



**BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN.
„ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI”
TANULMÁNY**

2020. augusztus



A tanulmányt a BFVT Kft. készítette a Főpolgármesteri Hivatal megbízásából a BFVT Kft. által korábban készített adatbázisok felhasználásával. A tanulmány tájékoztató jellegű, előkészítő szakmai dokumentum.

TARTALOM

I.	VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ	5
II.	ORSZÁGOS JOGI KÖRNYEZET	6
III.	HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	9
	1. BUDAPEST DEMOGRÁFIAI ADATAINAK ÉS JELENLEGI LAKÁSHELYZETÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	9
	2. BUDAPEST LAKÁS CÉLÚ FEJLESZTÉSI TERÜLETEI	14
	3. BUDAPEST BARNAMEZŐS TERÜLETEI	20
IV.	JAVASLAT BUDAPEST ÚGY NEVEZETT „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEINEK” LEHATÁROLÁSÁRA	29
	1. A „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK” LEHATÁROLÁSÁNAK MÓDSZERTANA	29
	2. BUDAPEST LEHETSÉGES „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI”	30
	2.1. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA	32
	2.2. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA	32
	2.3. KÖZLEKEDÉS	33
	2.4. KÖZMŰ	35
	2.5. KÖRNYEZETÁLLAPOT	37
	2.6. MŰVI ÉRTÉKEK ÉS RÉGÉSZETI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE	41
	2.7. ÖSSZEGZÉS	42
	MELLÉKLET - LEHETSÉGES „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK”	47

I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A városszövetben nagy mennyiségű olyan terület található, amely korábbi funkcióját elvesztette. Ezek a használaton kívüli területeken sok esetben értékes épületek, részben műemlékek is pusztulnak. Ezen felül számos helyszínen rendelkezik településszerkezeti helyzetéből fakadóan jelentős fejlesztési potenciállal, tartalékkal. A főváros fejlesztési dokumentumai ezeknek a belső tartalékterületeknek a fejlesztését kiemelten fontos célnak jelölik meg.

Az Országgyűlés 2020. július 3-án fogadta el a **2020. évi LXXVII. törvényt** a rozsdáövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről, amely bevezeti a „rozsdáövezeti akcióterület” fogalmát.

A rozsdáövezeti akcióterület „kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület”, megkülönböztetésre kerül az azonnali rozsdáövezeti akcióterület, valamint a közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület.

Ezek a területeken az 2007. évi CXXVII. törvény az általános forgalmi adóról (továbbiakban: Áfa törvény) módosító javaslata szerint 5%-os áfa lesz a 150 m² alatti lakásokra, ezért várhatóan ezek a területek lesznek a közel jövőben a lakásfejlesztés elsődleges célterületei. A törvényjavaslatról júliusban döntött az Országgyűlés, ezt követően az akcióterületeket legkorábban szeptember körül tervezi a kormány lehatárolni.

A tanulmány célja, hogy javaslatot adjon a jövőbeli „rozsdáövezeti akcióterületek” budapesti lehatárolásához településtervezési szempontok alapján.

A komplex településtervezési szempontrendszer alapján lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” lehatárolását követően az infrastruktúra adottságok, a környezeti állapot és a régészeti érintettség alapján meghatározásra kerültek a törvény szerinti fogalom meghatározásnak megfelelő „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” és a „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek”.

A törvény alapján „azonnali rozsdáövezeti akcióterület” az, ahol a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, vagy azok ütemezhetően elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és amelyek a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet. „Közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület” az, ahol összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúrafejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amelyek fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és több éves előkészítő időszakot igényel.

Lehetséges „azonnali rozsdáövezet” Budapesten kb. 360 hektárnyi területen, „közép- és hosszú távú akcióterület” nagyságrendileg 1100 hektár területen került lehatárolásra jelen tanulmányban.

II. ORSZÁGOS JOGI KÖRNYEZET

2006-ban az Új Magyarország Fejlesztési Terv rögzítette, hogy „a városokban a barnamezős fejlesztéseket a zöldmezős beruházásokkal szemben előnyben kell részesíteni”. „Szükséges, hogy a városrehabilitáció kiterjedjen a vonzerőnövelést célzó programokra, a szociális városrehabilitációs beavatkozásokra, valamint barnamezős fejlesztésekre is.”

2014-ben a Nemzeti Fejlesztés 2030 feladatként határozta meg az ország barnamezős területeinek fejlesztését, mert „a kihasználatlan beépített területek, barnamezők jobb kihasználásával hosszú távon a nemzetgazdaság számára fontos erőforrásokat védünk, biztosítva ezzel a gazdasági növekedés alapfeltételeit, miközben a csökkent értékű területek értékét is növelhetjük. A barnamezős beruházások támogatása tehát nemzetgazdaságilag is fontos.”

A 2019. évi LXIV. törvény:

- módosította az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényt (Étv.), a fogalom meghatározások közé illesztette a „Barnamezős terület” definícióját. „Barnamezős terület: olyan földrészlet vagy földrészletek összessége - ide nem értve a mező- és erdőgazdasági területeket -, amely elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá vált, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területté alakítható.”
- kiegészítette Étv. 8. § (7) bekezdését: „ha a települési (a fővárosban a fővárosi, illetve a kerületi) önkormányzat közigazgatási területén van barnamezős terület, köteles az érintett települési önkormányzat a 60. § (9) bekezdés nyitó szövegrészében szereplő időpontig a településrendezési eszközében a barnamezős területeket lehatárolni, továbbá a településfejlesztési koncepció és integrált településfejlesztési stratégia felülvizsgálata során a barnamezős területek fejlesztési és újrahazsnosítási lehetőségeit meghatározni.”
- Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvényt is módosította. Az új beépítésre szánt terület kijelölésére vonatkozó 12.§ (1) bekezdése kiegészítésre került az alábbi c) ponttal. „... c) új beépítésre szánt terület kijelölésére csak akkor kerül sor, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerinti barnamezős terület.”

A 2020. májusában megjelent egy új törvényjavaslat, amely a barnamezős területek hasznosításának támogatását célozza. Az Országgyűlés a javaslatot 2020. július 3-án fogadta el¹.


A **2020. évi LXXVII. törvény** a rozstdaövezeti akcióterületek létrehozásához szükséges intézkedésekről:

- **Rozstdaövezeti akcióterület** fogalmának bevezetése, amelyen belül megkülönböztet
 - azonnali rozstdaövezeti akcióterületet (nincs előkészítő munka, hanem engedélyezett vagy előkészített, vagy folyamatban lévő építési beruházás van a területen)
 - közép- és hosszú távú rozstdaövezeti akcióterület: van előkészítő feladat

¹ 2020. májusában, az egyes vagyongazdálkodást és a nemzeti pénzügyi szolgáltatásokat érintő törvények módosítása között megjelent egy olyan étv. módosító javaslat is, amely az építésügyi hatóság számára adott volna felhatalmazást egyedi eltérési szabályok megállapítására a barnamezős területeken (kiemelve a korábbi vasútüzemi és korábban honvédelmi célú területeken). Ez a javaslat a kihirdetett 2020. évi LXXX. törvényben már nem szerepelt.

- az akcióterületek lehatárolására **a kormány kap felhatalmazást** (kormányrendeletben állapítja meg), amelyhez kikéri az illetékes önkormányzat véleményét (főváros esetében **csak a kerületi önkormányzatét**)
- **az akcióterületeken megvalósuló beruházások minden esetben kiemelt beruházások!**
- ezekre a területekre **a kormány állapítja meg az alábbi egyedi szabályokat**:
 - a kármentesítéssel összefüggő szabályokat (tényfeltárás, beavatkozás és kármentesítési monitoring egyedi szabályait),
 - a településrendezési és beépítési szabályokat,
 - az egyedi építési követelményeket,
 - a sajátos telekalakítási követelményeket,
 - egyedi településképi követelményeket,
 - egyedi örökségvédelmi szabályokat,
 - a fás szárú növények védelmére vonatkozó szabályokat
- **rozsdaovezeti akcióterületen** többlakásos lakóingatlan 150 négyzetmétert meg nem haladó összes hasznos alapterülettel rendelkező lakás értékesítése esetén **az általános forgalmi adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka.**

Az új törvény előírásainak összefoglaló táblázata

Nemzetközi barnamező fogalom szerinti területek		
Barnamezős terület	Egyéb barnamezős területek	Nem barnamezős területek
<ul style="list-style-type: none"> • az önkormányzati településrendezési eszközben kell lehatárolni, • településfejlesztési tervben hasznosítási lehetőségeket meghatározni • amíg van ilyen lehatárolva, új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki 		
		
Rozsdaovezeti akcióterület		
<ul style="list-style-type: none"> • kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek a településrendezési tervben lehatárolása megtörtént-e • a lehatároláshoz a kormány kikéri az illetékes kerületi önkormányzat véleményét • az akcióterületeken megvalósuló beruházások minden esetben kiemelt beruházások! • ezekre a területekre a kormány állapítja meg az egyedi szabályokat • rozsdaovezeti akcióterületen többlakásos lakóingatlan 150 négyzetmétert meg nem haladó összes hasznos alapterülettel rendelkező lakás értékesítése esetén az általános forgalmi adó mértéke az adó alapjának 5 százaléka 		
Azonnali rozsdaovezeti akcióterület	Közép- és hosszú távú rozsdaovezeti akcióterület	
<p>a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, vagy azok ütemezhetően elvégezhetőek, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építetők, és amelyeken a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet</p>	<p>összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúrafejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amelyek fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és több éves előkészítő időszakot igényel</p>	

A kormány 1369/2020. (VII. 6.) kormányhatározatában (a rozsdaovezetekben megvalósuló „**Városi Otthonteremtés Program**” elindításához szükséges intézkedésekről) hozta meg a törvényhez kapcsolódó intézkedéseket, amely alapján

- a kormány egyetért azzal, hogy
 - az ún. „Városi Otthonteremtés Program” néven induljon el olyan lakásfejlesztési program, amely a városi rozsdaovezetekben elérhető áron lehetővé teszi a magánfejlesztők által felépítendő lakások adókedvezménnyel történő támogatásával,

- a Program megvalósítása érdekében ki legyenek jelölve az azonnali és a közép-és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek,
- a program célja
 - elősegíteni a városi lakosság számára új otthonok megteremtését,
 - beruházásösztönző hatással munkahelyek megőrzése és létrejötte,
 - környezet- és klímabarát lakóépületek építésének ösztönzésével – az ipari műemlékek védelmének szem előtt tartásával – előmozdítani a rozsdáövezetek megújulását,
- az illetékes miniszterek előterjesztést készítenek
 - a közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek fejlesztésének jogi és fizikai alkalmasságának megteremtését szolgáló **rozsdáövezeti konszolidációs tervről**,
 - olyan **pályázatalapú jogi és pénzügyi konstrukcióról**, amely lehetővé teszi a köztulajdonban lévő rozsdáövezeti akcióterületek magánfejlesztők részére átadását átlátható, városfejlesztési célokat figyelembe vevő módon,
 - a Program keretében felépülő lakóépületek **egyedi építési követelményeiről és településrendezési szabályokról** (egyebek között parkolók száma, lakásméret, zöldfelület minimális mértéke)
 - a **lakásbérleti jogviszony, a társasházakra vonatkozó előírások, a magánbérleti jogviszonyok** tartalmát képező, lényeges jogok és kötelezettségek érvényesítésére és teljesítésére vonatkozó egyéb jogszabályok **újraszabályozásáról**, a bérbeadói és bérlői érdekek fokozott védelme és a hatékonyabb jogérvényesítés érdekében.

Az új országos jogi környezet alapján feltételezett veszélyek, kihívások:

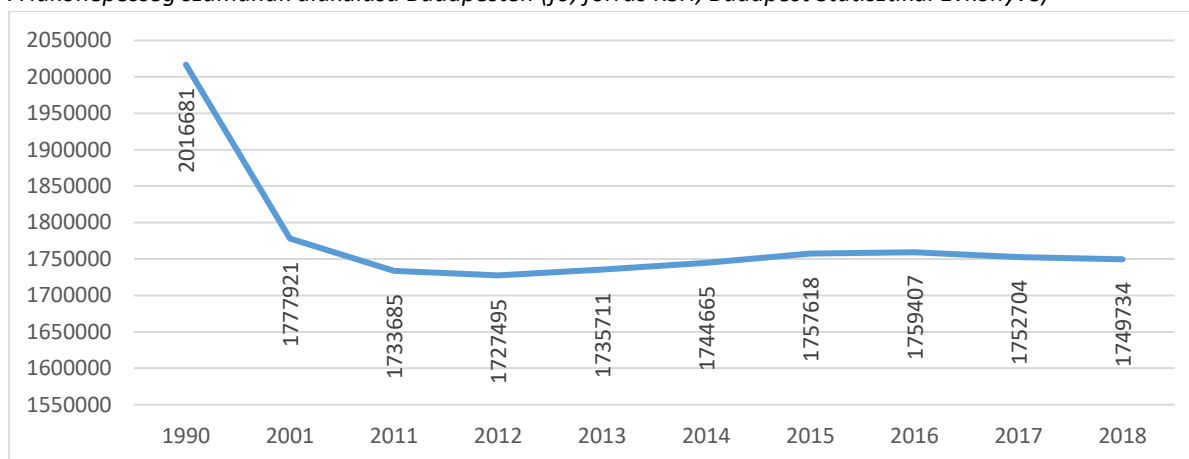
- ▶ *A rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásánál a fővárosi önkormányzat nem véleményező,*
- ▶ *Az ÁFA kedvezmény kompenzálhatja a barnamezős ingatlanok átmenetileg kedvezőtlenebb környezeti pozícióját, az esetlegesen magasabb létesítési költségeket (pl. kármentesítés),*
- ▶ *A rozsdáövezeti akcióterületek lehatárolásához konkrét szakmai szempontok nem kerülnek meghatározásra! Az ÁFA kedvezménnyel érintett területek iránti kereslet várhatóan nagy lesz, azonban az új szabályok folyamatban lévő beruházásokra is érvényesek lesznek (ami nem segíti elő a barnamezős területek hasznosítását)*
- ▶ *A rozsdáövezeti akcióterület definíciója szerint az akcióterület olyan terület, ami jellemzően barnamezős területeket is magában foglal. Ezek alapján kijelölésre kerülhet akár olyan „rozsdáövezeti akcióterület” is, aminek csak elenyésző részén található tényleges Étv. szerinti barnamezős terület.*
- ▶ *Nagy a kockázat arra, hogy*
 - *olyan helyszíneken is megvalósulhatnak lakás célú beruházások, ahol*
 - *a környezeti feltételek ehhez nem megfelelőek (korábbi használatból szennyezett területek, vagy jelenlegi zajterhelés, stb.),*
 - *a településszerkezeti összefüggések alapján (közlekedési és közmű kapacitás, humán infrastrukturális ellátottság, szomszédsági viszonyok, stb.) az önkormányzatok jelenleg nem engedik lakásrendeltetés elhelyezését,*
 - *olyan mennyiségben és intenzitással épüljenek lakások, hogy az ebből adódó terhelés miatt*
 - *a városrész megfelelő működése nem garantálható,*
 - *az élıhetőséget biztosító szabadter mennyiség és infrastruktúra kapacitás nem biztosítható.*
- ▶ *Lehetséges, hogy az új beruházások a helyi önkormányzatok számára generálnak többlet feladatot (például óvoda fejlesztés, szociális ellátás bővítésének szükségességét).*

III. HELYZETELEMZŐ ÉS -ÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

1. BUDAPEST DEMOGRÁFIAI ADATAINAK ÉS JELENLEGI LAKÁSHELYZETÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA

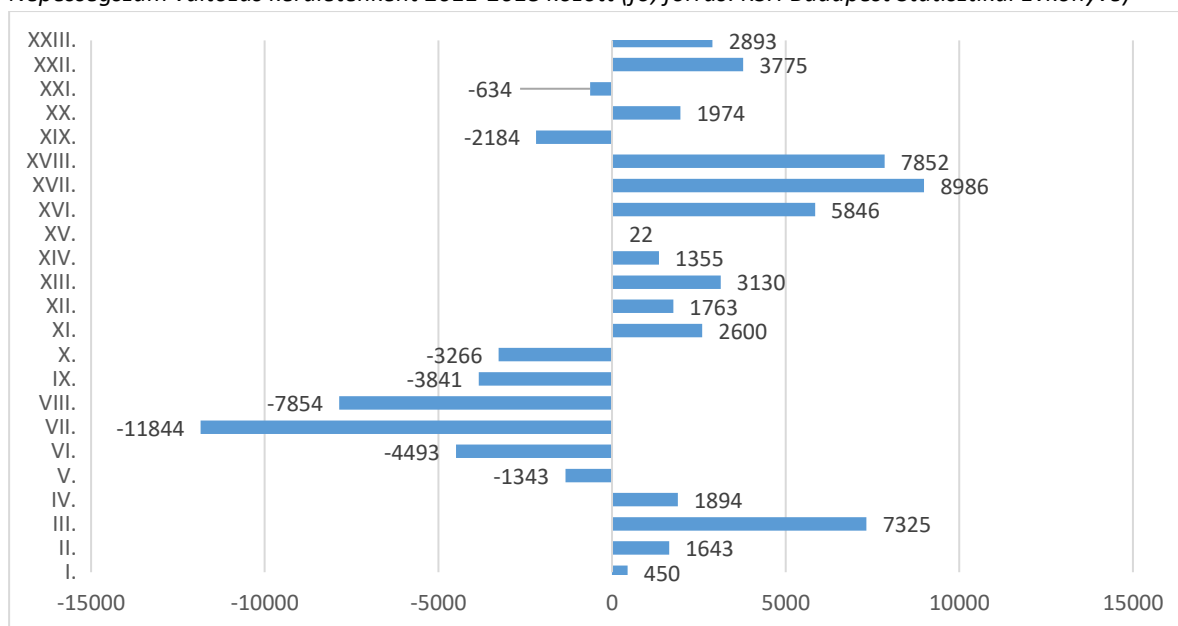
Budapest súlya az ország népességében az elmúlt 10 évben 17,4%-ról minimálisan, 17,9%-ra emelkedett. Lakónépessége 2011-ben 1.733 000 fő volt, 2018-ban 1.749 000 fő; a két népszámlálás (2001-2011) között 25.524 fővel lett kevesebb, 2011-2018 között pedig 16 000 fővel növekedett, ami ellensúlyozta a korábbi tízévi csökkenés jelentős részét. Az utóbbi években a népességfogyás tehát kisebb intenzitásúvá vált.

A lakónépesség számának alakulása Budapesten (fő, forrás KSH, Budapest Statisztikai Évkönyve)



A fogyás az elmúlt évtizedekben a városmagot alkotó kerületeket érintette a legerősebben: 2011 és 2018. között a VII. kerület népességének 18%-át, a VI. és VIII. kerület pedig 10%-át veszítette el. Ezzel szemben a külső kerületekben a csökkenés mértéke sokkal kisebb volt, sőt a legnagyobb népességnövekedés a XXIII. kerületben (14%), illetve a XVII. (11%) és a XVI. kerületekben (9%) történt.

Népességszám változás kerületenként 2011-2018 között (fő, forrás: KSH Budapest Statisztikai Évkönyve)



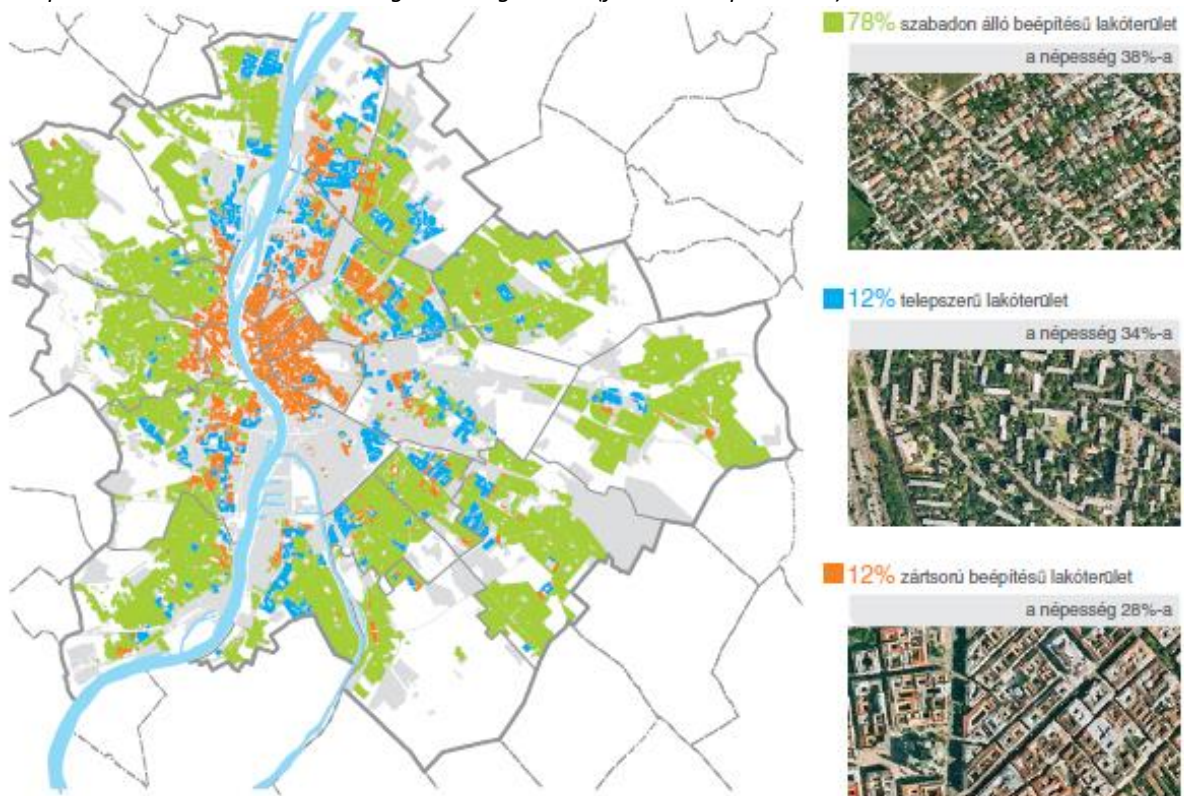
Az utóbbi években újra erősödött a szuburbanizációs folyamat, a Budapestről elköltözők száma 2016-2018 között évi 3 000 fővel volt magasabb, mint a beköltözőké (kivéve az I., V, és X. kerületeket). Pest megye vándorlási nyereségét elsődlegesen a Budapestről odavándorlók adják. Pest megyébe a fővárosból 14.000 fővel többen költöztek ki 2018-ban, mint ahányan beköltöztek. A Budapestről (és Pest megyéből) elköltözők jelentős része Fejér megyébe költözött, a megye vándorlási nyeresége leginkább ebből a két térségből érkezőkből keletkezett. A Dunától keletre eső megyék esetében a fő elvándorlási irány Budapest.

LAKÁSHELYZET

A lakások száma 2001 és 2018 között majdnem 100 000-rel emelkedett, jelenleg több mint 900 000 lakás van Budapesten. A lakásállomány területi elhelyezkedése nem egyenletes: értelemszerűen a legtöbb lakás a legnagyobb kerületekben van (XI., XIII., XIV., III. kerület), a legkevesebb pedig a XXIII., I., V. és XXII. kerületekben.

A város beépített területeinek legnagyobb részarányát, körülbelül 60%-át a lakóterületek jelentik. A lakásállomány tudatos fejlesztésének hiányában a lakások piaci alapon meghatározott minimális méretei, a lakások tulajdonviszonyai és a bérlakások hiánya olyan állapotot jelent, amelyet csak tudatosan, jelentős ráfordítással lehet elmozdítani a jelenlegi állapotból. A lakóterületek 10%-a zártisorúan, intenzíven beépített, a lakosság 28%-a él itt. Ez a terület elsősorban a történelmi belvárost jelenti, de Újbuda és Észak-Pest egy része is ily módon épült be. A II. világháború után kezdtek épülni a lakótelepek, egészen a rendszerváltásig. Erre a struktúrára jellemző, hogy a lakóterületekhez tartozó zöldfelületek jelentősek a város más, intenzív beépítéséhez képest, közhasználatúak, fenntartásuk általában önkormányzati feladat. A lakótelepek a lakóterületek 12%-át adják. Itt lakik a budapestiek 34%-a. Budapest lakóterületei azonban döntően szabadonállóan beépítettek (78%), itt a lakosság 38%-a talált otthonra.

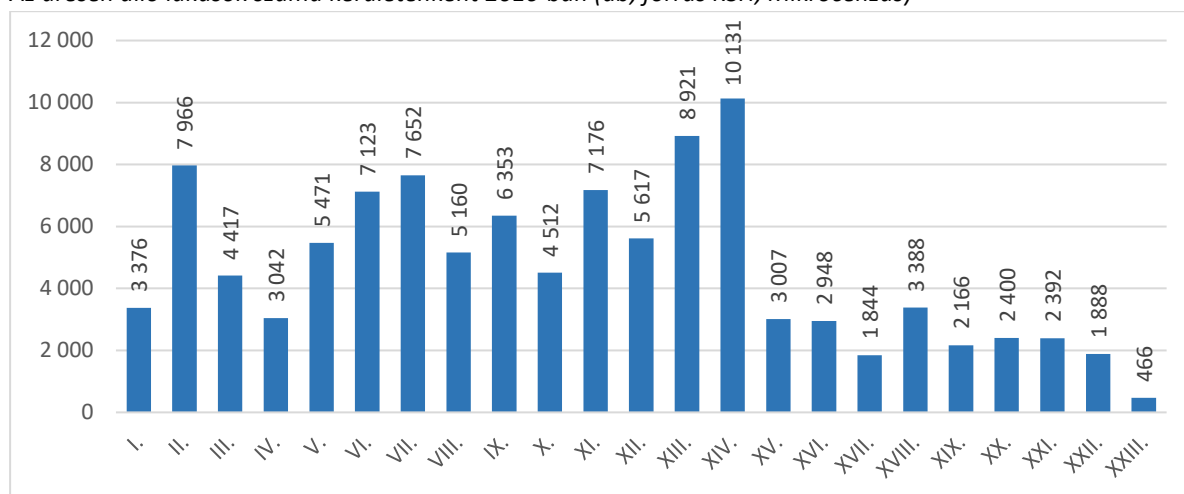
Budapest lakóterületeinek és lakosságának megoszlása (forrás Budapest 2030)



Az újonnan épített lakások átlagos nagysága az utóbbi évtizedben emelkedésnek indult. A 2008-as válság előtti évekhez képest a kereslet-kínálat, mely az új lakások piacán a kis lakásokat preferálta, átalakult és nagy arányban épültek a nagyobb lakások is, ám a lakáskínálat még mindig a kis lakások felé húz el. Az újonnan épült lakások nagyság szerinti területi elhelyezkedésében is jelentős különbség van. A 100 m²-nél nagyobb lakások a II., III., XII., XXII. és XXIII. kerületekben, a 47-59 m² közötti kis lakások a belső pesti kerületek belvárosi részein (VII., VIII., IX., X., XIII., XIV.) épültek. Ennek köszönhetően már csak két olyan kerület van (VII. és VIII.), ahol az egyszobás lakások aránya továbbra is meghaladja a 30%-ot.

Az üresen álló lakások számát a 2016-os mikrocenzus 14%-ra becsülte (kb. 100 000 lakás). Átlagosan 60 m²-nél kisebbek, kétharmada összkomfortos, a panellakások aránya 10% lehet. A legtöbb üresen álló lakás a XIV. kerületben van, a legkevesebb pedig XXIII. kerületben.

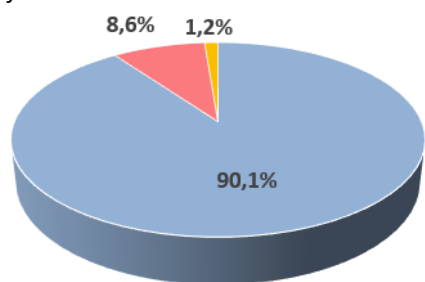
Az üresen álló lakások száma kerületenként 2016-ban (db, forrás KSH, Mikrocenzus)



A fővárosi lakások túlnyomó része – a 2011-es népszámlálási adatok alapján a 90,1%-a, a 2016-os mikrocenzus adatai alapján pedig a 96,7%-a – magánszemély tulajdonában van. Az önkormányzati lakások egy része vegyes tulajdonú lakóépületben, más része olyan épületben van, melyben minden lakás önkormányzati tulajdonban áll.

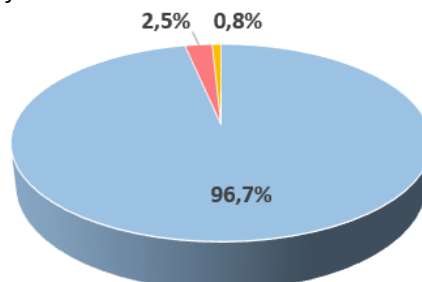
A városrehabilitáció szempontjából utóbbiak vannak jobb helyzetben, hiszen a tulajdon nem szétaprózódott, így egyszerűbb a felújítás megvalósítása. A települési önkormányzat tulajdonában lévő lakások aránya a 2011-es népszámlálási adatok szerint 8,6%, a 2016-os mikrocenzus adatai alapján pedig 2,5% (~20.000 lakás). Más intézmény, illetve szervezet tulajdonában a 2011-es adatok szerint a lakások 1,2%-a, míg a 2016-os adatok alapján a lakások 0,8%-a volt.

Lakott lakások tulajdonjelleget szerint a fővárosban 2011, forrás: ksh.hu



■ Magánszemély ■ Települési önkormányzat ■ Más intézmény, szervezet

Lakott lakások tulajdonjelleget szerint a fővárosban 2016, forrás: ksh.hu



■ Magánszemély ■ Települési önkormányzat ■ Más intézmény, szervezet

Továbbra is a pesti belváros XIX. század végén épült házaiban van a legtöbb bérlakás: VIII. kerületben 10%, I., IX. és XIII. kerületekben 8-9%, a VII. kerületben pedig 7,3%. Ezekben a lakásokban nagyon magas a gyermekes családok, köztük az egyedülálló szülők aránya. A bérlők nagyrészt alacsony jövedelműek; a bérlakásállomány felében a budapesti háztartások legalacsonyabb jövedelműek 20%-a él.

A magánbérlakás piac egyre nagyobbá válik, bár még mindig jellemző a be nem jelentett bérbeadás, ezért a statisztika számai még nem tükrözik ennek a szegmensnek a valódi méretét. Országosan az összes magánpiaci konstrukcióban bérelt lakás 39%-a Budapesten volt 2018-ban. A bérbeadásra kínált lakások 41%-a belvárosi társasházban, 20%-a lakótelepen, 35%-a pedig egyéb, főként nem zöldövezeti, többlakásos épületben található. Igen magas a kisebb, egyszobás lakások (28%), és magas az összkomfortos (66%) lakások aránya. Ezeknek a lakásoknak a fiatal-középkorú egyedülállók (37%), illetve párok (40%) a legjellemzőbb bérlői csoportjai. Az országos átlaghoz képest Budapesten a legmagasabb a külföldi bérlők aránya (20%), illetve azon bérlőké (37%), akik munkavállalás miatt bérelték a lakást 2018-ban.

2018 elején a laksűrűség a XVI., XVII., XVIII., XXII. és XXIII. kerületekben volt a legmagasabb (2,32 és 2,62 fő/lakás közötti), illetve az V. és VI. kerületekben a legalacsonyabb (1,31-1,37). Túlszűfolt vagy nem elfogadható körülményeket nyújtó lakásban 300.000 háztartás él, az alsó jövedelmi harmadba tartozik (127.000 forint/hó jövedelemmel) 33,3%-uk, és közülük 25% önkormányzati bérlakásban él. A kirívóan rossz lakásminőségű, ún. szubstandard lakások aránya alacsony (3,8%), főleg a belső pesti kerületekbe koncentrálódva. Ezen lakások 30%-ában idős egyedülállók élnek. A szubstandard lakások 13%-a önkormányzati bérlakás.

A 2015-ös KSH 'Lakásfelvétel' szerint a fővárosiak leginkább azokat a nyugodt és csendes, lehetőleg zöldterületi, ám infrastrukturálisan jól ellátott lakóterületeket részesítenék előnyben, ahonnan jól megközelíthető (tömegközlekedéssel és személygépkocsival is) a (pesti) belváros. Ha Budapesten belül szabadon (az ingatlanárak figyelembe vétele nélkül) lehetne lakást választani, akkor a legtöbben a II., XIV., XI., XII. és a III. kerületbe költöznének legszívesebben. Az okot pedig elsősorban a sok zöldterületben, a csendes, tiszta, jó levegőjű környékben adták meg. Ugyanakkor a fővárosiak kerületek közötti mobilitási hajlandósága kicsi.

Az elmúlt 10 év trendjeinek összegzése a Budapest 2030 aktualizált helyzetelemzése alapján:

- ▶ *A nagyobb mértékű népességcsökkenés megállt. A természetes fogyást azonban csak éppen hogy képes kiegyenlíteni a belföldi és nemzetközi migráció.*
- ▶ *A népességszám stagnálása, csökkenése mellett az öregedés állandósuló folyamattá vált.*
- ▶ *A belföldi mobilitás intenzitása az előző évekhez képest nőtt. Az ebből származó vándorlási egyenleg 2016-ban negatív értéket is mutatott.*
- ▶ *Budapest továbbra is az országba érkező nemzetközi migráció elsődleges célpontja. Az átlagosnál iskolázottabb és fiatalabb népesség érkezik ide.*
- ▶ *A Magyarországról kivándorlók száma erőteljesen növekszik. Budapestről kivándorlók között a fiatalabb és iskolázottabb népesség mellett a szakmával rendelkezők aránya magas.*
- ▶ *Budapesten élő népesség társadalmi összetétele az ország egészéhez képest az iskolázottabb, magasabb státuszú népesség felé billen.*
- ▶ *A nyugdíjasok száma továbbra is növekszik. A legtöbb nyugdíjas a III. és XI. kerületekben él.*
- ▶ *A lakások száma folyamatosan nő. Az új építésű lakások jelentős része értékesítési céllal épül, átlagos alapterületük emelkedik.*
- ▶ *A fővárosban még mindig jelentős a kisebb lakások aránya (a lakások harmada 50 m²-nél kisebb, 18,5 %-a egyszobás).*
- ▶ *A lakások többsége továbbra is magántulajdonban van, a magánbérlakások aránya nőtt, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások aránya továbbra is igen alacsony.*
- ▶ *A laksűrűség jelentősen csökken. Továbbra is magas az egyszemélyes – és ezen belül is az időskorú – háztartások aránya.*
- ▶ *Az üresen álló, vagy idényszerűen lakott lakások száma növekszik.*
- ▶ *A háztartások tizedének vannak gondjai a rezszi fizetésével, és kerülhetnek díjhátralékba.*
- ▶ *A szegregátumok továbbra is a városnak azokon a helyein találhatóak, ahol 10 évvel ezelőtt, bár számuk a rehabilitációs beavatkozások miatt csökkent.*
- ▶ *A lakhatási szegénységgel érintett háztartások száma növekszik.*
- ▶ *Minden korcsoport, háztartástípus továbbra is az élethelyzetének megfelelő szolgáltatásokkal ellátott környékeket részesíti előnyben.*
- ▶ *A városrehabilitáció nyomán több terület megújult. A lakásszegénységre utal a szegények tömeges zártkertekbe költözése. A turizmus átalakítja a belső városrészek arculatát és a terület lakhatási/használati lehetőségeit.*

2. BUDAPEST LAKÁS CÉLÚ FEJLESZTÉSI TERÜLETEI

Budapest jövőképeinek lakásfejlesztési részlete



- Belvárosi rehabilitáció
- Új lakások építési térsége
- Lakótelepi rehabilitáció
- Városi-, elővárosi vasút
- Fejlesztési tengely – Duna

A Budapest2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióban elérni kívánt jövőképeinek alapja a város kiegyensúlyozott térbeli fejlesztése, amelynek része a differenciált és rugalmas lakásstruktúra.

A hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet megteremtése érdekében a lakóterületeken szükséges tematizált feladatok:

- Társadalmi igényeknek megfelelő lakáskínálat biztosítása,
- Élhető és egyszerre fenntartható lakóterületek,
- A lakóterületi kínálat megteremtése speciális célcsoportok számára, valamint
- A lakóterületek komplex rehabilitációja.

Egy város lakáskörülményei alapvetően befolyásolják a lakosok életminőségét. A környezeti tényezők mellett fontos a lakókörnyezet társadalmi elfogadottsága, valamint a lakás megfizethetősége.

Budapest jelenleg beépített területeinek legnagyobb részarányát, közel 61%-át a lakóterületek jelentik. Budapest sokszínűsége a jelenlegi lakóterületek vonatkozásában is igaz, mivel a város kialakulásának köszönhetően a sűrű urbánus lakóterületektől a vidéki jellegű családi házas lakástípusig széles spektrum áll rendelkezésre. A lakóterületeken kívül lakórendeltetés a vegyes területeken is található.

A demográfiai előrejelzések szerint 2030-ig Budapest lakossága legfeljebb kismértékben nő, de még a lakosság szám stagnálása mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt nő az egy főre jutó alapterületi igény is. A differenciált élethelyzetben lévő társadalmi rétegek differenciált lakáskínálatot igényelnek, amely igényeket megfelelő területi kínálattal kell kielégíteni.

A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a cél a *belső* és az *elővárosi zóna* területén egyaránt. Előbbi területeken az átfogó városrehabilitáció, utóbbin pedig a helyi ellátás színvonalának javítása szükséges. Urbánus, élhető új lakóterületek építésére az *átmeneti zóna* területén található barnamezős és alulhasznosított térségeket kell előnyben részesíteni.

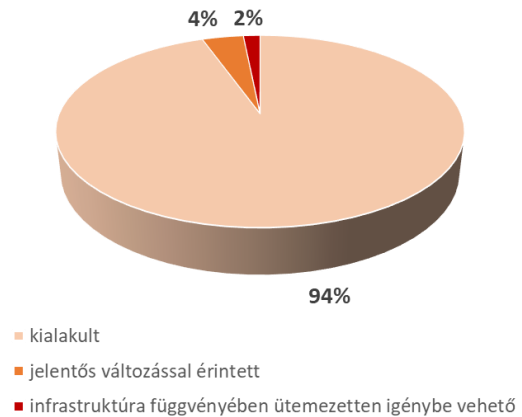
A szuburbanizációs folyamatot kiváltó, a zöld és csendes környezetben lévő családi ház utáni vágy napjainkban is töretlen. Családi házas területek számára is rendelkezésre áll lakóterületi fejlesztés céljára kijelölt, de még be nem épített területek sora. Fontos, hogy ezek a területek ésszerű ütemezés mellett csak a megfelelő alapellátás biztosítása (műszaki és humán infrastruktúra) esetén kerüljenek hasznosításra. A város lakónépességének túlnyomó többsége jelenleg is olyan területeken lakik, amelyek nem felelnek meg a nemzetközileg hatékonyan kiszolgálhatónak ítélt sűrűségi értéknek (~100-150 fő/hektár); mintegy háromnegyede (!) pedig olyan területen él, amelynek sűrűsége alig haladja meg a gazdaságos közműellátás alsó határát (~35-50 fő/hektár alatt).

Budapest TSZT-ben kijelölt lakóterületei 94%-ban kialakultak. Összesen ~ 750 hektár jelentős változással érintett és ~ 305 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető lakóterület került kijelölésre. Ez a fejlesztési területek 22%-át jelenti.

A lakóterületek megkülönböztetése a beépítési sűrűségen és a beépítési karakter jellegzetes elemein alapul. Az OTÉK alapján Budapesten a lakóterületek lehetnek:

- nagyvárosias,
- kisvárosias vagy
- kertvárosias lakóterületek.

Lakóterületek kialakultság szerinti megoszlása



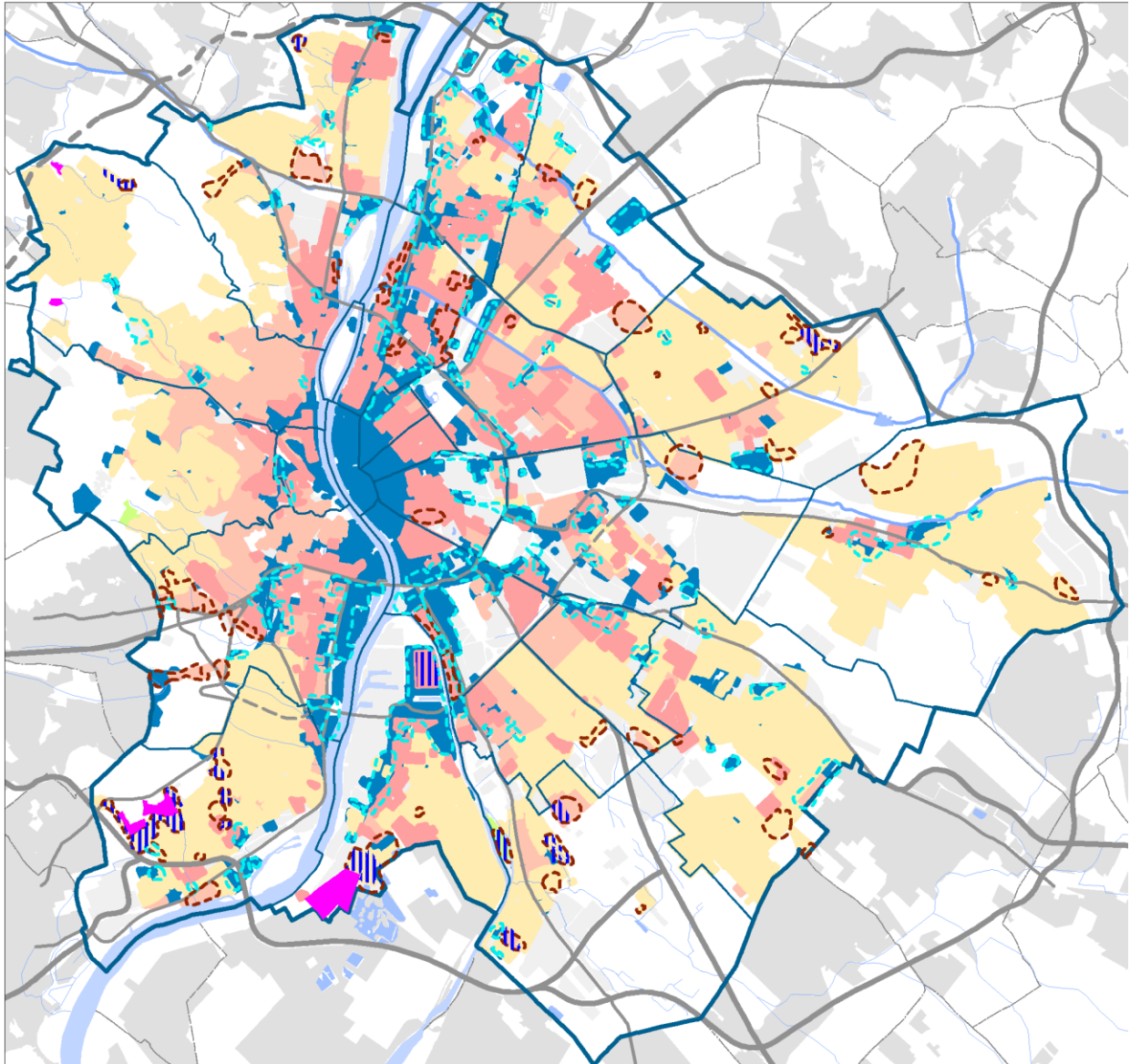
Lakóterületek kimutatása

	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett, jelenleg alulhasznosított terület (ha)	Jelentős változással érintett terület, jelenleg használaton kívüli (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Nagyvárosias lakóterület	2977,00	70,28	59,10	40,18	3146,56
Kisvárosias lakóterület	3584,70	67,85	257,27	72,52	3982,35
Kertvárosias lakóterület	11689,57	55,37	250,95	192,72	12188,60
Összesen	18251,27	193,50	567,31	305,42	19317,51

Nagyvárosias lakóterületek jellemzően a városmaghoz közeli térségben kerültek kijelölésre. A város határához közeledve az intenzitás egyre jobban csökken. A lakóterületeken a jelentős változással érintett területek nagyvárosias, kisvárosias és kertvárosias lakóterületeket is magukba foglalnak. Jelentős változással érintett nagyvárosias lakóterületek jellemzően az átmenti és a Duna menti zónában találhatóak, a XIII., XXI. és VIII. kerületben, sok esetben kiemelt céltérsegek területén (pl.: pesti oldalon az északi Duna-part, valamint a csepeli Duna-part). Az alacsonyabb intenzitással rendelkező, jelentős változással érintett kisvárosias és kertvárosias lakóterületek jellemzően az elővárosi zóna területén, nagyobb arányban a város déli kerületeiben (XI., XXII., XXI., XXIII.) jelennek meg.

Infrastruktúra függvényében igénybe vehető lakóterületek, valamint távlati lakóterületek jellemzően a város déli kerületeiben (XXII., XXI., XXIII.), az elővárosi zóna területén találhatóak, a városhatárhoz közel eső területeken.

Változással érintett lakóterületek



 Vegyes területek	 Kertvárosias lakóterületek
 Nagyvárosias lakóterületek	 Üdülőterületek
 Kisvárosias lakóterületek	 Változással érintett lakóterületek/vegyes területek
	 Infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület
	 Távlati lakó területhasználát

A lakás célú fejlesztések esetén kiemelt figyelmet kell fordítani a rövid időn belül elérhető munkahelyekre és az ellátást biztosító szolgáltatások kialakítására. Ennek érdekében jelentősebb lakóterületi célú fejlesztési területet a vegyes területek is jelentenek, amelyekben a lakófunkciók mellett a hatékony városszerkezet működéséhez szükséges ellátó és szolgáltató funkciók is elhelyezhetők. Többek közt ez is biztosítja a kompakt, belső tartalékterületeit újrahasznosító városszerkezetet.

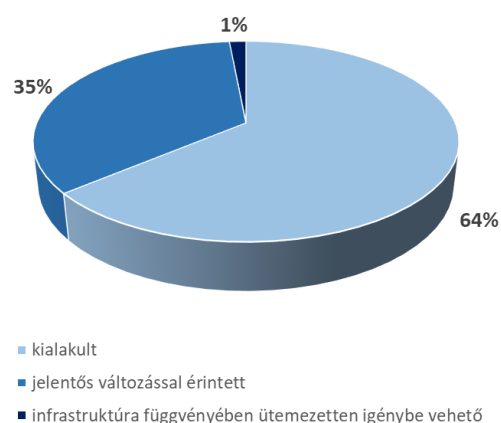
A településközponti terület magasabb rendű jogszabály alapján elsősorban lakóterület, amely olyan települési szintű egyéb funkciók számára is teret biztosít, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Ezek jellemzően a különböző igazgatási, kereskedelmi, szolgáltatási területek, és a

humán infrastruktúra területei. Budapest esetében ide nemzetközi, országos és térségi intézmények területei is tartoznak.

Az intézményi területek fentiekől abban különböznek, hogy ott a lakófunkció kivételes, és az alaprendeltetés alapvetően a lakosság ellátásához szükséges funkciókat jelenti, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részét. Településszerkezeti szempontból elhelyezkedésük miatt lakófunkció céljára csak részben alkalmasak.

Budapest TSZT-ben kijelölt vegyes területei 64%-ban kialakultak. A településszerkezet alakítását meghatározó, kiemelt szerkezetalakító fejlesztési céltérségek legnagyobb részben vegyes területfelhasználással kerültek kijelölésre. Ezek jellemzően infrastruktúrával jól ellátott, de azt nem kellőképpen hasznosító barnamezős térségek. A városszerkezet szempontjából elsődleges ezek hasznosítása, ezért piaci szempontból vonzó, a szerkezeti adottságoknak megfelelő nagy sűrűséggel, jelentős fejlesztési lehetőséggel rendelkeznek. A sugárirányú fejlesztési tengelyeket a Hungária körút és a tervezett körvasút menti körút fűzi fel a Duna menti zóna átmeneti sávjában és a vasúti pályaudvarok térségéhez csatlakozóan, a történeti belvárost körbeölelve.

Vegyes területek kialakultság szerinti megoszlása



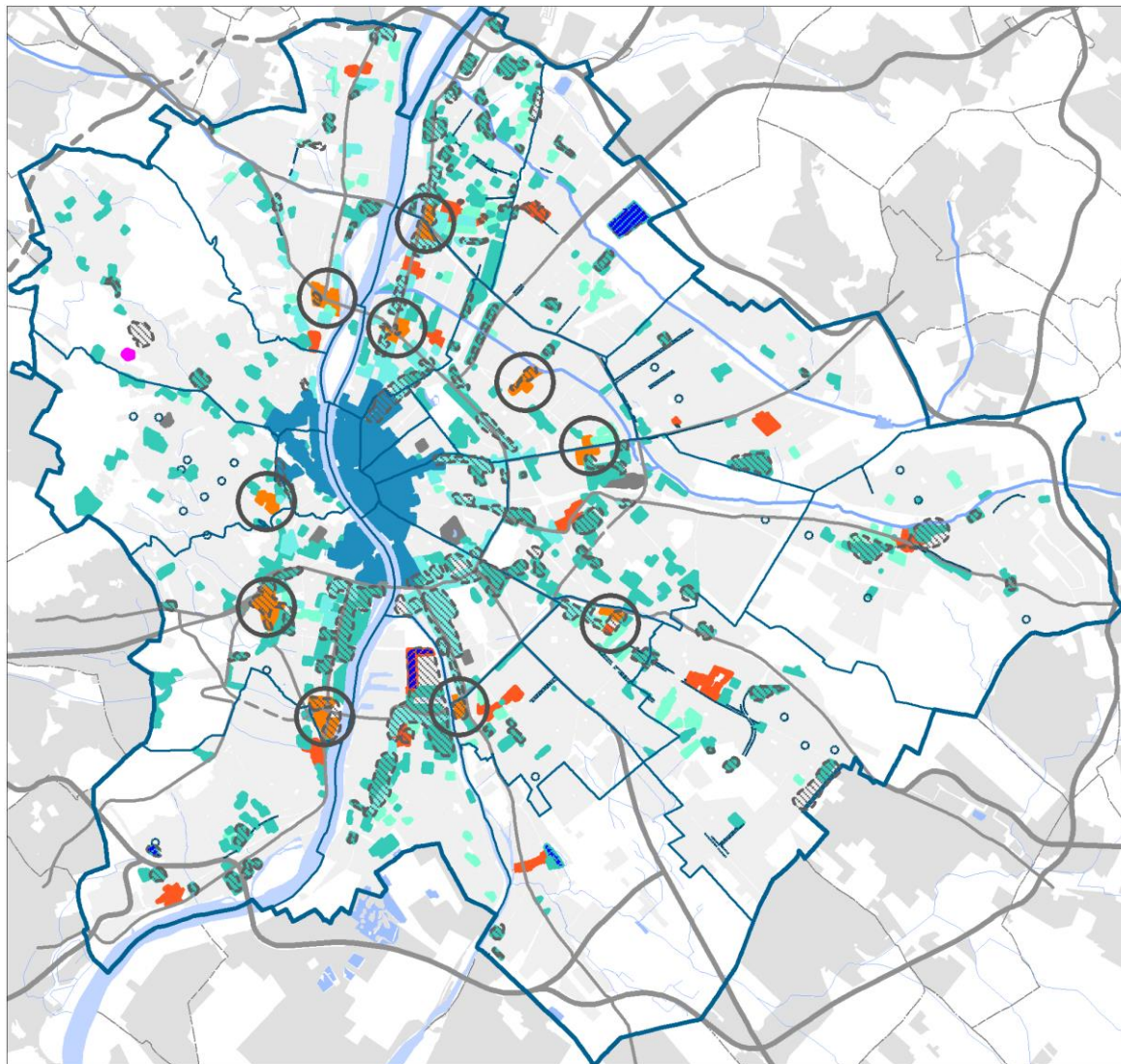
Vegyes területek területi kimutatása

	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett, jelenleg alulhasznosított terület (ha)	Jelentős változással érintett terület, jelenleg használaton kívüli (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Városközpont terület	773,73	10,46	9,50	-	793,69
Mellékközponti terület	118,62	55,21	40,25	-	214,08
Kiemelt jelentőségű helyi központ terület	220,62	37,46	2,88	25,59	286,56
Jellemzően zárt sorú beépítésű intézményterület	279,57	264,14	77,02	22,46	643,21
Jellemzően szabadonálló beépítésű intézményterület	1084,69	574,50	427,73	34,29	2121,21
A helyi lakosság alapellátását biztosító terület	244,85	-	19,49	5,26	269,61
Összesen	2722,09	941,77	576,88	87,60	4328,35

Szerkezetileg kiemelendők a Váci út, a Szerémi út és a Könyves Kálmán körút menti nagyterjedésű vegyes fejlesztési térségek. Összesen ~ 1550 hektár jelentős változással érintett és ~ 90 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető vegyes terület került kijelölésre. Ez a fővárosban kijelölt összes fejlesztési terület 33%-át jelenti. A vegyes területeken jelentős változással érintett területek mind a központi, mind az intézményi területeken kijelölésre kerültek, leginkább az

átmeneti és az elővárosi zónában. A városközpont területén jelentős változással érintett vegyes terület a Nyugati és a Déli pályaudvar térsége. A mellékközpontok közül jelentős változással érintett Újpest városkapu, Bosnyák tér, Kelenföld, Albertfalva-Budafok és a Gubacsi dűlő, míg a kiemelt helyi jelentőségű központok közül Rákospalota központi területe. A jelentős változással érintett intézményterületek többsége a fejlesztési céltérségekben található, a Váci út, Fehérvári út, Kőbányai út és a Soroksári út mentén, Csepel egyes területein, és a Nyugati pályaudvar – Rákosrendező vasúti folyosó területén. Az infrastruktúra függvényében igénybe vehető területek a vegyes területek szintén mind a központi, mind az intézményi területeken kijelölésre kerültek, a városmagtól távolabb, a XV., XXI., XXII. kerületekben, az elővárosi zóna területén.

Változással érintett vegyes területek



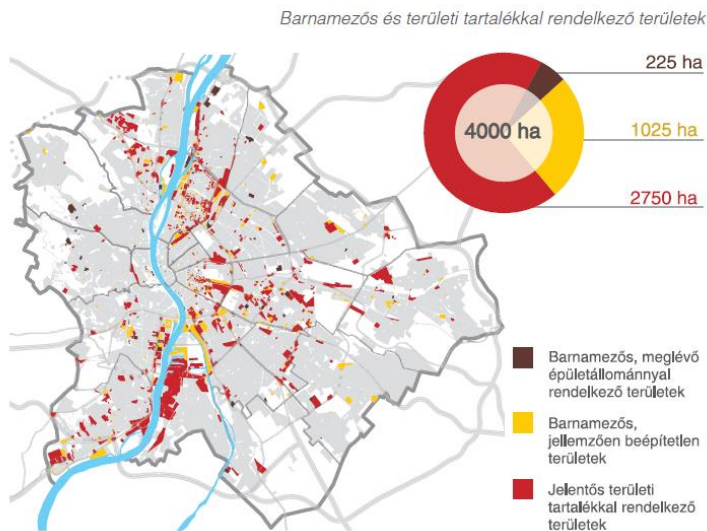
- | | |
|---|---|
|  Városközpont |  Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része |
|  Mellékközpontok területe |  Különleges területek
(oktatási központok és tematikus intézményparkok) |
|  Kiemelt jelentőségű helyi központok területe |  Intézményi övezet kijelölésének lehetősége |
|  Intézményterület városias, intenzív beépítésű része |  Változással érintett vegyes területek |
|  Intézményterület városias, laza beépítésű része |  Infrastruktúra függvényében igénybe vehető vegyes területek |
| |  Távlati intézményterület területhasználat |

Lakásfejlesztési feladatok és kihívások összegzése a fővárosi terv előzmények alapján:

- ▶ *A differenciált igényeket megfelelő területi kínálattal kell kielégíteni.*
- ▶ *A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a feladat a belső és az elővárosi zóna területén egyaránt.*
- ▶ *A belső területeken az átfogó városrehabilitáció során a területeket új zöldfelületekkel, forgalomcsillapítással vonzóvá kell tenni, az elővárosi zóna területén a helyi ellátás javítása szükséges.*
- ▶ *A lakóterületek rehabilitációjának a belváros esetén hangsúlyosan értékalapúnak kell lennie. Értő módon kell az örökölt értékeket az élhető város szolgálatába állítani.*
- ▶ *Urbánus, élhető új lakóterületek építésére az átmeneti zóna területén található barnamezős és alulhasznosított térségeket kell előnyben részesíteni.*
- ▶ *A barnamezős területeken vagy azok közvetlen szomszédságában több olyan zárvány lakóterület is található, amelyek egy része már krízisterület, más része közel jár ehhez a kategóriához. A barnamezős fejlesztéseket úgy kell végrehajtani, hogy azok a területen vagy a környezetében élők helyzetét javítsák.*
- ▶ *Új lakások építése mellett fontos feladat az üresen álló – elrendezésben, műszakilag vagy funkcionálisan nem megfelelő – lakások bevonása az ingatlanpiacra, ami szorosan összefügg a bérlakásépítéssel és a leromló lakóterületek megújításával. Különleges lehetőséget kínálnak az értékes épületállománnyal rendelkező barnamezős területek, ahol funkcióváltás esetén egyedi megoldások születhetnek (pl. loft-lakások).*
- ▶ *A zajterhelt lakóterületeken a közlekedésből származó terhelés csökkentése fontos feladat, amelyhez a közösségi közlekedés megfelelő elérhetőségét biztosítani kell.*
- ▶ *A szuburbanizációs folyamatot kiváltó, a zöld és csendes környezetben lévő családi ház utáni vágy töretlen, feladat, hogy ezek a területek ésszerű ütemezés mellett csak a megfelelő alapellátás biztosítása (műszaki és humán infrastruktúra) esetén kerüljenek hasznosításra.*
- ▶ *Az alapfokú ellátás lehetőleg gyalogosan legyen elérhető ugyanúgy, mint a szociális ellátás és a közösséget alkotó kommunikációs lehetőségek szinterei.*
- ▶ *Biztosítani kell az urbánus sokszínűséget (szabad területek, közösségi találkozóhelyek, lakás és munkahely közelsége, sport- és rekreációs területek elérhetősége, eltérő tulajdoni formák vegyessége stb.)*
- ▶ *Nagyobb figyelmet kell fordítani a lakókörnyezetbe illeszthető munkahelyek létesítésére, mivel ezzel csökkenhet az utazási igény, amellyel jelentősen növelhető a lakóterületek élhetősége és fenntarthatósága. Ezzel a területhez való kötődés is erősebbé válik, ami visszahat magának a lakókörnyezetnek a fenntartására, megbecsülésére.*
- ▶ *A népesség megtartása érdekében a családok számára jó minőségű lakóterületek kialakítása a feladat, ahol a fiatalok speciális helyigényeit kell a mai helyzetnél lényegesen jobban figyelembe venni, biztosítani a sport, a játék, a kommunikáció lehetőségeit.*
- ▶ *Reagálni kell a lakosság demográfiai összetételének változására olyan lakóterületi formákkal, amelyek biztosítják az idősek önálló életvitelét.*
- ▶ *A lakótelepek komplex megújítása során biztosítani kell a fenntarthatóság, az élhetőség és a differenciált környezethasználat elveinek érvényesítését.*
- ▶ *A területi problémák, kihívások közé tartozik továbbá a kiegyensúlyozatlan, a korábbi és közelmúltbeli lakóterületi fejlesztések eredményeképpen intézményekkel, szolgáltatásokkal rosszul ellátott lakóterületek kérdése.*

3. BUDAPEST BARNAMEZŐS TERÜLETEI

A Budapest2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció egyik célja, hogy a barnamezős területek a városfejlesztés célterületeivé váljanak.



Budapest fenntartható térbeli rendszerének alapját, a város kompaktságát biztosító városfejlesztés célterületeinek magját a belső tartalékterületek, a barnamezős területek fejlesztése jelenti, melyek által a térségekben a szerkezeti szempontból szükséges, hiányzó funkciók a városszövetbe integrálhatók a meglévő infrastruktúra felhasználásával.

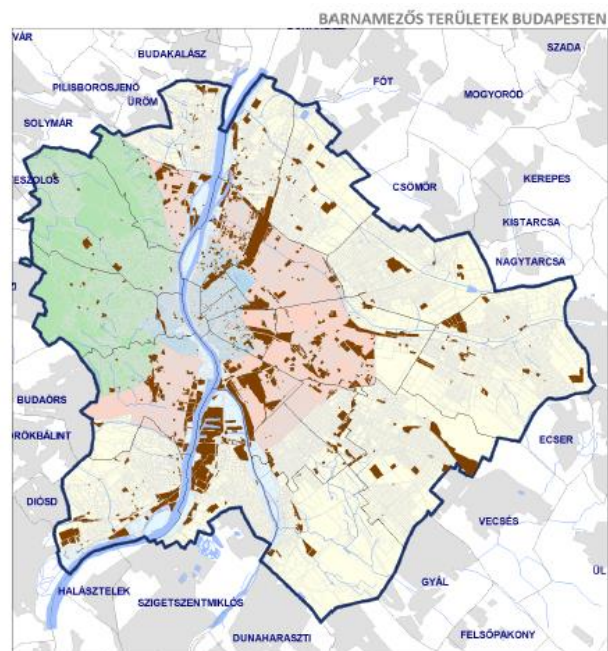
(BP2030, 187.o., 2013)

2014-ben új megközelítésű városfejlesztési dokumentumok, úgynevezett tematikus fejlesztési programok (TFP-k) készültek a Fővárosi Önkormányzat koordinálásával és a huszonhárom kerületi önkormányzat közreműködésével. Céljuk, hogy a Budapest 2030 által meghatározott, összfővárosi jelentőségű témák mentén összehangolják a budapesti fejlesztési szándékokat.

A **Barnamezős területek összehangolt fejlesztése TFP** dokumentumot a Fővárosi Közgyűlés 1211/2014. (VI.30.) határozatával fogadta el.

„A barnamezős területek újrahasznosítása elengedhetetlen ahhoz, hogy a város kompakt maradjon. A városszövetben több mint 1200 hektárnyi olyan terület található, amely korábbi funkcióját elveszítve használaton kívülnek vagy alulhasznosítottnak tekinthető.” (Barnamezős területek összehangolt fejlesztése TFP 11. oldal)

(Barnamező TFP, 16. o., 2014)



A több hónapon át tartó, széleskörű szakmai és politikai egyeztetés-sorozat keretében került összegyűjtésre a kerületi önkormányzatok és a Fővárosi Önkormányzat 2020-ig tervezett barnamezős területek fejlesztésére irányuló 44 projektjavaslata. A programsorozat alatt a szakmai, érdekegyeztető munkacsoportokon résztvevők egyet értettek abban, hogy szükséges a főváros teljes területére vonatkozóan a barnamezős területek megismerése és bemutatása.

A **Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek katasztere** e célból készült el. 2016. január 27-én a Fővárosi Közgyűlés a 76/2016. (I.27.) Főv. Kgy. határozatával támogatta a barnamezős

kataszter készítésének szükségességét, és jóváhagyta az előterjesztés mellékletét képező, Barnamezős területek katasztere című dokumentumot, továbbá felkérte a Főpolgármestert, hogy gondoskodjon a kataszter adatbázisának frissítéséről, és egy online felület létrehozásával annak további fejlesztéséről.

Az elkészült kataszter bemutatja a területek adottságait és fejlesztési kereteit a jelenlegi településrendezési jogszabályok ismertetésével, keretbe foglalja Budapest használaton kívüli és alulhasznosított területeit, azonos szempontrendszer alkalmazva elemzi a városszövetben rejlő fejlesztési lehetőségeket mindemellett a területeket városszerkezeti, elhelyezkedési, infrastrukturális és környezeti szempontból egyaránt ismerteti.

A nyomon követés részeként az adatbázisban szereplő területek és azok adatai a 2016-os jóváhagyás óta, minden év második felében aktualizálásra kerülnek a kerületi önkormányzatok bevonásával. Legutóbb 2019. év végén zárult az adatbázis negyedik felülvizsgálata.

A kataszter metodikája Budapest sajátos városszerkezeti adottságainak figyelembe vételével került kidolgozásra. A kataszterben szereplő területek mind alulhasznosított, illetve használaton kívüli területek, épületek, melyek a városszerkezetébe ékelődve jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek és újra használatba vételük valamilyen külső beavatkozást igényel.

A 2019-es felülvizsgálatot követően a kataszterben szereplő területek típusai



A „KLASSZIKUS” BARNAMEZŐS TERÜLETEK

A klasszikus barnamezős területek a nemzetközi fogalom alapján értelmezettek. Az egységes európai barnamező-fogalom meghatározása a CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) szervezet nevéhez fűződik, melynek értelmében barnamezősnek tekintjük azon területeket, amelyekről elmondható, hogy:

- erőteljes – legtöbbször negatív - hatással van rájuk saját, valamint a közvetlen környezetük korábbi hasznosítása,
- felhagyottak, vagy alulhasznosítottak,
- vélt vagy valós környezeti szennyezettséggel terheltek,
- részben vagy egészében fejlett városi térségben találhatóak,
- újra használatba vételük beavatkozást igényel.

Budapest történeti városfejlődésének következményeként a jelentős méretű barnamezős területek elsődlegesen az átmeneti zóna területén helyezkednek el. Itt kaptak helyet, az egykori nagyipari, közlekedési és katonai funkciójú területek a XIX. században. Ezen területek jelentős része mára a funkcióváltások, a technikai fejlődés és a város növekedése által használaton kívülivé váltak, általában

a mikro- és kisvállalkozások túlsúlya és a tőkeszegénység jellemző. A hasznosítás akadályá gyakran a máig rendezetlen tulajdonviszony-rendszer. Az utóbbi évek új trendjei alapján jellemző tendencia, hogy egy-egy korábbi gyárterületet egy-egy ingatlanfejlesztő cég vásárol fel, mely azt bérbe adja különböző vállalkozások számára jelentős beruházás és állagjavítás nélkül.

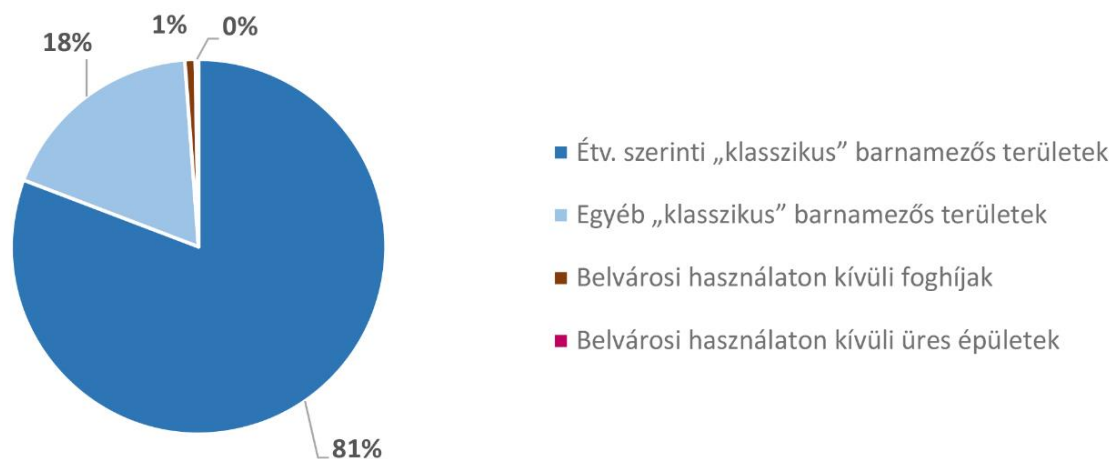
A 2019. évi Étv. módosítás fogalom meghatározás alapján a kataszterben a „Klasszikus” barnamezős területek köre „Étv. szerinti” és „egyéb” barnamezős területekre tagolt. Az egyéb „klasszikus” barnamezős területek között szerepelnek azok a területek, amelyek nem tartoznak az Étv. szerinti fogalom meghatározásba, de a nemzetközi értelmezésnek megfelelnek. Ilyenek például a korábbi rekreációs használatra rendezett, ma használaton kívüli területek, vagy a városszerkezeti pozícióból adódóan jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek.

A BELVÁROSI HASZNÁLATON KÍVÜLI INGATLANOK

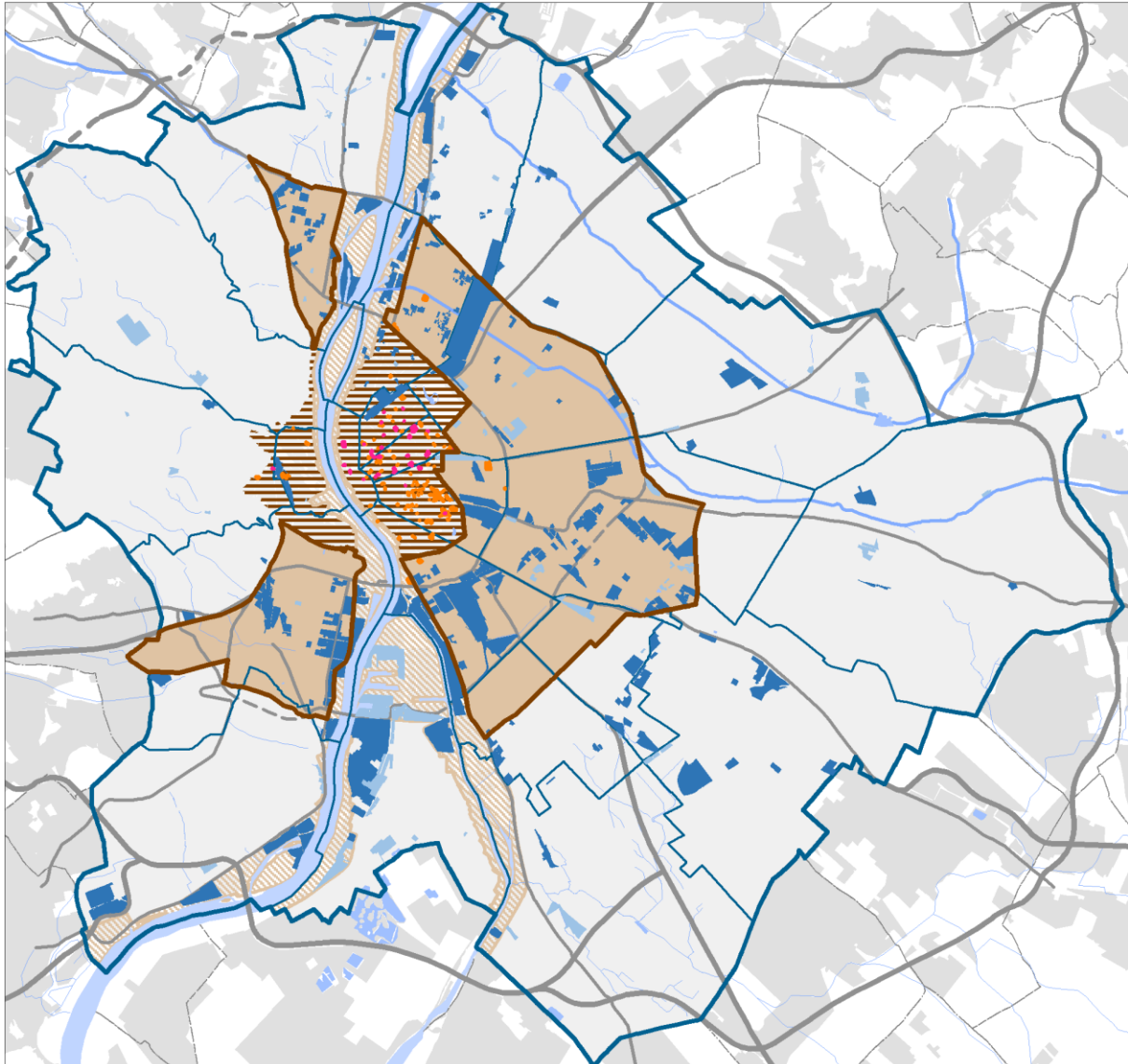
A belvárosi zónában nem jellemzőek a klasszikus értelemben vett barnamezős területek. Budapest belső zónája a lehető leggazdaságosabb kialakítást követve sűrűn beépült, kis tömbökből álló városszövet. Ez a legmagasabb beépítettséggel rendelkező és a legintenzívebb, vegyes funkciójú terület a városszövetében. A város főközponti térségében, a használaton kívüli ingatlanok jelentős fejlesztési potenciállal rendelkeznek. Jelen kataszter ennek okán a klasszikus értelemben vett barnamezős területek mellett tartalmazza a belvárosi használaton kívüli ingatlanokat (foghíj telkek, üres épületek) is.

A kataszterben szereplő területek típus szerinti megoszlása (2019-ben)

Típus	Hektár	%
Étv. szerinti „klasszikus” barnamezős területek	~ 2 300	80,8
Egyéb „klasszikus” barnamezős területek	~ 500	18,1
Belvárosi foghíjak	~ 24	0,8
Belvárosi üres épületek	~ 9	0,3
Összesen	~ 2 833	100

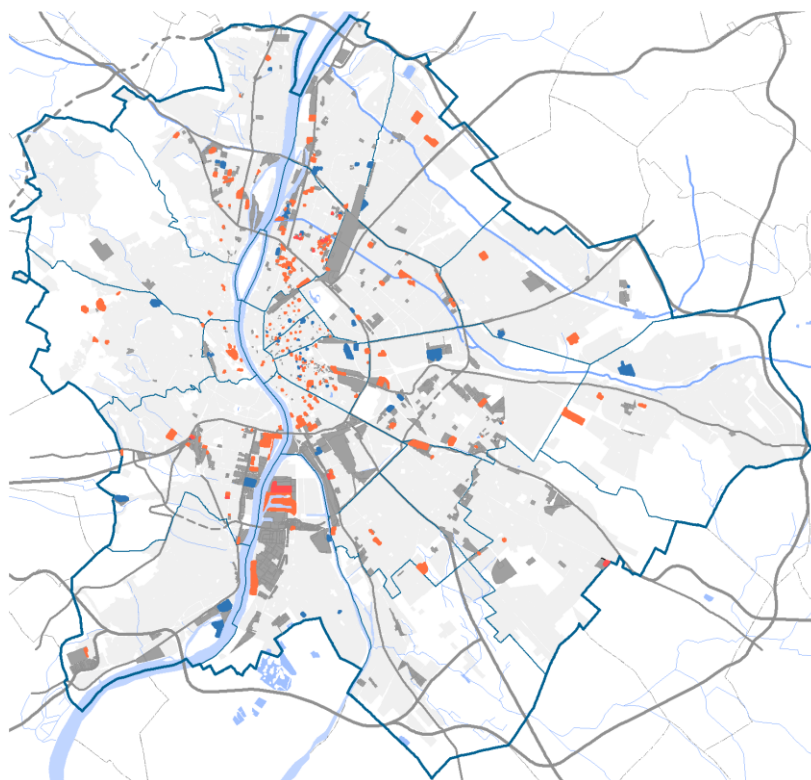
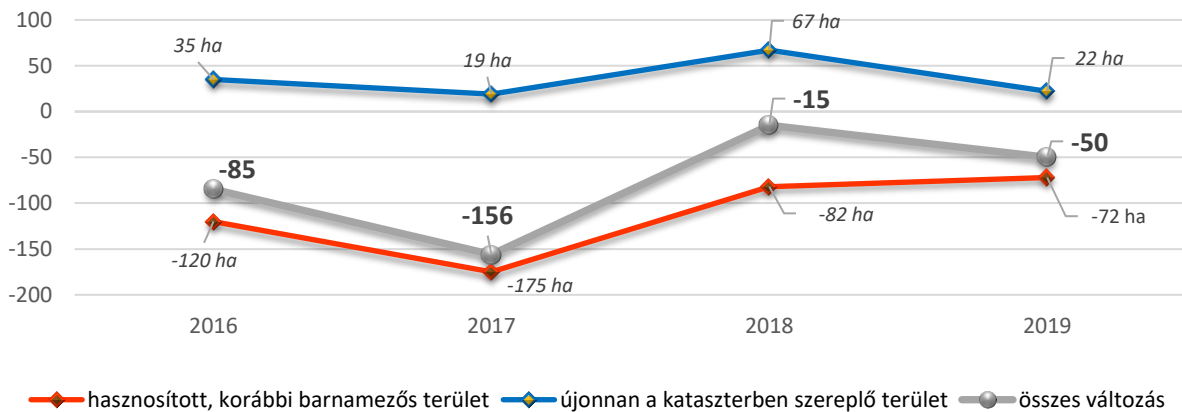


A 2019-es felülvizsgálatot követően a kataszterben szereplő területek elhelyezkedése



A Budapest területén található összes barnamezős terület a kataszter első évének készítése óta eltérő mértékben, de folyamatosan csökkent. Ugyan minden évben kerülnek új területek a kataszterbe, egyrészt azért mert a korábbi használat megszűnt, vagy azért mert a rendezési dokumentumok a korábbinál nagyobb fejlesztési potenciált adnak egyes területekre, de a hasznosított területek számának növekedése jelentősebb mértékű. Az összesített adat ennek megfelelően a barnamezős területek csökkenését jelzi.

Kataszterben szereplő területek változása 2016-2019 között

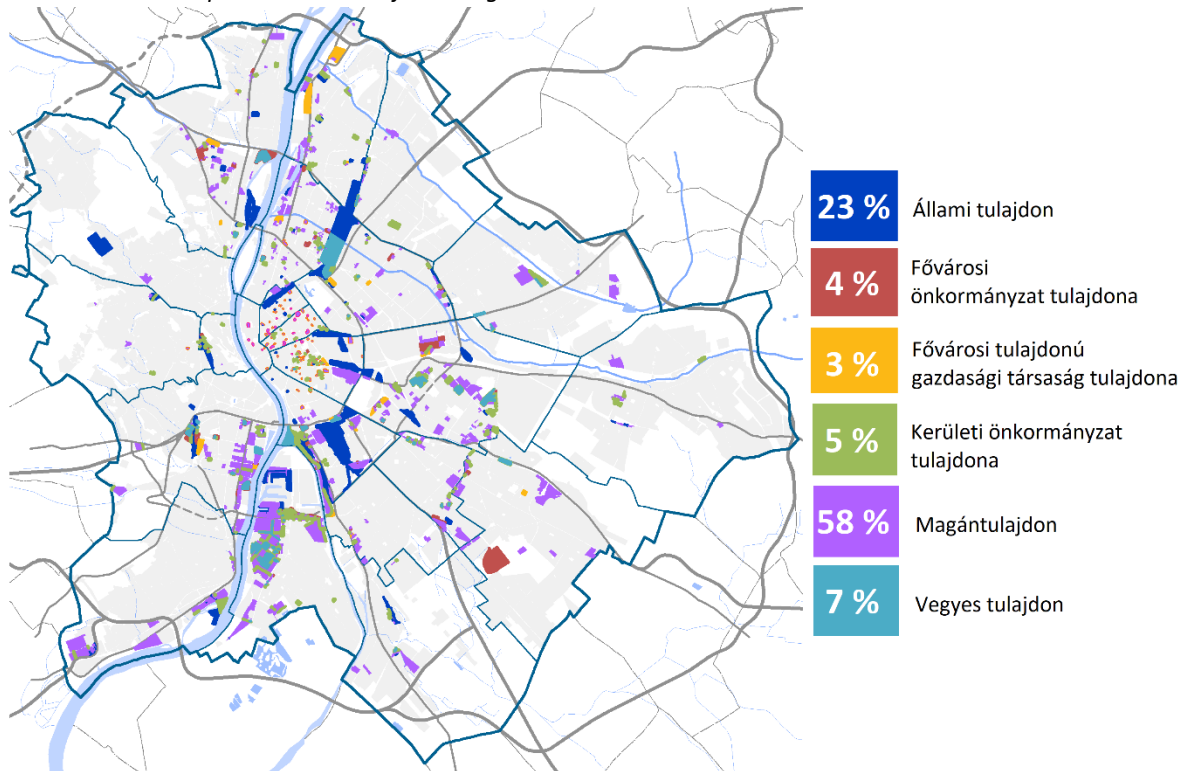


449 ha A kataszter alapján 2016 és 2019 között hasznosított, korábbi barnamezős terület

143 ha 2016 és 2019 között a kataszterbe felvett új terület, mert a korábbi hasznosítás megszűnt, vagy az új rendezési tervek jelentős fejlesztési potenciált adnak

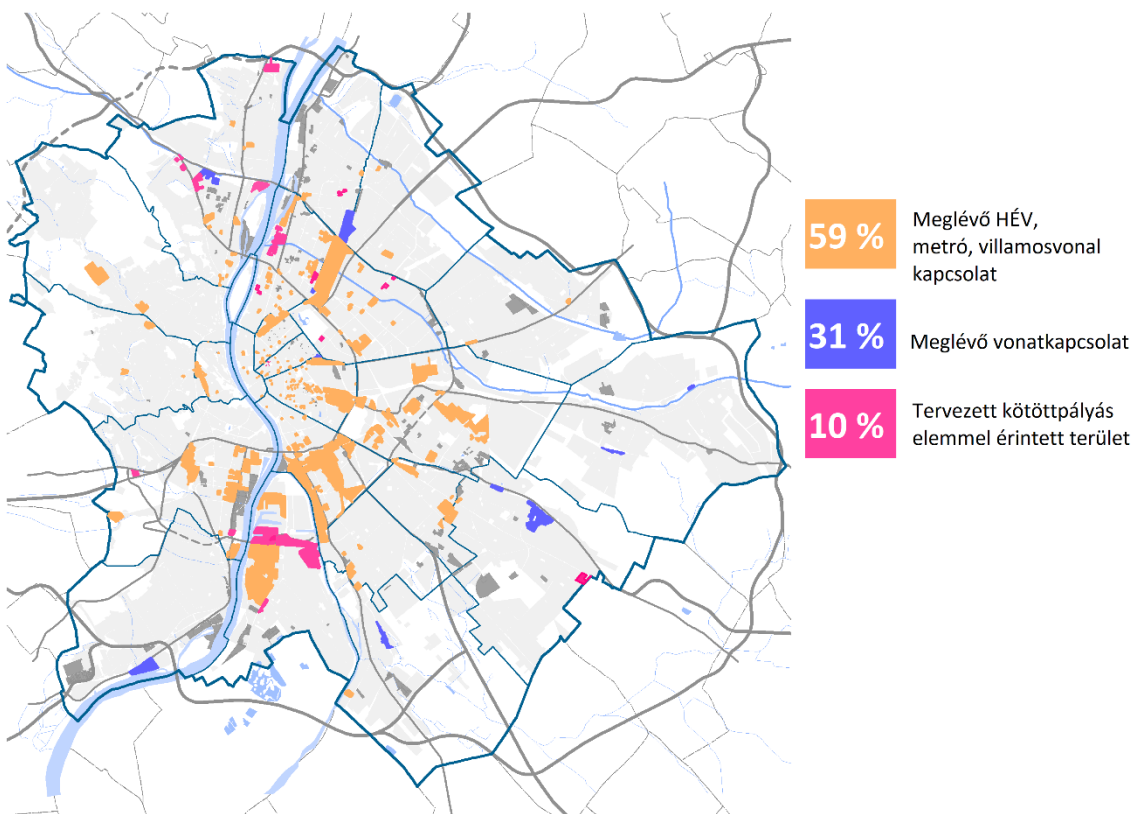
A barnamezős területek tulajdonjogi megoszlásában jelentős arányú –50% feletti – a magántulajdon. A magánszférát követi az állami tulajdon, ami a területek közel negyede. Az állami tulajdonú barnamezős területek jellemzően nagy kiterjedésűek, pl. felhagyott vagy részben működő pályaudvarok területei. A fővárosi és kerületi önkormányzati, valamint a vegyes tulajdonú területek kis arányban vannak jelen.

Kataszterben szereplő területek tulajdon vizsgálata 2019-ben



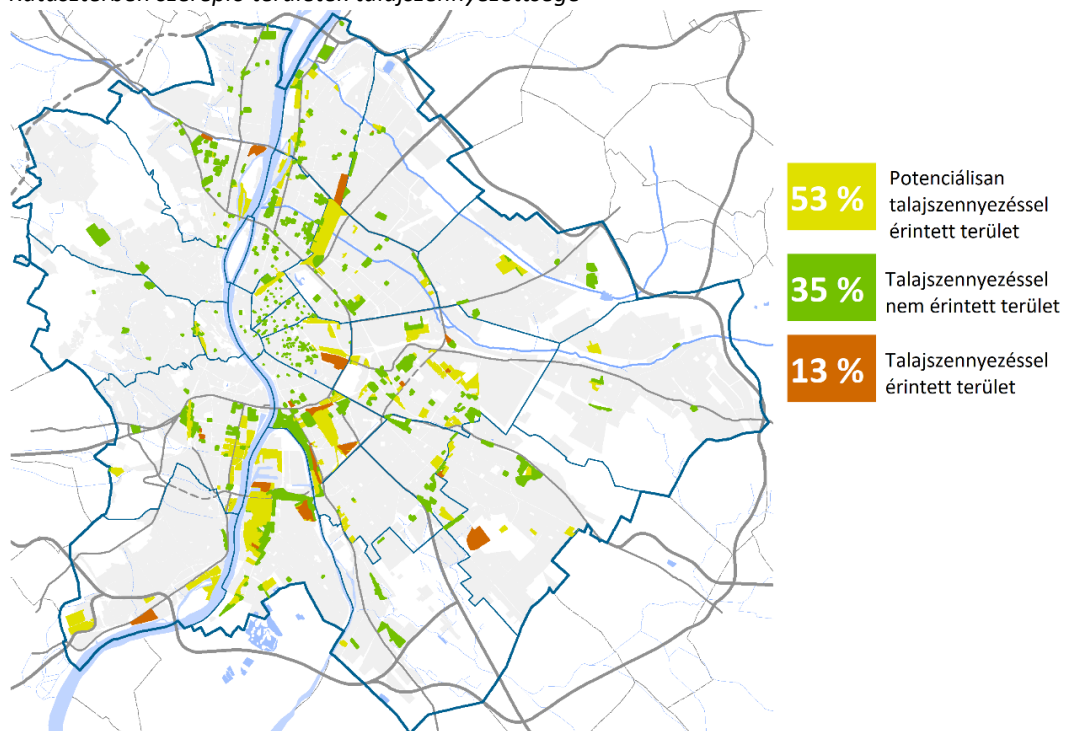
A területek hasznosíthatóságát meghatározzák közlekedési kapcsolataik. Ki kell emelni, hogy a kötőtpályás közlekedési kapcsolatok szempontjából jól ellátottak a barnamezős területek, közel 85%-uk rendelkezik valamilyen kötőtpályás kapcsolattal. A legjelentősebb a HÉV-vel, metróvonallal, vagy villamossal ellátott területek aránya.

Kataszterben szereplő területek kötőtpályás közlekedési elérhetősége

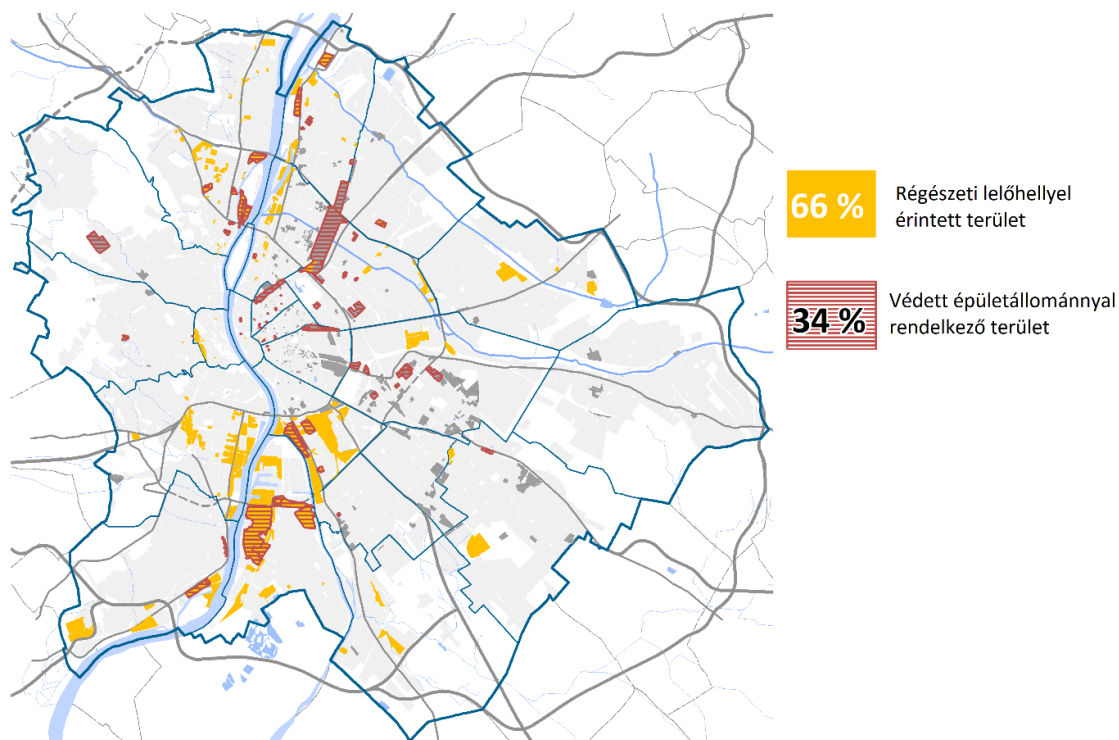


A barnamezős területek több, mint fele azonban potenciálisan talajszennyezett, ahol az eredeti használatból adódóan feltételezhető a talaj- és talajvízszennyezés. Ezek jellemzően a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége. Viszonylag kis arányban vannak jelen azok a területek, ahol a talajszennyezés biztosan kimutatható, illetve megkezdődtek a kármentesítési munkák.

Kataszterben szereplő területek talajszennyezettsége

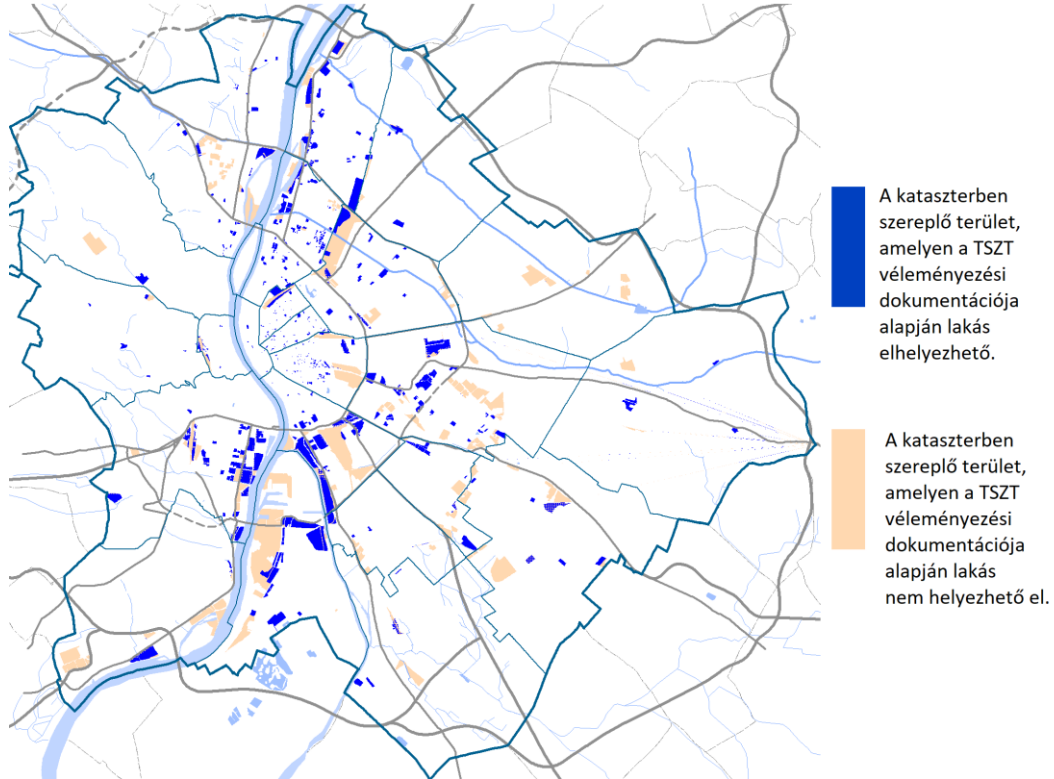


A barnamezős kataszterben szereplő területek kétharmadát érinti nyilvántartott régészeti lelőhely, illetve egyharmadán található védett épület.

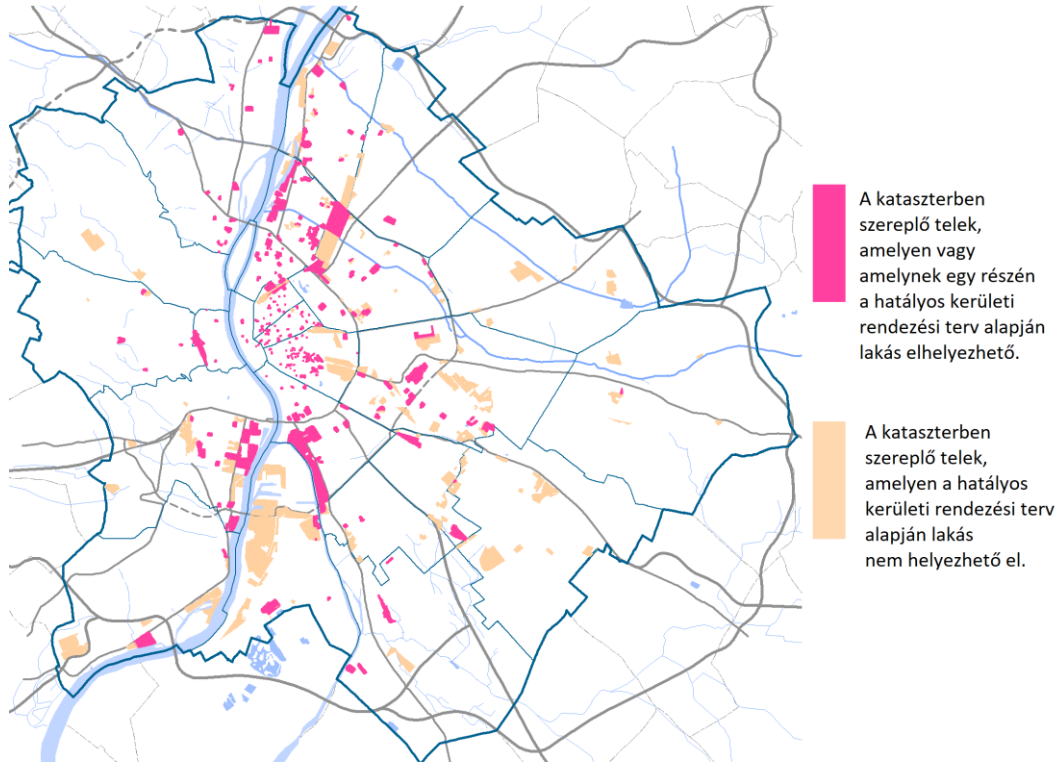


A területeken létesíthető rendeltetések körét hatályos rendezési tervek határozzák meg. A fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) alapján a lakó- és vegyes területeken lehet lakást elhelyezni. A kerületi rendezési tervek övezetenkénti szabályozása alapján a legnagyobb olyan barnamezős területek ahol lakás is elhelyezhető a IX., a X., a XI. és a XIII. kerületben helyezkednek el.

Kataszterben szereplő területeken lakás elhelyezhetősége a TSZT alapján

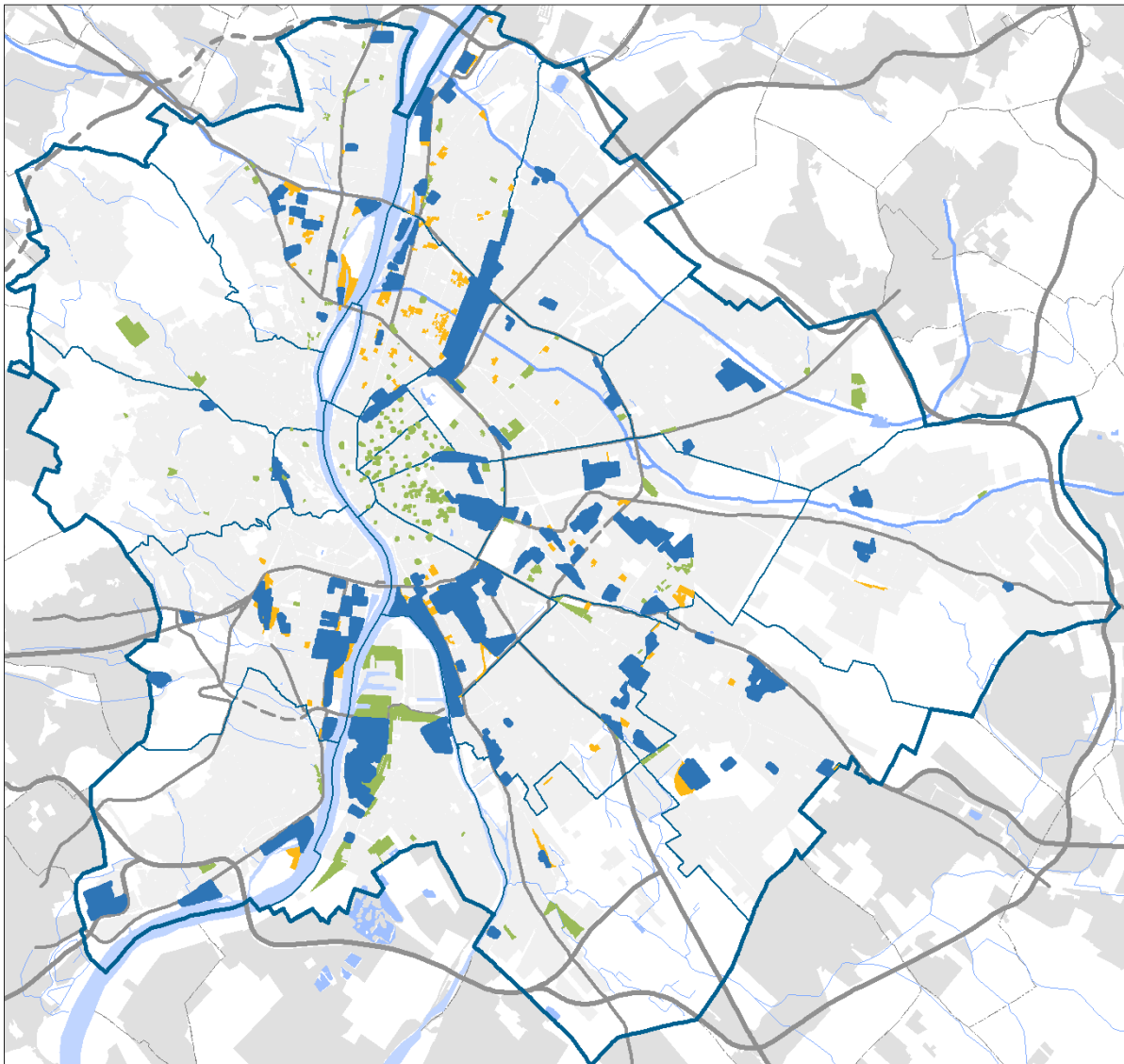


Kataszterben szereplő területeken lakás elhelyezhetősége a kerületi rendezési tervek alapján



A 2019. évi Étv. módosítás alapján a fővárosi önkormányzat feladata, hogy a településszerkezeti tervben lehatárolja a barnamezős területeket és az integrált településfejlesztési stratégiában kijelölje a területek hasznosítási irányait. Az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján Budapest településszerkezeti tervének jelenleg folyamatban lévő átfogó felülvizsgálata során a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek a Szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján feltűntetésre kerültek.

A településszerkezeti tervben és a 2019-es kataszterben szereplő területek



- Településszerkezeti terv (TSZT) véleményezési dokumentációja szerint településszerkezeti jelentőségű barnamezős terület
- TSZT-ben nem szereplő, de a Barnamezős és bevárosi használaton kívüli területek kataszterében szereplő területek
- Nem szerkezeti jelentőségű Étv. szerinti "klasszikus" barnamezős terület
- Étv. fogalom meghatározásába nem tartozó területek (egyéb területek és belvárosi ingatlanok)

IV. JAVASLAT BUDAPEST ÚGY NEVEZETT „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEINEK” LEHATÁROLÁSÁRA

1. A „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK” LEHATÁROLÁSÁNAK MÓDSZERTANA

Metodika:

A lehatároláshoz használt adatbázisok:

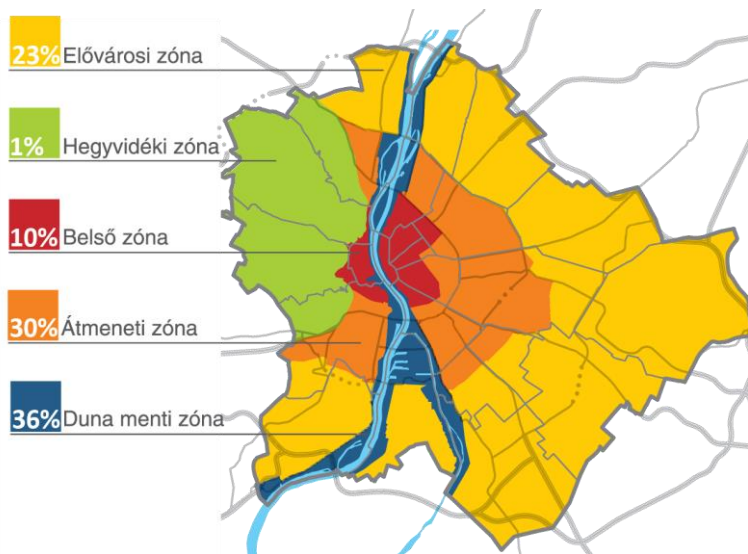
- ▶ a Barnamezős és belvárosi használaton kívüli területek katasztere 2019. évi felülvizsgálata,
- ▶ a Budapest 2030 2018-2019-ben aktualizált megalapozó munkarésze,
- ▶ a Településszerkezeti terv 2020-ban folyamatban lévő átfogó felülvizsgálatának és módosításának 314/2012. (XI. 8.) kormányrendelet 38.§ szerinti véleményezési dokumentációja,
- ▶ a Nemzetgazdasági szempontból kiemelt fővárosi beruházások (2020. júniusáig),
- ▶ a Budapest 2020 Integrált Településfejlesztési Stratégia (2016).

A „rozsdáövezeti akcióterületek” lehatárolásának alapelvei:

- ▶ városszerkezeti szempontból értelmezhető területek;
- ▶ olyan akcióterületek meghatározása, amelyek városfejlesztési szinergikus hatása kimutatható, illetve amelyek a fejlesztési tervekben rögzített alapelvek és projektek megvalósulását támogatják;
- ▶ elsődlegesen az átmeneti zónában és a TSZT-ben szereplő „településszerkezeti jelentőségű barnamezős területeket” tartalmazzák az akcióterületek;
- ▶ a TSZT szerint „Kiemelten védendő karakterű területek” nem szerepelnek a lehatárolásban;
- ▶ jelenleg is kiemelt beruházás csak akkor legyen az akcióterület része, ha azon a kivitelezés még nem indult el és a hatályos rendezési tervek szerint lakás létesíthető rajta;
- ▶ az akcióterületek legkisebb méretét a városszerkezeti pozíció határozza meg, a környezetének figyelembe vételével kerül megvizsgálásra a zárvány helyzet mértéke és annak szomszédsági hatása (az átmeneti zónában a legkisebb mérete 3 hektár, a hegyvidéki és elővárosi zónában legalább 1 hektár);
- ▶ olyan területek is szerepelhetnek a lehatárolásban, ahol a hatályos kerületi rendezési terv nem engedi lakás elhelyezését, de a TSZT lakó vagy vegyes területbe sorolja, tehát az OTÉK szerint megengedett a lakó rendeltetés, ezeken a területeken hosszú távon elképzelhető lakás fejlesztés a szükséges kármentesítési és infrastrukturális beavatkozásokat követően.

2. BUDAPEST LEHETSÉGES „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI”

A lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” jellemzően a pesti oldalon jelölhető ki, a lehetséges területek több mint 95%-a található valamelyik pesti kerület területén.



Lehetséges akcióterületek zónánkénti megoszlása

A lehetséges akcióterületeket legnagyobb arányban az Átmeneti és Duna menti zónában javasolt kijelölni, itt található a városszerkezeti vizsgálatok alapján javasolt területek közel kétharmada. Az Elővárosi zónában lehetséges akcióterületek is jelentősek, ellentétben a hegyvidéki zónában javasolt, legkisebb arányt képviselő területekkel.

Budapest Belső zónája sűrűn beépült, kis tömbökből álló városszövet. Ez az intenzíven beépült, vegyes funkciójú területjellemzően historikus stílusú épületekkel már a XIX. század végén és a XX. század elején kialakult. Az épített örökség védelme érdekében itt a kialakult egybefüggő nagyvárosi karakter megőrzése és a mai kornak megfelelő jó élehetőségi feltételek biztosítása feladat. A kiemelten védendő karakterű területen, a város történeti magjában, a legnagyobb odafigyeléssel és a legszigorúbb szabályozással szükséges az értékek óvása. Ezen a területen „rozsdáövezeti akcióterület” kijelölése nem indokolt. A városmaghoz csatlakozó, hasonló karakterű területek azok a karakterőrző területek, ahol az egyes épületek önmagukban kevésbé értékesek, és az értékőrző szempontú városrehabilitációra lehetőséget kell teremteni, ezért ezeken a területeken már lehetséges akcióterület kijelölése (pl. Magdolna és Orczy negyed, vagy a XIII. kerületben Lehel utca, Visegrádi utca környezetében).

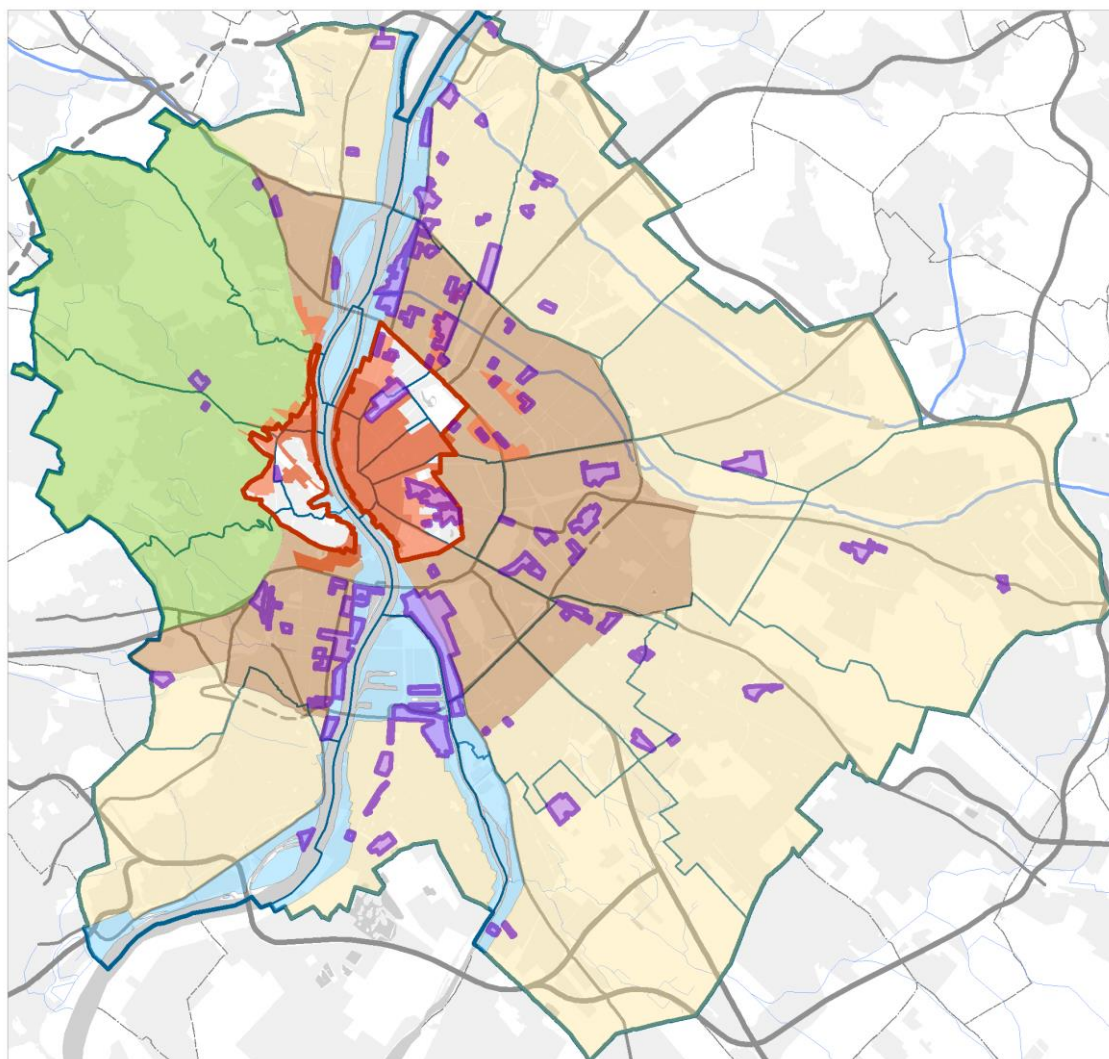
Az Átmeneti zóna a város legheterogénebb térsége. Meghatározó – az elmúlt három évtized ipari területeinek szükségszerű átalakítását követően is – gazdasági térség diszperz formában jelenik meg, de nagyobb területrészekben a lakóterületi dominancia is jellemző. Jelentős a használaton kívüli területek aránya, elsősorban a korábbi iparterületek barnamezős térségeiben. A zóna angyalföldi és lágymányosi térségében érzékelhető a legnagyobb gazdasági és funkcionális átalakulás, itt a környezetterhelő ipari funkciók irodai, lakóterületi és vegyes kereskedelmi szolgáltató területekké alakulnak át. Az Átmeneti zónában javasolt akcióterületek jelentős része található a X., XI., XIII., valamint a XIV. kerületben.

A Duna menti zóna az elmúlt évtizedekben egyre inkább felértékelődött, a lakásfejlesztést vonzó területté vált. Ebben a zónában is jelentős mennyiségű gazdasági terület működött egykor, azonban a város növekedésével ezek a különleges adottságokkal rendelkező, városszerkezeti szempontból kitüntetett helyszínek, napjainkra jelentős funkcióváltáson mentek keresztül, mára csak az átmeneti zóna menti sávban (és az elővárosi zóna sávjában szakaszosan) jellemző a barnamezős területek jelenléte. Az itt javasolt akcióterületek jelentős része található a IX., XI., XIII., valamint a XXI. kerület területén.

Az Elővárosi zóna területén a kertvárosi területek és szigetszerű nagy lakótelepek jellemzők, itt helyezkednek el a város '70-es éveiben kijelölt gazdasági területei, amelyek ma is működő telephelyek. Barnamezős terület ebben a zónában csak azokban a kerületekben jellemző, ahol egykor hagyományosan meghatározó volt a kézműves tevékenység, a kispar jelenléte (pl. Újpest, Pesterzsébet). Jelentős arányú a javasolt akcióterületek aránya a IV. kerület elővárosi zónájában, míg a többi kerületben elszórtan található egy-egy javasolt terület. Utóbbiak jellemzően a degradált, vagy felhagyott városszéli használatok területegységein.

A Hegyvidéki zónában Budapest magas presztizsű lakóterületei a jellemzők, egykor a természeti értékekre alapozó rekreációs, üdülő területek voltak. Buda jó levegőjét biztosító, jelentős arányban természetvédelmi oltalom alatt álló területen csak azokon a helyszíneken javasolt „rozsdáövezeti akcióterület” kijelölése, ahol az egykori hasznosítás miatt már műszakilag igénybe vett a terület (pl. Akadémia park).

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” lehatárolása



- | | | |
|---|--|--|
|  Lehetséges "rozsdáövezeti akcióterület" |  Belső zóna határa |  Hegyvidéki zóna területe |
|  Kiemelten védendő karakterű terület |  Duna menti zóna területe |  Elővárosi zóna területe |
|  Karakterőrző terület |  Átmeneti zóna területe | |

2.1. HUMÁN INFRASTRUKTÚRA

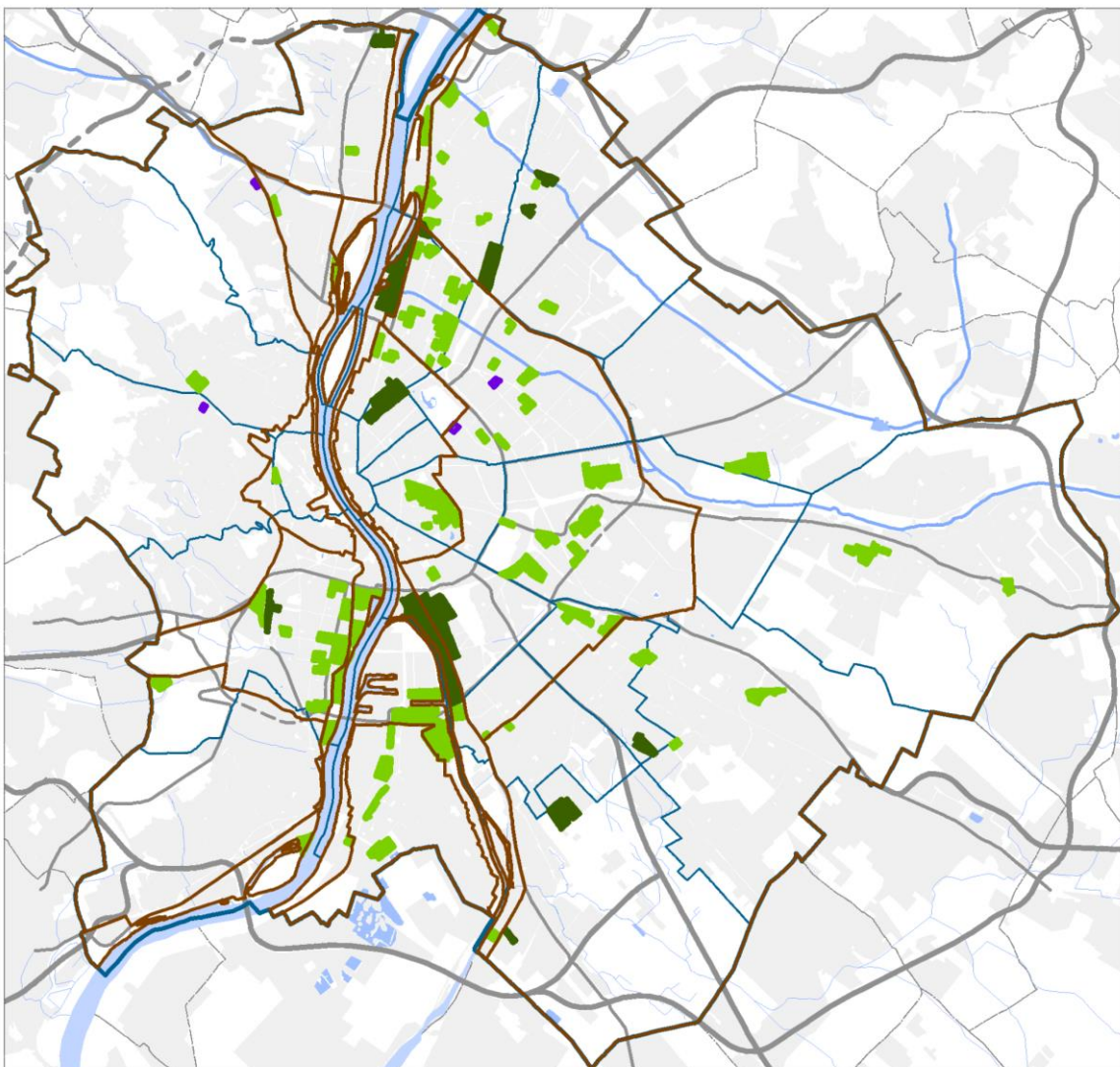
Lakás célú fejlesztések esetén az alapfokú humán infrastruktúra igény **minden esetben a beruházási program részeként fejlesztési területen belül biztosítandó!** Ez többlet fejlesztési időt nem generál a területen, a tervezett fejlesztés részeként, a lakóépületek megépítésével azonos időben kialakítandó.

2.2. ZÖLDINFRASTRUKTÚRA

A lehetséges akcióterületek egyes részein **szerkezeti jelentőségű zöldterületek fejlesztése** szükséges a TSZT előírásai alapján. Ezen felül azokon a területeken, ahol alacsony a mindennapos rekreációt szolgáló zöldterületi ellátottság, **helyi jelentőségű zöldterületet** kell kialakítani.

Lakás célú fejlesztések esetén a normák szerinti rekreációs zöldinfrastruktúra fejlesztési igény **esetében a beruházási program részeként fejlesztési területen belül kialakítandó az új közhasználatú zöldfelület!** Ez többlet fejlesztési időt nem generál a területen, a megvalósítandó beépítési terv részeként, a lakóépületek megépítésével azonos időben kialakítandó.

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” közhasználatú zöldinfrastruktúra fejlesztése szempontjából



- Szerkezeti jelentőségű zöldterület kialakítása kötelező
- Helyi jelentőségű zöldterület kialakítása kötelező
- Zónahatár
- Zöldterület kialakítása nem kötelező

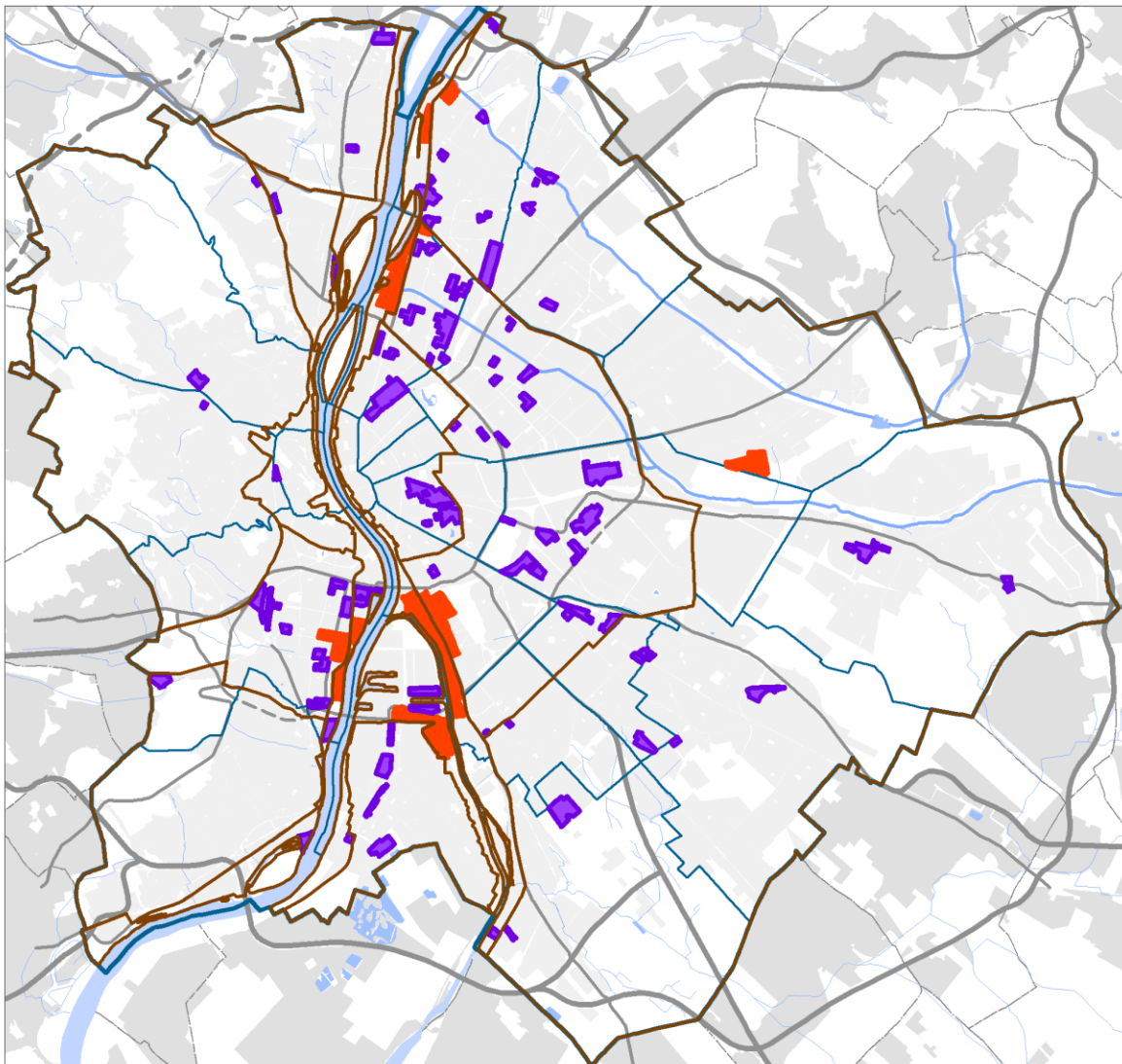
2.3. KÖZLEKEDÉS

Budapest közlekedési rendszerét a közösségi közlekedés és a személygépjármű közlekedés határozta meg a múltban (Budapesti Mobilitási terv szerint 2014 évben 87 %-os részesedéssel) és determinálja a jövőben is (2030 évben 80 %-os részesedés valószínűsített a napi utazások számából).

A főváros meglévő közlekedési infrastruktúrája kihasználtságos, jelentős tartalékokkal nem rendelkezik. A „rozsdáövezeti akcióterületeken” intenzív beépítésű lakásállomány megjelenése – akcióterületi helyszínenként több ezer új otthon építése – csak egyidejű infrastruktúra fejlesztéssel lehetséges, a város működőképességének fenntartását figyelembe véve.

Minden akcióterület esetében szükséges a területen belüli közlekedési elemek (kiszolgáló utak, önálló gyalogos és kerékpáros elemek) létrehozása, valamint a külső közlekedési kapcsolatrendszer megteremtése is (határoló fő- és gyűjtő utak bővítése, rajtuk csomópontok létesítése, a közösségi közlekedés hálózatának kiterjesztése és új megállók létesítése) a megnövekvő igények alapján.

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” a közlekedési infrastruktúra fejlesztése szempontjából



■ Szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra fejlesztés szükséges

■ Szerkezeti jelentőségű közlekedési infrastruktúra fejlesztés nem szükséges

Az „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” esetében ezek a szükséges – közlekedési hatásvizsgálattal meghatározható, településrendezési tervben rögzíthető – közlekedési infrastruktúra fejlesztések szorosan kapcsolódnak a terület átalakításához, mind a költségigényük, mind a megépíthetőségük tekintetében az ingatlanfejlesztési beruházások szerves részét képezhetik. Az akcióterület fejlesztésének megkezdése tehát alapvetően beruházói döntés függvénye.

A „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” esetében a megfelelő infrastruktúra ellátottság nem alakítható ki valamely elem kiemelkedően jelentős költségigénye, vagy a megépítéséhez szükséges terület megszerzhetősége folytán. Az akcióterület fejlesztésének megkezdése tehát nem beruházói döntés-, hanem valamely állami vagy önkormányzati fejlesztés előzetes megvalósításának a függvénye. Természetesen „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” egyes kisebb részterületei alkalmasak lehetnek az ún. azonnali besorolásra.

A kilenc „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület” esetében – természetes módon ide tartozik mindhárom 50 ha-t meghaladó „óriás” fejlesztési lehetőség – táblázatos formában kerül bemutatásra az alábbiakban, az „azonnali akcióterületi” besorolást megakadályozó infrastruktúra elem nevesítésével.

Akcióterület kerülete, neve	Akcióterület nagysága	Szükséges előzetes infrastruktúra fejlesztési elem
IV. kerület, Vízmű terület	18 ha	Váci út bővítése autóbusszávokkal
IV. kerület, Petőfi és Hunyadi laktanya	16 ha	Váci út bővítése autóbusszávokkal
IX. kerület, Déli városkapu	181 ha	H6-H7 HÉV Kálvin téri bevezetése, Galvani híd (Új Duna-híd)
XI. kerület, Hunyadi. J. út – Házgyár u. közötti Duna-part	23 ha	Albertfalvai híd
IX. kerület, Fehérvári út– Andor u. közötti tömbök	9 ha	Galvani híd (Új Duna-híd)
XIII. kerület, Váci út és Duna folyam közötti rozsdáövezet	80 ha	Újpest-Aquincum híd
XVI. kerület, Mátyásföldi repülőtér	41 ha	H8-H9 HÉV átépítés
XX. kerület, Gubacsi dűlő	12 ha	a megközelítés biztosítására a Körvasút menti körút szükséges
XXI. kerület, Csepel-Ófalu és Papírgyár	85 ha	új Duna híd

2.4. KÖZMŰ

Budapest közműellátottsága szinte teljes mértékűnek mondható, az egyes közművek hiánya csak be nem épített beépítésre szánt területeken, illetve beépítésre nem szánt területeken jellemző. Ezen területek teljes közműellátottsága is biztosítható fejlesztések révén.

A vizsgált, lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” esetében elmondható, hogy a beruházás során a teljes közművesítettséget biztosítani szükséges, azonban az már vagy jelenleg is rendelkezésre áll, vagy fejlesztés (új vezetékek és műtárgyak megépítése) útján biztosítható. Az akcióterületek fejlesztése során azonban fontos megjegyezni, hogy a fellépő közműigények a meglévő közműhálózatok bővítését, fejlesztését igényelhetik. Az egyes területeken felmerülő közműigények meghatározása után ezért fel kell keresni az egyes közműszolgáltatókat, hogy milyen feltételek mellett tudják biztosítani a közműellátást.

Elmondható ugyanakkor, hogy jelenleg még rendelkezésre állnak olyan kihasználatlan közműkapacitások, amelyek az akcióterületek közműellátását is biztosítani tudják.

Felhívjuk a figyelmet, hogy egyes „rozsdáövezeti akcióterületeket” olyan meglévő közműnyomvonal vagy műtárgy érint, amelynek kiváltásáról, áthelyezéséről a fejlesztés során gondoskodni kell, amely növelheti a beruházás költségeit. A kiváltásra, megszüntetésre kerülő közműhálózat műtárgyait el kell távolítani, a területet helyre kell állítani. Az egyes közműelemek kiváltása, áthelyezése csak az adott közműszolgáltató engedélye alapján történhet.

Továbbá fontos hangsúlyozni, hogy az FRSZ 19. § (5) bekezdése által meghatározott jelentős változással érintett területek esetében új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre, infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén pedig a csapadékvizeket helyben kell tartani.

Az egyes közműszolgáltatók a fejlesztéshez közműfejlesztési hozzájárulást határozhatnak meg, amelynek meghatározása a közműigény mértékében változhat.

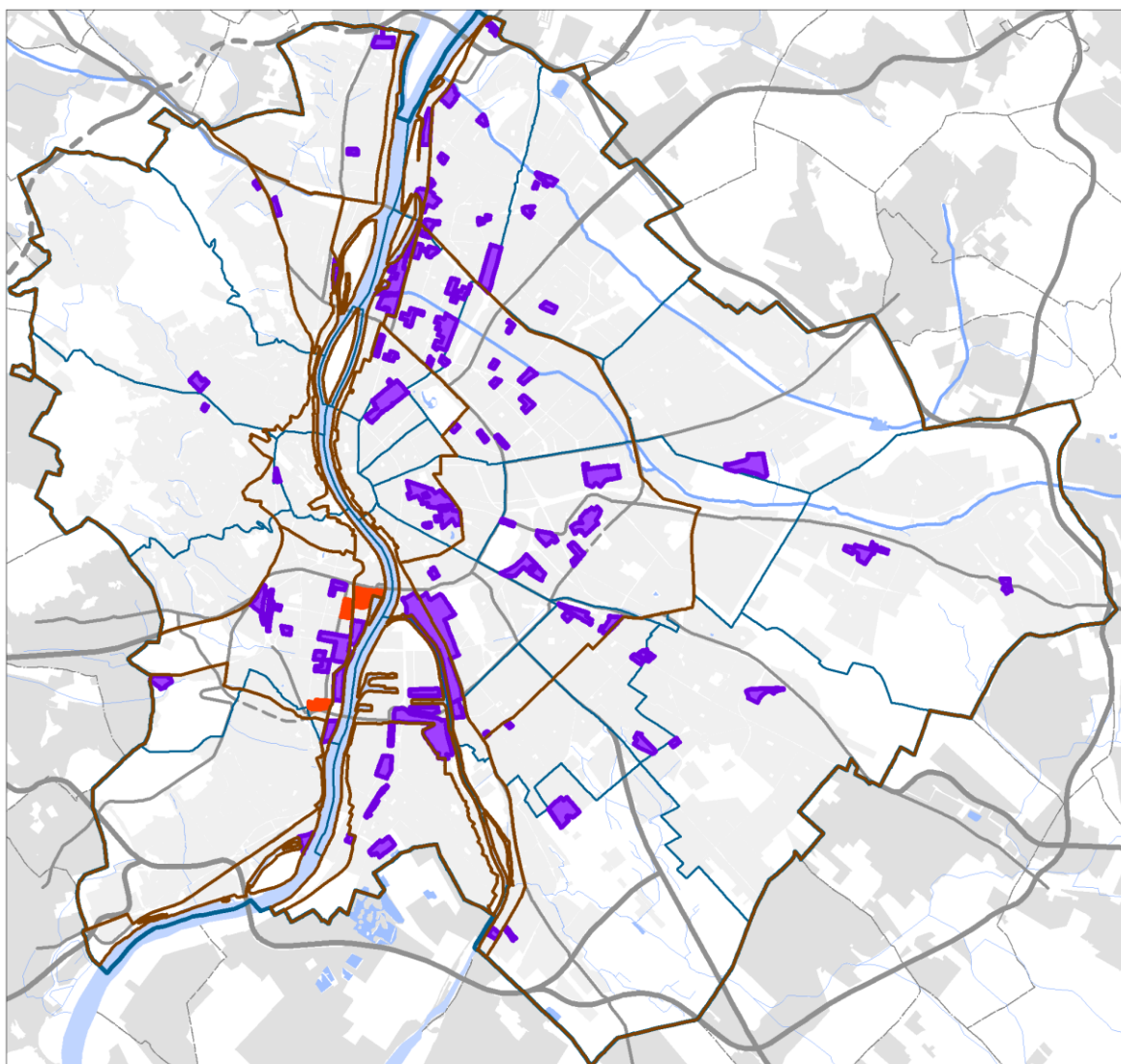
Az „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” estében a szükséges közmű infrastruktúra fejlesztések a közlekedési infrastruktúrához hasonlóan szorosan kapcsolódnak a terület átalakításához, az ingatlanfejlesztési beruházásokhoz kötődnek. A fejlesztés megkezdése beruházói döntés függvénye.

A „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” estében a megfelelő infrastruktúra ellátottság nem alakítható ki valamely elem kiemelkedően jelentős költségigénye, vagy a megépítéséhez szükséges terület megszerzhetősége folytán. Az akcióterület fejlesztésének megkezdése tehát nem beruházói döntés-, hanem egyéb városi léptékű közműlétesítmény fejlesztés/áthelyezés előzetes megvalósításának a függvénye. A „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” kisebb részterületei ugyanakkor alkalmasak lehetnek az „azonnali” besorolásra.

Közmű infrastruktúra szempontjából kettő „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület” esetében a következő „azonnali akcióterületi” besorolást megakadályozó infrastruktúra elem merül fel.

Akcióterület kerülete, neve	Szükséges előzetes infrastruktúra fejlesztési elem
XI. kerület, Szerémi út - Budafoki út - Dombóvári út - Hengermalom út tömb	Kelenföld 120/10 kV-os elosztóhálózati állomás és kapcsolódó nagyfeszültségű elosztóhálózat átépítése
XI. kerület, Fehérvári út - Mezőkövesd út - Hunyadi János út - Kitérő út tömb	Albertfalva 220/120/10 kV-os átviteli és elosztóhálózati állomás, valamint kapcsolódó nagyfeszültségű átviteli és elosztóhálózati nyomvonalak átépítése

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” a közmű infrastruktúra fejlesztése szempontjából



■ Szerkezeti jelentőségű közmű infrastruktúra fejlesztés szükséges

■ Szerkezeti jelentőségű közmű infrastruktúra fejlesztés nem szükséges

2.5. KÖRNYEZETÁLLAPOT

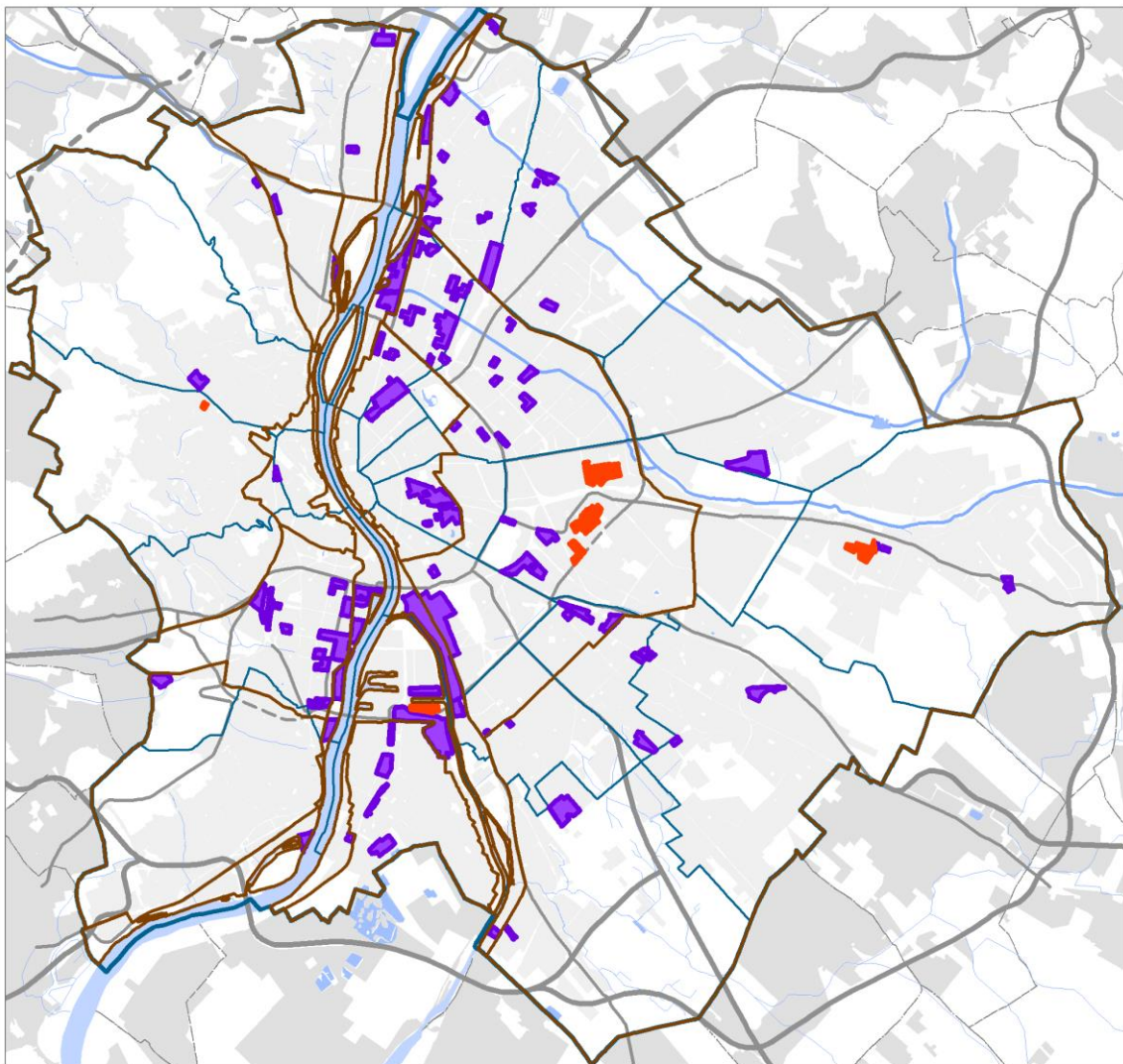
Korlátozó tényezők

Egyes akcióterület fejlesztését korlátozhatják bizonyos környezetvédelmi szempontok, ugyanakkor egyes elemek értéket is képviselnek (erdőterületek):

- ▶ Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületek igénybevétele a 2009. évi XXXVII. tv. értelmében csak a közérdekekkel összhangban, az erdészeti hatóság előzetes engedélyével történhet. Az erdő időleges igénybevétele szintén az erdészeti hatóság jóváhagyásával történhet, maximum 5 évre. Lehetséges a csereerdősítés az erdészeti hatóság jóváhagyásával, mely során az igénybe vett erdővel legalább azonos területű, azzal megegyező vagy attól magasabb természetességi állapotra vonatkozó alapelvárású erdő telepítése szükséges. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.
- ▶ A karsztos területeken a szennyezésfeldolgozási képesség alacsony fokú, mivel a biológiai bontásban részt vevő talajréteg többnyire vékony, és alatta „nyers” szikla, kőtörmelék van. A szennyezés terjedése gyors, éppen az említett szerkezeti helyzet miatt. A felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján a karsztos területek a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területnek minősülnek, amelyekre vonatkozó előírásokat a kormányrendelet tartalmazza. A karsztvízbázis védelme érdekében e területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatása, a szennyvízkezelés tervezése, kivitelezése során. Karsztos területen bármely eredetű, szennyezett víz elszikkasztása nem megengedhető, a telkek beépítése, csak közművesítés esetén, a szennyvizek biztonságos elvezetése mellett lehetséges.
- ▶ A csúszásveszélyes területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázatára. Ezeken a területeken egyedi elbírálás alapján – szakhatósági közreműködéssel – szükség lehet a közművezetékek védőcsövezésére. Csúszásveszélyes területen a terv készítésekor hatályos építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési, fennmaradási engedélyezéskor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.
- ▶ A feltöltött területek egykori hulladéklerakókat, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal feltöltött volt bányaterületeket jelölnek, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Bármely, e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniagáz-vizsgálat végzése is szükséges lehet.
- ▶ Alábányászott területen az építésügyi eljárási rendelet alapján az építésügyi-műszaki dokumentációhoz geotechnikai jelentés csatolandó. E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – állékonysági és építésföldtani alkalmasság vizsgálat szükséges, amelyhez az adott területrészt üregfeltárás, -feltérképezés céljából meg kell kutatni. A megkutatásnak ki kell terjednie az üregek vízzel való töltöttségére és az esetleges vízszennyezettségre is, mivel ezek nagyban befolyásolhatják az üreg-, illetve a területhasznosítást. A geotechnikai jelentés alapján szükségessé válhat a feltárt üregek tömedékelése, a felszíni, illetve felszínközeli réteg számára statikai biztonságot nyújtó módon. Megfelelő statikai viszonyok kialakításával lehetséges a kétszintes területhasználat is. A közművesítés megvalósítása különös gondosságot igényel.

Akcióterület kerülete, neve	Természet-/környezetvédelmi korlát
X. kerület, Fehérdűlő	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület Karsztos terület
XXI. kerület, Francia öböl környezete	Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület
XII. kerület, Virányos úti honvédségi objektum	Csúszásveszélyes terület
XVII. kerület, Bakancsos piac	Feltöltött terület
X. kerület, Lampart Vegyipari Gépgyár és környéke	Karsztos terület
X. kerület, Sörgyár és környéke	Karsztos terület Alábányászott terület

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” a környezetvédelmi korlátozások szempontjából



- Környezetvédelmi korlátozással érintett
- Környezetvédelmi korlátozással nem érintett
- Zónahatár

Talajszennyezettség

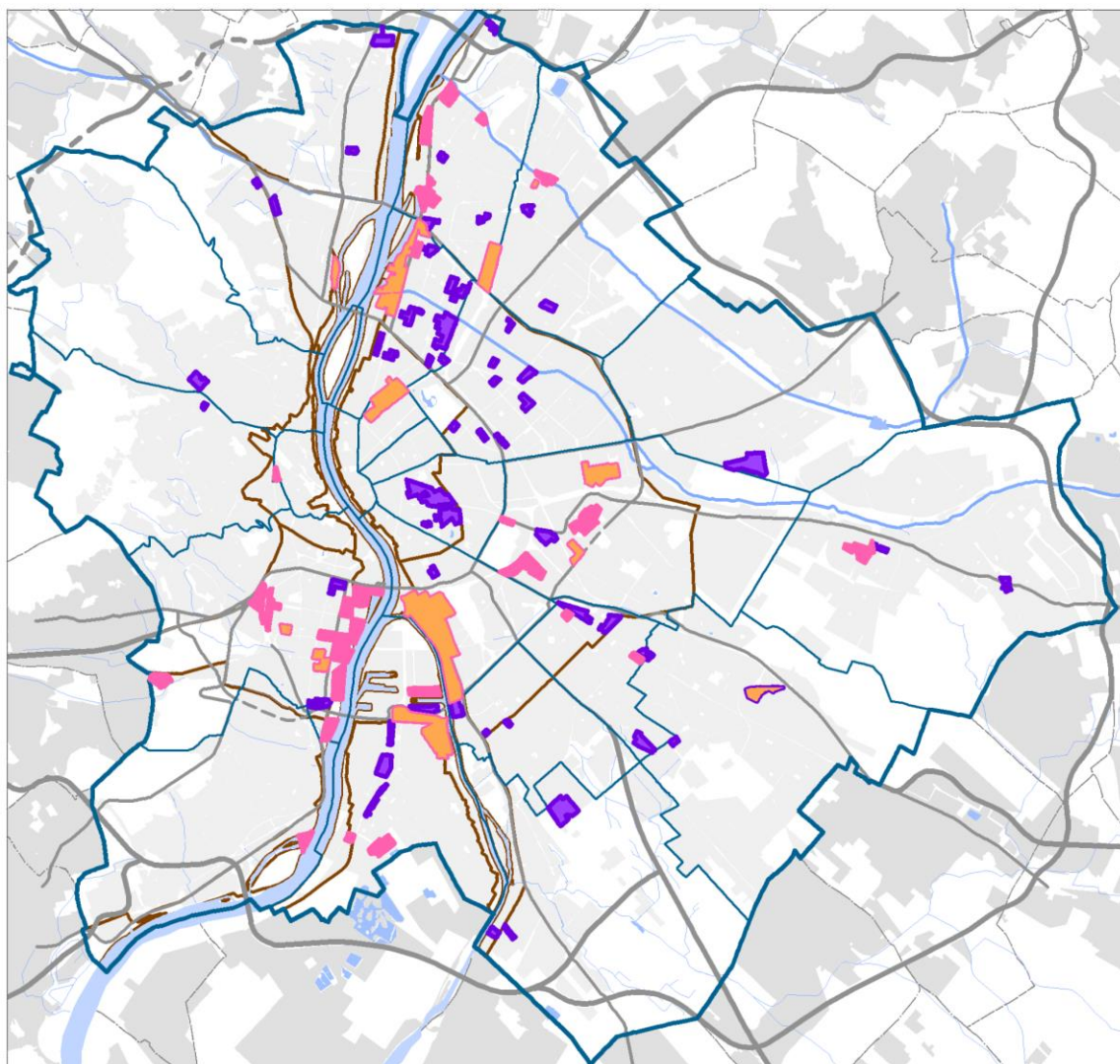
Budapest talajviszonyait az elmúlt évszázadok alatt jelentősen megváltoztatta az emberi jelenlét: a város beépülése a talajok degradációját és nagyarányú pusztulását okozták, a múltban folytatott környezetszennyező ipari-gazdasági (pl. energia-, vegy-, kohó- és gépipari, katonai, ásványi nyersanyag kitermelési és vasúti) tevékenységek pedig számos helyen vezettek a földtani közeg, illetve a felszín alatti víz szennyezettségéhez. Így a „rozsdaovezeti akcióterületek” kijelölésekor fontos szempont a felszín alatti víz illetve a földtani közeg szennyezettsége:

- ▶ Potenciálisan talajszennyezett terület: a bizonyosan szennyezett, kármentesítést igénylő területekről nem áll rendelkezésre naprakész, térinformatikai nyilvántartás, így a korábbi területhasználatból következtetve csak valószínűsíteni lehet az esetleges talajszennyezést. Ezekben a területeken a fejlesztések során feltételezhetően kármentesítési beavatkozás szükséges, melynek költség és időbeli vonzata jelentős lehet.
- ▶ Kármentesítéssel érintett területek: jelenleg csak a folyamatban lévő kármentesítési eljárással érintett területeken ismertek a szennyezettségi adatok, ám előfordulhat, hogy ez csak egy kis részét érinti az adott ingatlanoknak, és a telek más részén még feltáratlan szennyezések fordulhatnak elő. A zajló kármentesítési beavatkozásoknak 3 fázisa ismert:
 - „A” fázis: Részletes tényfeltárás, feltárt szennyezés
 - „B” fázis: Szennyezés felszámolása, műszaki beavatkozás
 - „C” fázis: Utómonitoring, műszaki beavatkozás eredményességének nyomonkövetése, a szennyezés lehetősége nem zárható ki teljesen

Megemlítendő, hogy egyes területek kármentesítési eljárása során megállapított „D” határértéket (amelyet a kármentesítésnek el kell érnie) **mindig egyedi kockázatfelmérés alapján, a helyi körülmények, az aktuális területhasználat alapján állapítja meg a környezetvédelmi hatóság.** Amennyiben a terület rendeltetése (területhasználata) megváltozik, előfordulhat, hogy a „D” határérték már nem felel meg az új használati rendeltetésnek!

Az alábbi ábra megmutatja, hogy a „rozsaövezeti akcióterületek” közül mely területeken valószínűsíthető a talajszennyezés, ami nagy mértékben hátráltathatja a fejlesztéseket, illetve mely területek érintettek jelenleg zajló kármentesítési eljárással. Ez utóbbi területeken sem zárhatóak ki a további szennyezések megléte, ugyanakkor a kármentesítési beavatkozás már értékes tájékoztatást szolgáltat a terület talajállapotáról.

Lehetséges „rozsaövezeti akcióterületek” talajszennyezettség szempontjából



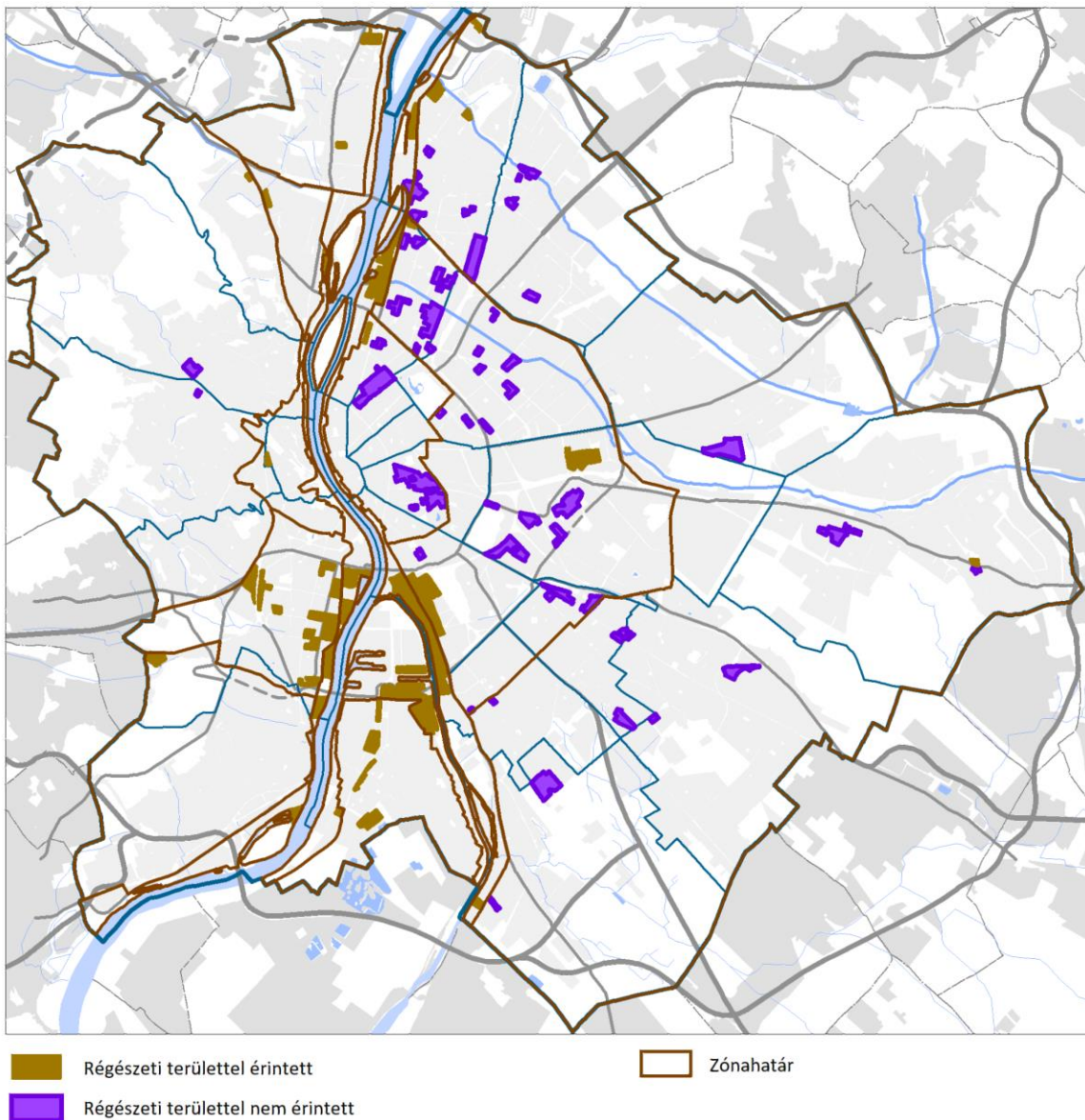
- Potenciálisan talajszennyezéssel érintett
- Kármentesítéssel érintett
- Zónahatár
- Potenciális talajszennyezéssel vagy kármentesítéssel nem érintett

2.6. MŰVI ÉRTÉKEK ÉS RÉGÉSZETI TERÜLETEK ÉRINTETTSÉGE

A fővárosban az országos művi értékvédelem mellett fővárosi, valamint kerületi helyi értékvédelem is van. **Ha a „rozsdáövezeti akcióterület” védett művi értéket érint, a fejlesztés során figyelembe kell venni a védett építmény megőrzésére, helyreállítására vonatkozó jogszabályi előírásokat!** Ezt a beruházás tervezése és megvalósítása során is figyelembe kell venni és a műemléki szempontoknak teljes körűen meg kell felelni, amelyek előírásait és eljárás rendjeit az országos jogszabályok mellett a fővárosi önkormányzat és a kerületi önkormányzatok is megállapítanak.

Nyilvántartott régészeti lelőhely területe érinti a IX., XI., XIII. és XXI. kerület Duna menti és Átmeneti zónákban, a X. kerületben található Fehérdűlőn, valamint a III., IV. kerület egyes lehetséges akcióterületeit. **Régészeti területek érintettsége esetén a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell eljárni**, a régészeti feltárás vagy megelőző feltárás esetén **a régészeti feladatellátásról gondoskodni kell**. Örökségvédelmi hatástanulmány vagy próbafeltárás nélkül készült előzetes régészeti dokumentáció esetén a hatóság dönt arról, hogy az alkalmas-e az elvégzendő régészeti feladatellátás módjának, valamint idő- és költségvonzatának meghatározására.

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” régészeti érintettség szempontjából

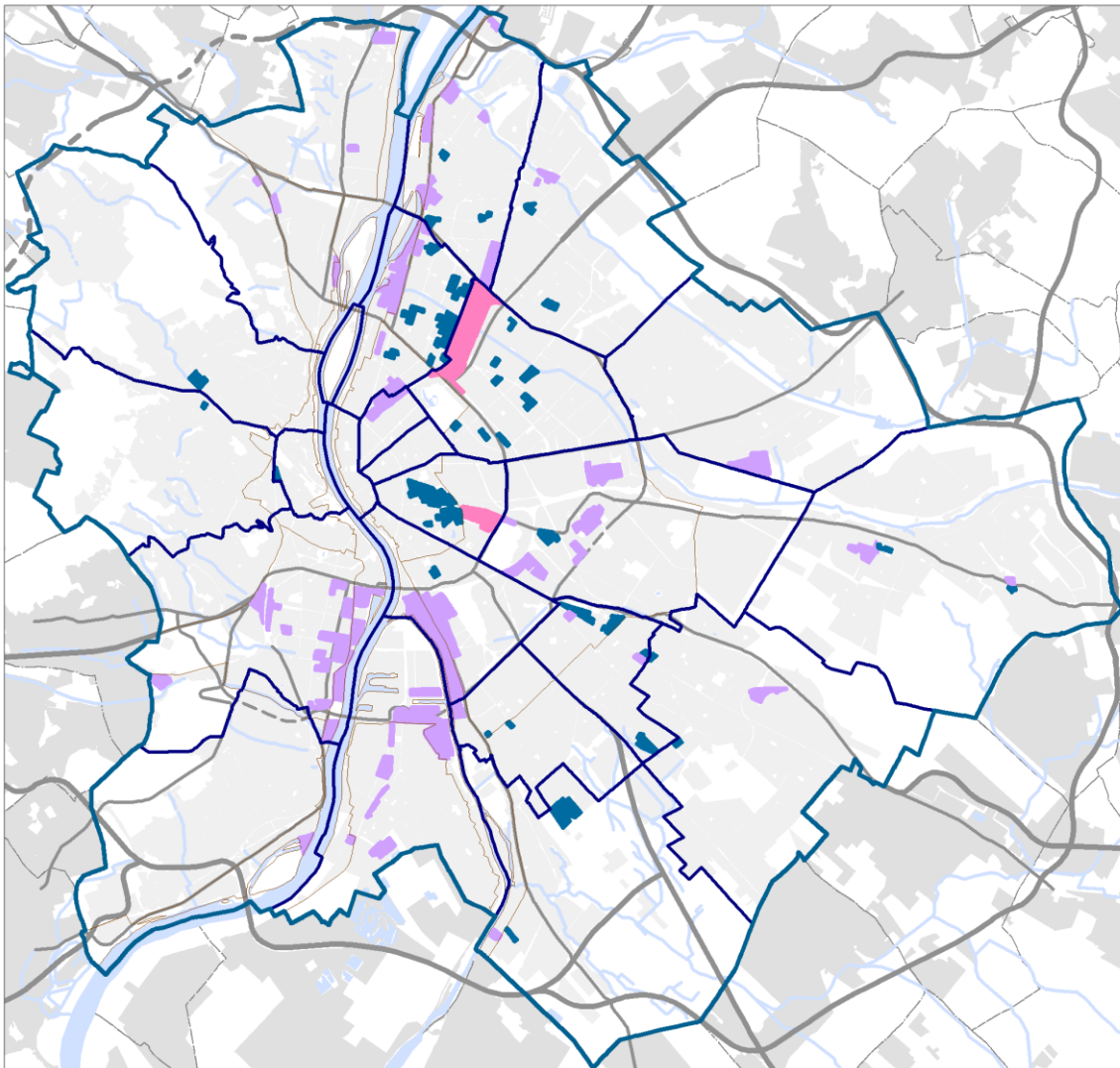


2.7. ÖSSZEGZÉS

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” törvényi típusok szerint

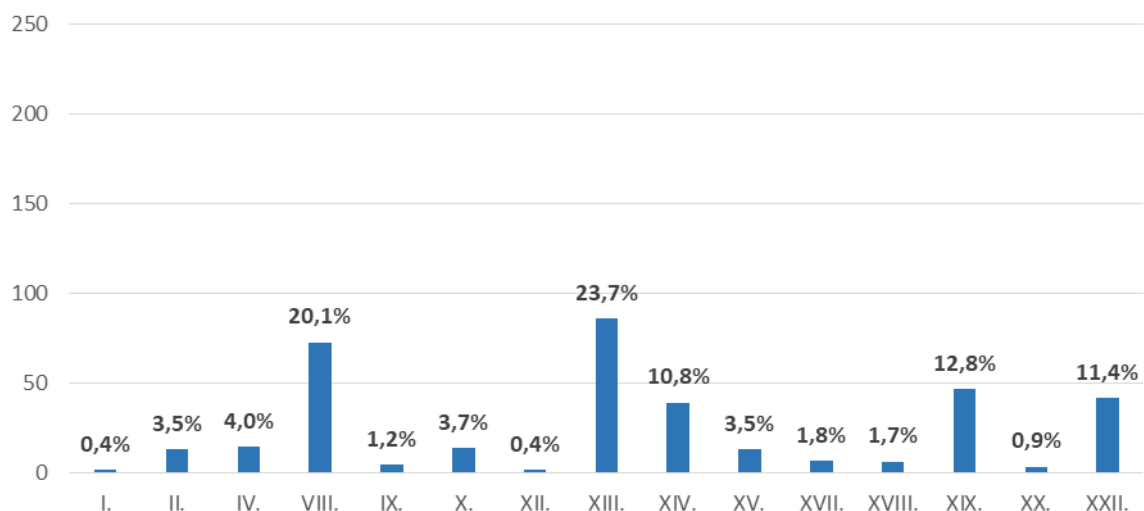
A vizsgált adottságok és korlátozó tényezők alapján a lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” 75%-át közép és hosszú távon javasolt hasznosítani, míg a területek 25%-a azonnali beavatkozásra alkalmas. Az „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” (összesen 362 ha területen) legnagyobb arányban a belvárosi és átmeneti zóna területén kerültek kijelölésre. Kerületi szinten ~24% található a XIII. kerületben, ezt követi a VIII. kerület a javasolt területek ~20%-ával. A „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” (összesen 1089 ha területen) jellemzően a Duna menti és átmeneti zónában kerültek kijelölésre. Kerületi szinten a javasolt akcióterületek több, mint 19%-a található a XI. kerületben, ezt követi a IX. kerület a javasolt területek ~17%-ával. A lehatárolás alapelvei szerint csak azok a területek kerültek lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületként” ábrázolásra, amelyeket a településszerkezeti terv vegyes, illetve lakóterületbe sorol. Rákosrendező és Ganz-Mávag területére korábban készültek olyan tanulmánytervek, amelyek a lakófunkcióváltás hatásait részletesen vizsgálták, így a távlatban ezek is lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” lehetnek.

Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” Budapesten

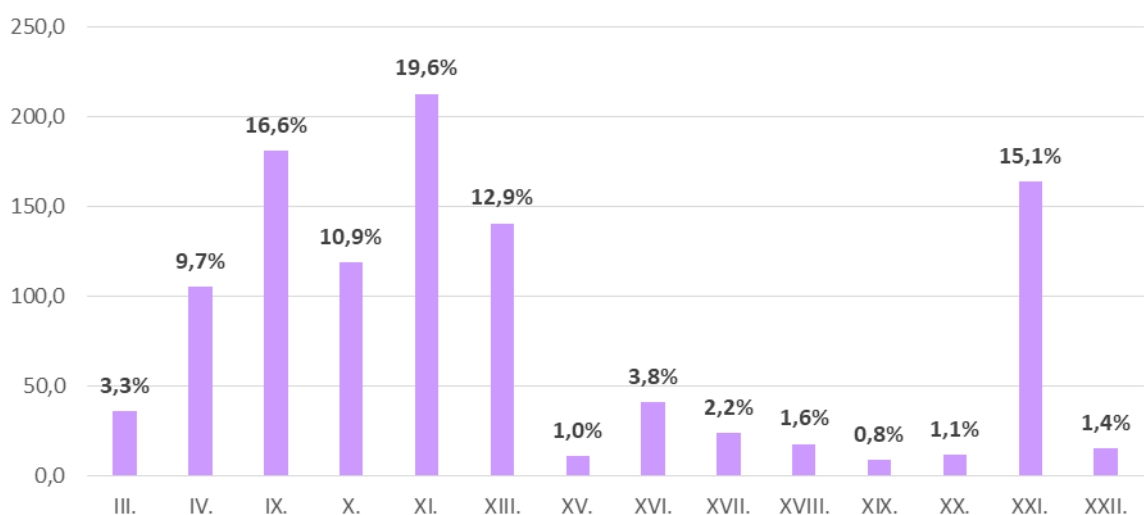


- TSZT-vel összhangban lehetséges "azonnali rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT-vel összhangban lehetséges "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT módosítással lehetséges "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"

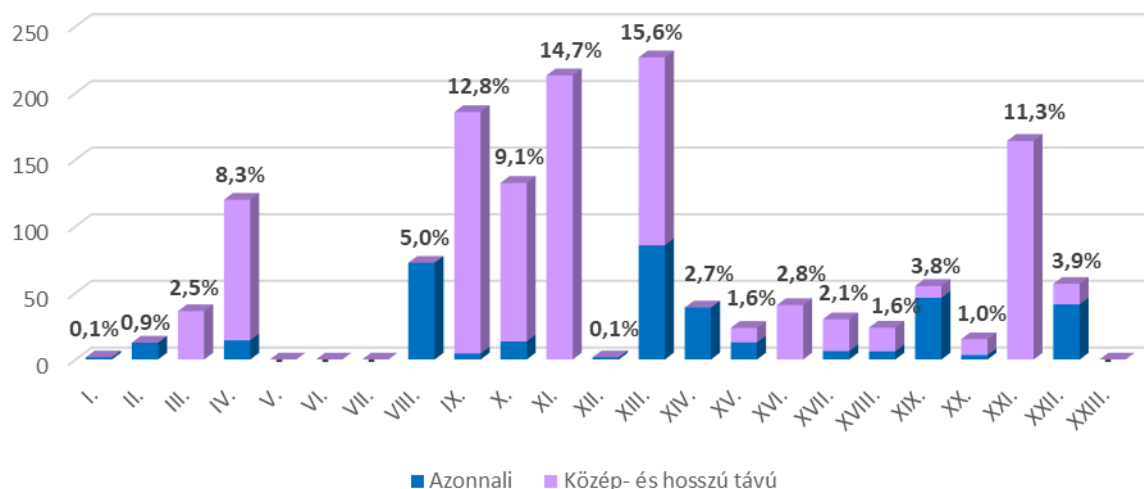
Lehetséges „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” megoszlása kerületenként



Lehetséges „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” megoszlása kerületenként



Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” megoszlása kerületenként



Lehetséges „rozsdáövezeti akcióterületek” városfejlesztési prioritás szerint

A hatékony városfejlesztés érdekében a rendelkezésre álló forrásokat az elszórt projektek helyett a jelentős szerkezetalakító, komplex fejlesztésekre szükséges fókuszálni. Prioritással azoknak a térségeknek kell rendelkezniük, amelyek integrált módon képesek komplex problémák megoldására, és amelyek fenntartható értékeket teremtenek. Kiemelten kell figyelembe venni azokat a területeket, amelyek jelentős arányban tartalmaznak barnamezős területeket, veszélyben lévő épített örökséggel rendelkeznek, társadalmi konfliktussal terhelt térségeket érintenek és jó közlekedési infrastruktúrával rendelkeznek.

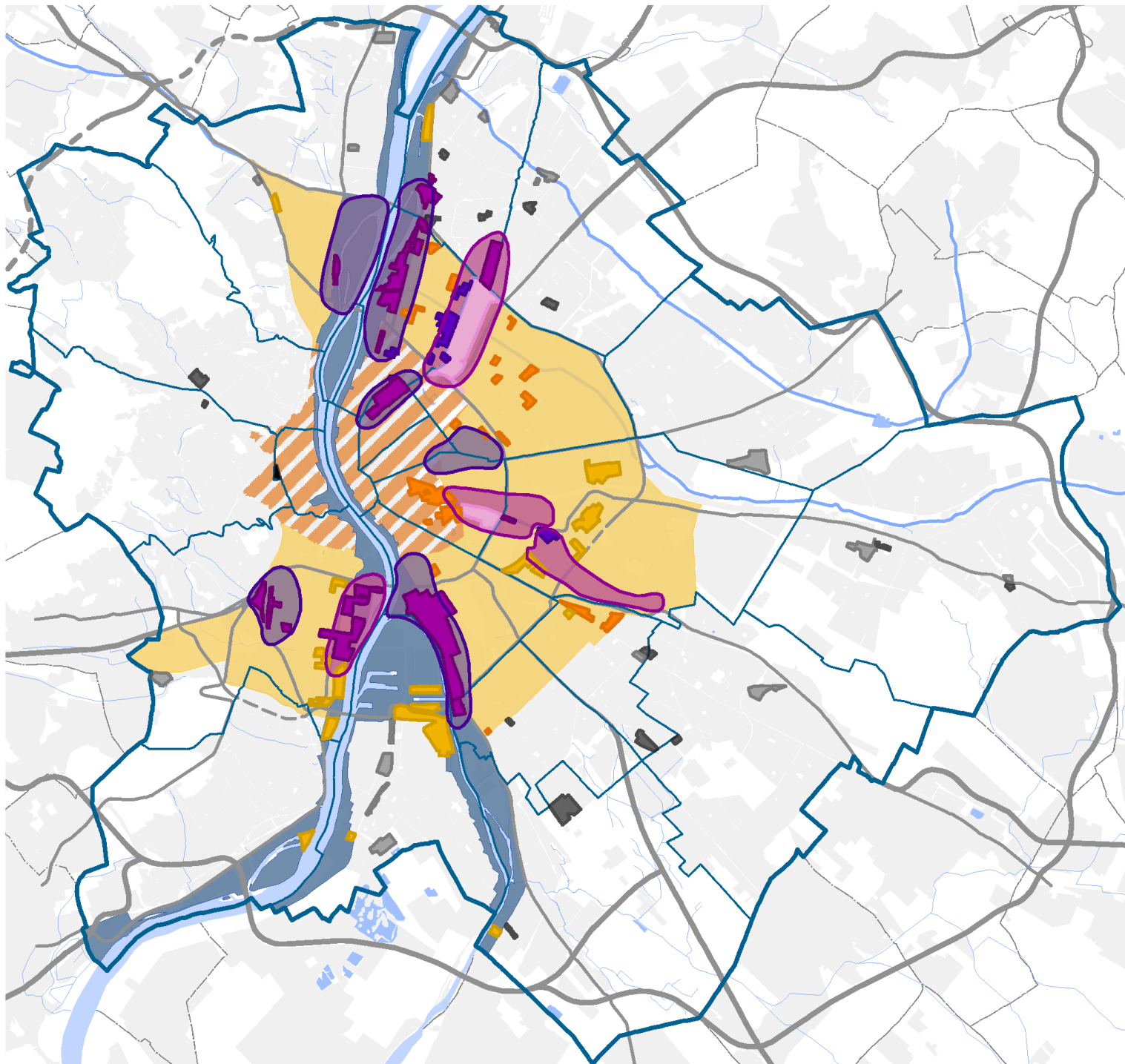
A Budapest2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció a városfejlesztési szinergiák és alapelvek alapján meghatározta az elsődleges és a másodlagos barnamezős fejlesztési céltérségeket. Az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. Ki kell használni az itt található kedvező közlekedési adottságokat. A zóna területét átmetszi az összes – országos és térségi kapcsolatot nyújtó – sugárirányú közúti elem, az összes metró és HÉV-vonal, továbbá valamennyi tervezett gyorsvasúti elem nyomvonala és a fővárosi vasúthálózat leghosszabb szakasza. Elsődleges prioritású fejlesztési céltérségek a meglévő, vagy tervezett kötőtpályás közlekedési kiszolgálással jól ellátott területek.

Elsődleges prioritású, lehetséges „azonnali rozsdáövezeti akcióterületek” több helyen a XIII. kerületben (Mór utca menti tömbök, Béke u. – Tahi u. – Tatai u. – Szegedi út közötti tömbök, Klapka utca menti tömbök, Jász u. – Reitter F. u. – Szent László út menti tömbök és a Palóc utca menti tömbök) és a X. kerületben a Mázsa tér környékén helyezkednek el.

A városfejlesztési szempontból elsődleges prioritású, lehetséges „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek” jellemzően a Duna menti zóna Átmeneti zóna menti szakaszain helyezkednek el (Váci út, Fehérvári út barnamezős területei, Déli Városkapu), kivéve Kelenföld – Órmező, a Nyugati pályaudvar környéke és az Istvántelki Főműhely, amelyek az Átmeneti zóna vasút menti területei.

Városfejlesztési szempontból másodlagos prioritású, lehetséges „azonnali rozsdáövezeti akcióterület” Magdolna és Orczy negyed belső rehabilitációs területei, valamint Zugló és a Angyalföld Átmeneti zónában elhelyezkedő lehetséges akcióterületei. Lehetséges, másodlagos prioritású „közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület” helyezkednek el a Duna menti zóna külső szakaszain (Csepel, Hunyadi laktanya, Észak-pesti vízmű telep) és Kőbányán (Fehérdűlő, Sörgyár, Lampart, Ceglédi út környéke).

Városfejlesztési prioritás	Törvény szerinti típus	Terület mérete	
		(ha)	(%)
Elsődleges prioritású	„azonnali rozsdáövezeti akcióterületek”	71,4	5%
	„közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek”	536,6	37%
Másodlagos prioritású	„azonnali rozsdáövezeti akcióterületek”	175,4	12%
	„közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek”	342,5	24%
Fejlesztési céltérséget nem érintő területen	„azonnali rozsdáövezeti akcióterületek”	116,5	8%
	„közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterületek”	209,2	14%



Elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség

- Meglévő/tervezett gyorsvasúti kiszolgálással
- Meglévő/tervezett vasúti és/vagy nagykapacitású villamos kiszolgálással
- TSZT-vel összhangban lehetséges "azonnali rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT-vel összhangban lehetséges "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT módosítással lehetséges "rozsdáövezeti akcióterület"

Másodlagos, jelentős barnamezős területtel rendelkező fejlesztési céltérség

- Átmeneti zóna területe
- Duna menti zóna területe
- Belső területek rehabilitációja a használaton kívüli és alulhasznosított területek hasznosításával
- TSZT-vel összhangban lehetséges "azonnali rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT-vel összhangban lehetséges "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"

Fejlesztési céltérséget nem érintő területen

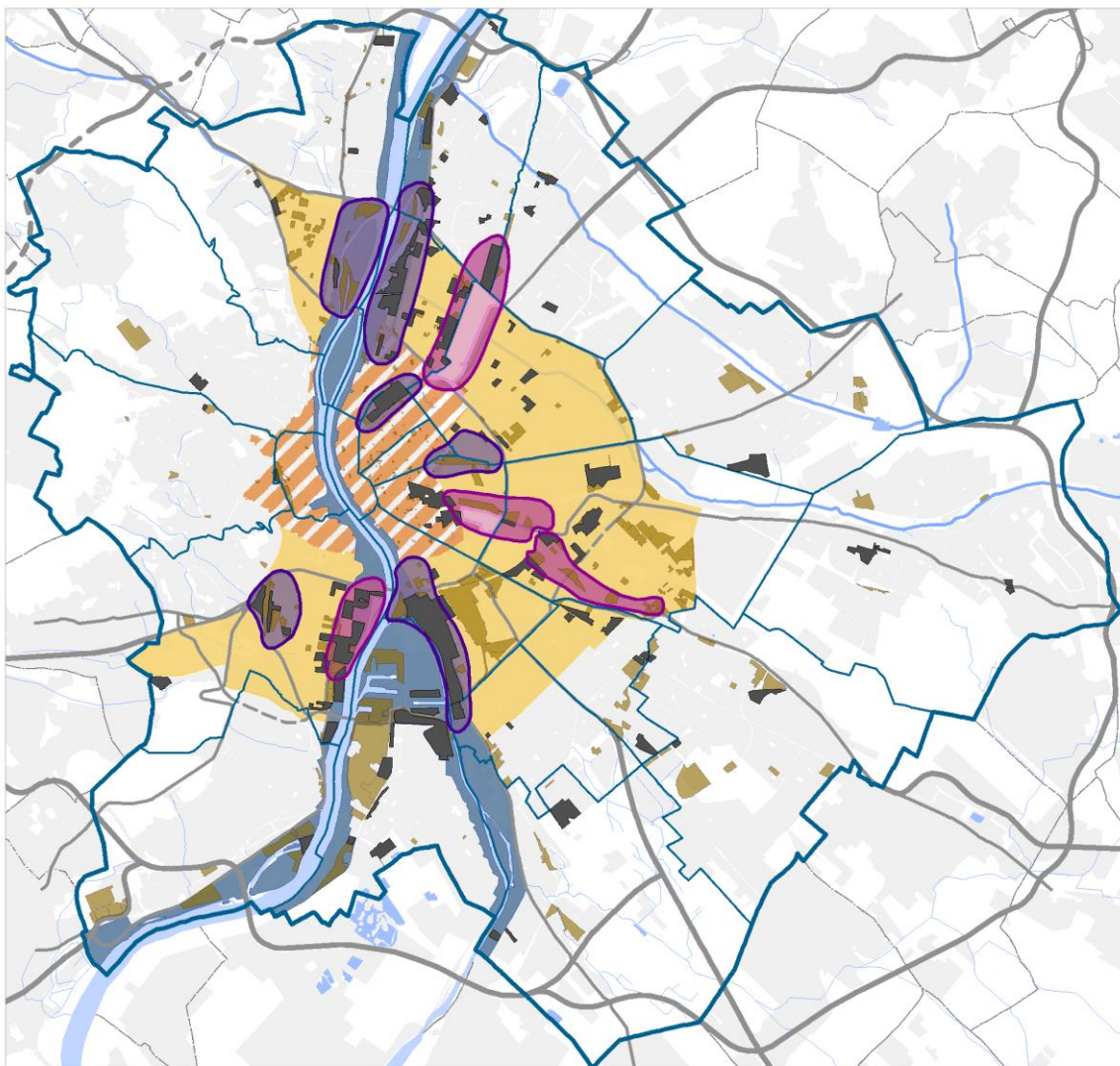
- TSZT-vel összhangban lehetséges "azonnali rozsdáövezeti akcióterület"
- TSZT-vel összhangban lehetséges "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"

További lehetőség „rozsdaovezeti akcióterületek” a barnamezős területek között

Jelen tanulmányban a lehatárolás alapelvei szerint csak azok a területek kerültek lehetséges „rozsdaovezeti akcióterületként” ábrázolásra, amelyeket a településszerkezeti terv vegyes, illetve lakóterületbe sorol. A város barnamezős területei között azonban számos esetben még nem történt meg a településrendezési szempontból komplex felülvizsgálat, amelynek számos feltétele van. Ezeken a területeken részletes elemzés és továbbtervezés szükséges annak érdekében, hogy a funkcióváltás miatti környezeti, infrastrukturális és örökségi érintettség, hatás részletesen kimutatható és kalkulálható legyen.

Erre jó eszközt adnak a fejlesztési és hasznosítási tanulmánytervek. Ilyen terv készült már pl. a Rákosrendező és a Ganz-Mávag területére. Mindkét terv tartalmazott olyan városfejlesztési koncepciót, amelyben lakóterületi hasznosítást is előírnyozott.

Lehetséges „rozsdaovezeti akcióterületek”, a barnamezős területek és a fejlesztési céltérsegek összefüggései



- TSZT-vel összhangban lehetséges "rozsdaovezeti akcióterület"
- TSZT módosítással lehetséges "rozsdaovezeti akcióterület"
- Barnamezős terület (2019-es kataszter alapján)
- Elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérsegek**
- Meglévő/tervezett gyorsvasúti kiszolgálással
- Meglévő/tervezett vasúti és/vagy nagykapacitású villamos kiszolgálással

- Másodlagos, jelentős barnamezős területtel rendelkező fejlesztési céltérsegek**
- Átmeneti zóna területe
- Duna menti zóna területe
- Belső területek rehabilitációja a használaton kívüli és alulhasznosított területek hasznosításával

MELLÉKLET - LEHETSÉGES „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK”

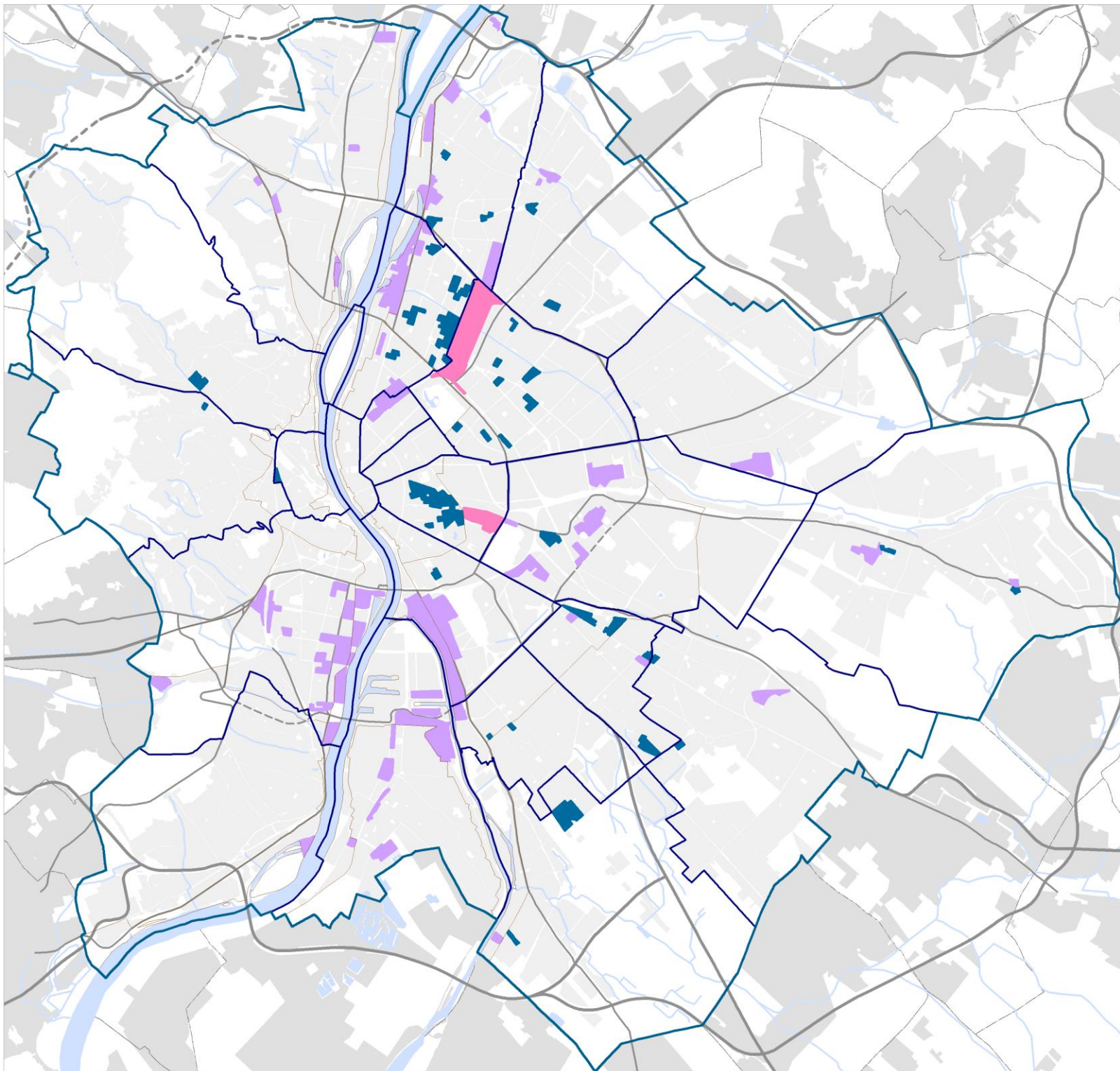
Kerület száma	Név	Terület (ha)	típus (A:azonnali, KH: közép-és hosszú távú)	Zöldinfrastruktúra fejlesztés szükséges	Környezeti korlátozó tényezők	Potenciális talajszennyezettség	Kármentesítéssel érintettség	Közmű fejlesztés szükséges	Közlekedés fejlesztés szükséges	Régészeti érintettség
1	Déli pályaudvar melletti fejlesztési terület	3,1	A	x		x				x
2	Akadémia Park	12,6	A	x						
3	Bécsi út 308	2,8	KH							x
3	Bécsi 343	6,7	KH	x	x					x
3	Északi városkapu	14,2	KH	x						x
3	Volt Buszesz terület	8,6	KH	x		x	x			x
3	Vegyipari szövetkezet és környéke	3,9	KH	x						x
4	Újpest városkapu	7,0	A	x						
4	Börgyár és cipőgyár	25,0	KH	x		x				
4	Petőfi és Hunyadi laktanya	15,8	KH	x		x			x	x
4	Istvánbeli Főműhely	38,1	KH	x		x	x			
4	Újpesti Vágóhid	3,6	A	x						
4	Újpesti uszoda és kórház	3,8	A	x						
4	Szilas-patak	4,4	KH	x		x				x
4	Dobó Laktanya	3,9	KH	x						x
4	Vízmű terület	18,3	KH	x	x	x			x	x
8	Szigony utca	2,1	A	x						
8	Magdolna negyed	47,3	A	x						
8	Orczy negyed	23,1	A	x						
9	Pékerdő utcai parkoló	4,5	A	x						
9	Déli Városkapu	181,1	KH	x	x	x	x		x	x
10	Fehérdűlő	40,4	KH	x	x	x	x			x
10	Ganz kapcsoló és Készülékgyár	3,6	KH	x		x				
10	Mázsa tér és környéke	13,6	A	x	x					
10	Sörgyár és környéke	32,3	KH	x	x	x				
10	Lampart Vegyipari Gépgyár és környéke	10,7	KH	x	x	x	x			
10	Ceglédi út és környéke	31,1	KH	x	x	x				
11	Vasvári Pál laktanya	14,2	KH	x	x	x				x
11	Fehérvári út - Dombóvári út - Szerémi út - Bártfai utca közötti tömb	9,0	KH	x						x
11	Szerémi út - Budafoki út - Dombóvári út - Hengermalom út tömb	35,4	KH	x	x	x		x		x

Kerület száma	Név	Terület (ha)	típus (A:azonnali, KH: közép-és hosszú távú)	Zöldinfrastruktúra fejlesztés szükséges	Környezeti korlátozó tényezők	Potenciális talajszennyezettség	Kármentesítéssel érintettség	Közmű fejlesztés szükséges	Közlekedés fejlesztés szükséges	Régészeti érintettség
11	Hunyadi János út - Házgyár utca közötti Duna-part	22,9	KH	x	x	x			x	x
11	Fehérvári út - Mezőkövesd út - Hunyadi János út - Kitérő út tömb	9,3	KH	x				x		x
11	Fehérvári út - Szerémi út közötti tömb	15,1	KH	x	x	x	x			x
11	Volt Volánbusz garázs környéke	4,8	KH	x	x	x	x			x
11	Kelenföld	12,5	KH	x		x				x
11	Őrmező	16,3	KH	x	x	x				x
11	Fehérvári út - Barázda utca - Budafoki út - Hengermalom út - Duna folyam - Kondorosi út Szerémi út - Andor utca közötti tömbök	58,5	KH	x	x	x			x	x
11	Hunyadi János út - Panel utca - Fibula u. közötti Duna-part	15,0	KH	x	x	x				x
12	Virányos úti honvédségi objektum	1,6	A		x					
13	Esztergomi út - Árbóc utca - Visegrádi utca - Révész utca közötti tömbök	5,2	KH	x						x
13	Palóc utca menti tömbök	3,5	A	x						
13	Mór utca menti tömbök	3,1	A	x						
13	Béke utca - Gyöngyösi utca - Jász utca - Rokolya utca közötti tömbök	8,4	A	x						
13	Szekszárdi utca menti tömbök	6,9	KH	x		x				
13	Béke utca - Tahi utca - Tatai utca - Szegedi út közötti tömbök	36,1	A	x						
13	Klapka utca menti tömbök	5,6	A	x						
13	Nyugati pályaudvar és környéke	51,3	KH	x		x	x			
13	Fáy utca menti gazdasági területek	12,9	A	x						

Kerület száma	Név	Terület (ha)	típus (A:azonnali, KH: közép-és hosszú távú)	Zöldinfrastruktúra fejlesztés szükséges	Környezeti korlátozó tényezők	Potenciális talajszennyezettség	Kármentesítéssel érintettség	Közmű fejlesztés szükséges	Közlekedés fejlesztés szükséges	Régészeti érintettség
13	Jász utca - Reitter Ferenc utca - Szent László út menti tömbök	9,5	A	x						
13	Berettyó utca - Újpalotai út - Juta utca - Tomori utca közötti tömb	6,6	A	x						
13	Váci út és Duna folyam közötti rozsdáövezet	77,4	KH	x		x	x		x	x
14	Francia út	4,1	A	x	x					
14	Budaplast	3,1	A	x						
14	Angol utca	8,9	A	x						
14	Limanova tér	3,4	A							
14	Alumíniumgyár	3,2	A	x						
14	Gizella	3,7	A	x						
14	Dürer	3,7	A							
14	Bosnyák tér	8,9	A	x						
15	Észak-Pesti kórház	7,1	A	x						
15	Egykori Szövőgyár	1,3	KH	x		x	x			
15	Egykori Növényolajgyár	9,6	KH	x		x				
15	Városközpont	5,8	A	x						
16	Mátyásföldi repülőtér	40,8	KH	x					x	
17	Kucorgó tér dél	2,9	A	x						
17	Kucorgó tér észak	3,3	KH	x						x
17	Bakancsos piac	20,5	KH	x	x	x				
17	Gyökér utca	3,4	A	x						
18	Volt Erdért terület	17,8	KH	x	x		x			
18	Hosszúház utca	3,3	A	x						
18	Lajosmizsei vasút 3	2,8	A	x	x					
19	Lajosmizsei vasút 2	4,7	KH	x	x	x				
19	Lajosmizsei vasút 1	4,1	A	x	x					
19	Városkapu észak	14,2	A	x						
19	Méta Centrum	15,0	A	x	x					
19	Városkapu dél	4,1	KH	x		x				
19	Kispest központ	12,9	A	x						
20	Habselyemgyár	2,1	A	x						
20	Vasöntöde	1,2	A	x						
20	Gubacsi dűlő	11,9	KH	x					x	x
21	Volt kenyérgyár és környéke	3,6	KH	x		x				x
21	Duna TSZ	19,9	KH	x		x				x

Kerület száma	Név	Terület (ha)	típus (A:azonnali, KH: közép-és hosszú távú)	Zöldinfrastruktúra fejlesztés szükséges	Környezeti korlátozó tényezők	Potenciális talajszennyezettség	Kármentesítéssel érintettség	Közmű fejlesztés szükséges	Közlekedés fejlesztés szükséges	Régészeti érintettség
21	Csillag utca mente	7,6	KH	x						x
21	Városközpont Nyugat	6,2	KH	x						x
21	Francia öböl környezete	11,6	KH	x						x
21	Francia öböl környezete	14,6	KH	x		x				x
21	Petőfi utca mente	18,1	KH	x						x
21	Csepel - Ófalu és Papírgyár	82,3	KH	x	x	x	x		x	x
22	Volt Dugattyúgyűrű-gyár	5,4	KH	x						x
22	Orbán utca mente	3,8	A	x						
22	Szentlőrinci út mente	37,6	A	x						
22	Hunyadi laktanya	9,9	KH	x		x				x

LEHETSÉGES "ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEK" BUDAPESTEN



TSZT-vel összhangban lehetséges

- "azonnali rozsdáövezeti akcióterület"
- "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"

TSZT módosítással lehetséges

- "közép- és hosszú távú rozsdáövezeti akcióterület"

Kerülethatár

BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN.
"ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI"
TANULMÁNY

A tanulmányt a BFVT Kft. készítette
a Főpolgármesteri Hivatal megbízásából,
a BFVT Kft. adatbázisainak felhasználásával.
A tanulmány tájékoztató jellegű, előkészítő
szakmai dokumentum. 2020. augusztus

