELEMEEK

###### I. ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSÁNAK TERÜLETE

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

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

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

###### III. EGYES KISVÁROSOS ÉS KERTVÁROSOS LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG

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

###### IV. EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEINEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

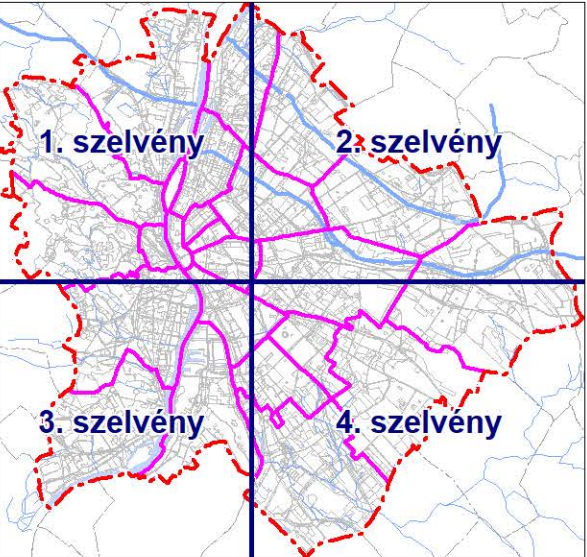
- Szigetek magassági korlátozással érintett beépítésre szánt területei

###### V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

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

##### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

- Budapest közigazgatási határa
- Kerülethatar
- Telekhatár



Készült a Lechner Tudásközpont  
adatszolgáltatása alapján.



## INDOKOLÁS

### Általános indokolás

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdése a főváros egészét érintő településrendezést a fővárosi önkormányzat feladatává teszi.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) a 62. § (7) bekezdése 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fővárosi Önkormányzat megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendeletét.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 20. § (1) bekezdésében foglaltak alapján amennyiben a kerületi építési szabályzat eltérési igénye esetén a fővárosi településrendezési eszközök módosításáról előzetesen kell gondoskodni.

Az FRSZ módosítása rendeletalkotással, az e rendelet mellékletét képező térképi mellékleteken jelölteknek megfelelően történik.

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

Budapest Főváros III. kerületében a Hajógyári-szigetre (Óbudai-sziget) átívelő új gyalogoshíd létesítése, valamint a Budapest Főváros III. kerületben a Szentendrei út – Bogdáni út – HÉV vonal által határolt területen megvalósuló Waterfront City II. beruházáshoz kapcsolódó építési szabályzati előírások megteremtése érdekében a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-324 szelvénye, valamint a 3. (térképi) mellékletét képező 1:35 000 méretarányú tervlapsorozat 1 szelvény tartalmának módosítására vonatkozik.

#### A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.