

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE



FELÜLVIZSGÁLAT

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § szerinti véleményezési szakaszra

## III. KÖTET

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ



## MEGBÍZÓ: BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT

## SZAKMAI IRÁNYÍTÓ: BUDAPEST FŐVÁROS FŐPOLGÁRMESTERI HIVATAL

VÁROSÉPÍTÉSI FŐOSZTÁLY

Erő Zoltán főépítész  
Maczák Johanna  
Musztafa Tímea  
Pártos Judit

## SZERZŐK

## TELEPÜLÉSRENDEZÉS:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Albrecht Ute  
területrendező tervező – vezető településtervező,  
okl. építészmérnök  
TR 01-0517, TT/1,É 01-0517András István  
területrendező tervező – vezető településtervező,  
okl. építészmérnök  
TR 01-0525, TT,É/1 01-0525Balla Mariann  
okl. építészmérnök, urbanista  
TT/É 01-4620

## Közreműködött:

Bindl Balázs  
okl. településmérnökFejes Mónika  
okl. településmérnökHorváth Ábel  
okl. településmérnökÖkrös László  
okl. településmérnökSerf Dorottya Tekla  
okl. településmérnökSziki Nóra  
okl. településmérnökSzilágyi Eszter  
okl. településmérnökTeremy Viktória  
okl. településmérnökVarga Dóra  
okl. településmérnök

## TÉRINFORMATIKA:

BFVT Kft.

Pizág Csaba  
építőkérnök, térinformatikai szakmérnökHalupa János  
geográfus, térinformatikai szakmérnök

## INFRASTRUKTÚRA:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Pető Zoltán  
okl. építőmérnök, közlekedéstervező  
Tkö-1 01-2321Szabó Krisztián  
okl. építőmérnökOrosz István  
okl. villamosmérnök, mérnök-közgazdász  
TE-T 01-67717, TH-T 01-67717

## Közreműködött:

Rubus Zoltán  
okl. építőmérnök  
Tkö 13-16200

## TERMÉSZETI KÖRNYEZET:

BFVT Kft.

## Szerzők:

Tatai Zsombor  
okl. tájépítésmérnök  
TK 13-1430Pogány Aurél  
okl. kertésmérnök, táj- és kertépítész  
TK 01-5060Niedetzky Andrea  
okl. tájépítésmérnök  
TK 01-5152Zétényi Dávid  
okl. tájépítésmérnök,  
ipari környezeti szakmérnök  
TK 01-5307Szőke Balázs  
okl. tájépítésmérnök  
Frits Barbara  
okl. tájépítésmérnök

## ÖRÖKSÉGVÉDELEM:

BFVT Kft.

Adorján dr. Gyuricza Anna  
régész  
Szakértői Eng. sz: Sz-56/2008  
LLTK azonosító: B5COGJ

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>BEVEZETŐ</b>	1
<b>TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV</b>	
<b>1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA</b>	5
1.1. A településszerkezeti terv céljai és eszközrendszere	5
1.2. A területfelhasználás	21
1.2.1. Beépítésre szánt területek	23
1.2.2. Beépítésre nem szánt területek	48
1.2.3. Egyéb szerkezeti elemek	57
1.2.4. Beépítési sűrűség	65
1.2.5. A TSZT, az FRSZ és az ezek alapján készülő kerületi építési szabályzat összhangja	71
1.3. Közlekedés	75
1.3.1. Jóváhagyandó elemek	75
1.3.2. Tájékoztató elemek	78
1.4. Örökségvédelem	79
1.4.1. Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek	79
1.4.2. Az épített környezet védelmével kapcsolatos magassági összefüggések	86
1.5. Zöldfelület, táj- és természetvédelem	92
1.5.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek	92
1.5.2. Tervi elemek	97
1.6. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek	98
1.6.1. Más jogszabállyal érvényesülő elemek	98
1.6.2. Korlátozással érintett tervi elemek	101
1.7. Védelmi, korlátozási területek	103
1.7.1. Más jogszabállyal érvényesülő területek	103
1.7.2. Tervi elemek	106
1.7.3. Tájékoztató elemek	107
<b>2. VÁLTOZÁSOK – BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK</b>	109
2.1. A városszerkezet meghatározó elemei	109
2.2. Beépítésre szánt területek	117
2.3. Beépítésre nem szánt területek	126
2.4. Közlekedés	130
<b>3. TERÜLETI MÉRLEG</b>	136
<b>4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA</b>	162
4.1. Az Országos Területrendezési Terv és a Településszerkezeti Terv összefüggéseinek bemutatása	162
4.2. A BATRT és a Településszerkezeti Terv összefüggéseinek bemutatása	171
4.2.1. A BATRT részét képező térségi területfelhasználási kategóriák érvényesítése a TSZT-ben	173
4.2.2. A BATRT részét képező térségi övezetek érvényesítése a TSZT-ben	178
<b>5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE</b>	181



## SZERKEZETI TERVLAPOK RAJZJEGYZÉKE

### **1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA**

### **3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME**

- 3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelemi, örökségvédelmi elemek
- 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

### **4. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**

### **5. KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK**

### **6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK**



## BEVEZETŐ

**Budapest főváros hatályos településszerkezeti terve** a főváros teljes közigazgatási területére készült.

Készítését a megváltozott jogszabályi háttér tette szükségessé. Egyrészt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban *Étv.*) 60. § (7) bekezdése szerint a főváros településszerkezeti tervét és a főváros rendezési szabályzatát 2014. június 30-ig el kellett volna fogadni, másrészt biztosítani kellett az összhangot a fővárosi településrendezési tervezőközök és a vonatkozó területrendezési tervek között.

A TSZT 2015 a főváros „Budapest 2030” elnevezésű – 2013 áprilisában elfogadott – hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően meghatározásra került a település szerkezete, a területfelhasználás és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezése.

A településszerkezeti terv kiemelt jelentőségűnek tekintette az alábbi célokat és feladatokat:

- **Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása**
- **Duna menti területek fejleszthetőségnek biztosítása**
- **Az épített értékek védelme**
- **Térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása**
- **A fővárosi közösségi közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás**
- **A fővárosi közúti közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás**
- **Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése**
- **Sport- és rekreációs területek biztosítása Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése**
- **Hulladékgazdálkodás szempontjából** a hulladékgazdálkodási és köztisztasági létesítmények számára helybiztosítás
- **Korszerű vízgazdálkodás**, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás
- **Környezet- és klímadatos épített környezet megteremtésének elősegítése**
- **Energiaellátó hálózatok fejlesztése**
- **Természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása**
- **Humán szolgáltatások optimalizálásához szükséges intézményhálózat helybiztosítása**

Fenti célok és feladatok a felülvizsgálat során változatlanok.

A **Fővárosi rendezési szabályzat** (a továbbiakban: **FRSZ**) a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési magasságát, a fővárosi infrastruktúra területbiztosítását megállapító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket nem tartalmaz.

A két településrendezési eszköz együtt – a hatályos jogszabályi keretek között – megfelelő alapot kíván biztosítani az egységes, **élhető és egyben fenntartható főváros** számára.

A Fővárosi Közgyűlés 2015. január 28-án fogadta el az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozatával Budapest főváros településszerkezeti tervét (TSZT 2015), valamint megalkotta a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletet (FRSZ).

Az elfogadott dokumentumok 2015. március 18-án léptek hatályba. Ezt követően Budapest Főváros Önkormányzata 2015. áprilisában az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 8. § (2) bekezdésére, valamint a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési

sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 37. §-ára** hivatkozással megindította Budapest Főváros teljes közigazgatási területére vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti terve és a Fővárosi rendezési szabályzat felülvizsgálatát, mely tervek az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel kerültek elfogadásra.

**Jelen terv az Étv. 8. § (1) bekezdése alapján Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és Budapest Főváros Rendezési Szabályzatának felülvizsgálata és módosítása a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény rendelkezései alapján.**

A Fővárosi Önkormányzat a hatályos településrendezési eszközök felülvizsgálatát a 16/2019. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott a településfejlesztéssel és településrendezéssel **összefüggő partnerségi egyeztetés** szabályainak megfelelően megkezdte. A partnerségi egyeztetés során, 2019. július és 2019. szeptember között tehettek észrevételeket, javaslatokat, nyilváníthattak véleményt a partnerek.

A terv véleményezése a 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 36. § szerinti teljes eljárás szerint történik.

A környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény (továbbiakban: Kvt.) 43. § (4) és (5) bekezdés alapján, valamint az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005.(I. 11.) Korm. rendelet (továbbiakban: KÉ rendelet) 1. § (2) bekezdése és 1. számú melléklete alapján a főváros egészére vonatkozó településszerkezeti terv készítéséhez (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.) 4. melléklete szerinti tartalommal) kötelező **környezeti értékelést magában foglaló környezeti vizsgálat** lefolytatása. Mivel a TSZT Natura 2000 besorolású területeket is érint, ezért a környezeti értékelés kiegészült a 275/2004. (X. 8.) Korm. rendelet 14. melléklete szerinti hatásbecslési dokumentációval.

Tekintettel arra, hogy a környezeti értékelés a szerkezeti terv módosításának készítésével egy időben zajlott, a belső egyeztetések során érvényre jutottak a tervben szereplő környezeti szempontú javaslatok.

A Kvt. 48/B. § (3) bekezdése többek között előírja, hogy a területi környezetvédelmi programokban foglaltakat az adott területi szint rendezési terveinek kidolgozása során érvényre kell juttatni. A környezeti vizsgálati dokumentációban részletesen elemzésre kerül az összhang Budapest új településszerkezeti terve és **Budapest Környezeti Programja 2017–2021. a** (továbbiakban: FKP) között. Az értékelés alapján megállapítható, hogy a terv az FKP célkitűzéseinek, és egyúttal a magasabb szintű környezeti programoknak, stratégiáknak, szakágazati dokumentumoknak megfelelt.

A TSZT 2015 dokumentuma 3 kötetből állt:

1. Megalapozó vizsgálat
2. Alátámasztó javaslat
3. Településszerkezeti terv (jóváhagyandó munkarész).

**Jelen tervi módosítás** azonos felépítésű a hatályos tervvel.

### **Településszerkezeti terv (jóváhagyandó munkarész) módosított fejezetei**

A TSZT 2015 jóváhagyandó munkarésze a változások alapján módosításra került az alábbiak szerint:

#### 4.1. A szerkezeti terv leírása<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Az aktualizált szövegrészeket, táblázatokat és térképeket, ábrákat **szürke aláfestés** jelzi.

A terv módosításához az alábbi fejezetek **újonnan** készültek, a korábbi fejezetek helyett:

4.2. Változások – beavatkozások és ütemezések

4.3. Területi mérleg

4.4. A területrendezési tervvel való összhang igazolása

- A fejezet helyett azonos címmel új szöveg készült, mely a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CCXXIX. törvény alapján aktualizálásra került.

4.5. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye

A térképi szelvények (M 1: 10.000) a megváltozott tartalomnak megfelelően készültek.

A térképi mellékletek a megváltozott tartalommal készültek.



## 4. TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV







## 4.1. A SZERKEZETI TERV LEÍRÁSA

### 4.1.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV CÉLJAI ÉS ESZKÖZRENDSZERE

Budapest az összehangolt fejlesztési tevékenységek eredményeképpen vált egységessé a történelem folyamán. Székesfővárosként 1873-ban a három önálló város – Óbuda, Buda, és Pest – egyesülésével jött létre, mivel a térségben egyedül egyik város sem válhatott gazdasági és politikai tényezővé. Az egyesítés szándéka mögött egy térségi központ képe is megfogalmazódott olyan versenytársakkal szemben, mint Pozsony vagy Bécs.

Budapest meghatározó természeti értékei, zöldfelületi- és vízrajzi rendszere, épített történeti értékei, műszaki infrastruktúrája mára egy működési egységként rendszert képeznek, amelyben az eltérő városi térségek – közigazgatási határtól függetlenül – egymásra utaltak.

A főváros és vele együtt élő környezete (*közel 3 millió fő*) együtt alkotja a budapesti funkcionális várostérséget, azonban a gazdasági tér ennél is nagyobb kiterjedésű és jelentőségű. Ez a várostérség a népesség-, a jövedelem- és a tőkekoncentráció tekintetében kiemelkedő az ország más térségeihez viszonyítva. E térség közigazgatásilag ugyan tagolt, de funkcionális szempontból mégis a társadalmi, gazdasági és környezeti folyamatok intenzív kölcsönhatásának tere.

Az ország társadalmi és gazdasági fejlesztési lehetőségei jelentősen befolyásolják Budapestnek és várostérségének lehetőségeit, ugyanakkor **Budapest fejlődése erőteljesen kihat (a várostérség egészének folyamatain keresztül is) az ország egészének társadalmi-gazdasági fejlődésére.**

Fentiek értelmében Budapest településszerkezeti tervének biztosítania kell a települést alkotó kerületek közös értékeinek megőrzését, a kerületi önkormányzatok érdekeinek összehangolását, a város egységes szemléletű, de területileg differenciált fejlesztését annak érdekében, hogy Budapest ne 23 kerület halmaza, hanem **egy város** legyen.

A településszerkezeti terv **hosszú távra szóló terv**, tehát mindenképpen 10 évet meghaladó időtávlatra készül.

Budapest esetében a hatályos TSZT (a rendezési szabályzattal együtt) nem csak a korábban hatályos TSZT 2005-t váltotta fel, hanem az egységes fővárosi szabályozást biztosító FSZKT-t és a BVKSZ-t is. Jelen terv előzményeként mindkét településrendezési eszköz figyelembevételre került, természetesen a tervi műfajnak és a terv új léptékének, mélységének megfelelően. Figyelembevételre kerültek a kerületi önkormányzatok adatszolgáltatását képező kerületi településrendezési eszközök is.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Étv.) előírásainak megfelelően a tervben meghatározásra kerültek

- az egyes területrészekre vonatkozó, differenciált területfelhasználási egységek,
- összhangban a koncepcióval a fejlesztésre kijelölt területek egyrészt a város belső tartalékterületein, másrészt a jelenlegi külterületen, elsősorban az Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területként,
- az összvárosi jelentőségű műszaki infrastrukturális elemek.

A főváros egyedisége, mérete és sajátosságai indokolják, hogy a TSZT metodikai szempontból is részben egyedi tervi elemeket alkalmazzon. A kétszintű önkormányzati rendszer miatt szükséges a kerületi településrendezési eszközök készítésére vonatkozó „**rugalmassági szabályok**” alkalmazása annak érdekében, hogy a szerkezeti tervet csak indokolt esetben kelljen módosítani.

Az Étv. fogalom-meghatározása alapján a településszerkezeti terv

- a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító,
- a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését

meghatározó terv.

Fentiekkel összhangban a „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósításához szükséges elemek meghatározása a terv egyik kiemelt feladata.

**A következőkben összefoglalásra kerülnek a településszerkezeti terv a városfejlesztési koncepción alapuló céljai, és a terv – megvalósításukat elősegítő – elhatárolásai és alkalmazott eszközrendszere.**

### Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet kialakítása

#### *Összehangolt funkcionalitás, differenciált sűrűség és hálózati kapcsolatjavítás biztosítása:*

A **harmonikus területhasználat** az élhető város egyik fontos kritériuma. Budapest szerkezetét a fenntartható környezet alapelveinek megfelelően és a zavaró egymásmellettségek, konfliktusforrások kiiktatásával, de legalább azok mérséklésével kell alakítani.

A településszerkezeti terv ennek érdekében kiemelt célnak tekinti a egyes területhasználat biztosítását oly módon, hogy az egymást zavaró funkciók konfliktushelyzetet újonnan ne teremtsenek, a jelenlegi konfliktusok feloldódjanak. Ennek egyik eszköze a megfelelő területfelhasználási egységek meghatározása. Mivel az OTÉK-ban megfogalmazott területfelhasználási egységek azonban tág határok között mozognak, a településszerkezeti helyzettől függően az új beépítésű, változással érintett területeken bizonyos funkciók kizárása indokolt (pl. lakófunkció kizárása vasút vagy jelentősen zajterhelt főút mentén). Ennek konkrét módját a kerületi építési szabályzatban (továbbiakban KÉSZ) lehet majd meghatározni.

A **sűrűség** az élhetőséget befolyásoló másik fontos tényező. A településrészek beépítési sűrűségének növelése sok esetben a gazdaságos fenntarthatóság feltétele, azonban a túlzott sűrűség miatt keletkező konfliktusok problémákhoz vezethetnek, ezért differenciált kezelésük szükséges. A beépítési sűrűség értékét nem lehet egyszerűen a területfelhasználási kategóriához kötni, hanem az egyes területek Budapesten belüli szerkezeti elhelyezkedésnek is megfelelően (kialakult településszerkezet, az adott terület várostörténeti értékei, működésének kialakult problémái, szerkezeti hiányosságai, valamint az infrastrukturális fejleszthetőség) kell meghatározni. Így pl. az intézményterületek beépítési sűrűsége az átmeneti zónában magasabb, mint az elővárosi zónában lévő kertvárosias területek környezetében. A koncepció által meghatározott fejlesztési céltérségekben a beépítési sűrűség a meglévő és tervezett közösségi közlekedési hálózat függvényében magasabb is lehet.

A **hálózati kapcsolatjavítás** érdekében egyrészt a vasúti hálózat területeket elválasztó hatását oldani kell, zökkenőmentes kapcsolatot kell létesíteni az egyes területek között. Ennek módja a város gyűrűs szerkezetének ésszerű bővítése, a hálózati elemek szerepének kiegyensúlyozott kialakítása, az előkészített, illetve a megkezdett infrastruktúra fejlesztések megvalósítása.

A legfontosabb szerkezetfejlesztő tényező a koncepcióban is szereplő Duna-hidak megépítése, (Újpest-Aquincumi-híd, Csepel-Albertfalvai híd, Galvani híd), ami lehetővé teszi Buda és Pest kedvezőbb kapcsolatát, egyben egy új, haránt irányú urbánus közlekedési elem létrehozását és egy meglévő kiteljesedését. Ezen a nyomvonalakon keresztül Pest és Buda a belső városrészek kikerülésével tudja kapcsolatát erősíteni. A tervben rögzített szerkezeti elem egyben az elővárosi városrészeket is összefűzi, új dimenziót adva fejlesztéseiknek.

### ***A kötöttpályás közösségi közlekedés elemeinek fejlesztési tengelyként történő figyelembevétele:***

A városi kötöttpályás eszközök (metró, HÉV, villamos) a közösségi közlekedés legnagyobb teljesítőképességű elemei. Kiválóan alkalmasak a jelentős forgalmat generáló fejlesztések kiszolgálására, illetve meglétük szükséges feltétele a működőképes, jelentősebb fejlesztések megvalósításának. Ennek következtében az intenzív beépítést (forgalmat) eredményező területfelhasználási egységek, illetve a magasabb beépítési sűrűség a közösségi közlekedés kötöttpályás vonalai mentén kerültek kijelölésre. A tervben a megfelelő területfelhasználási kategóriával történik ezen közlekedési elemek helybiztosítása.

### ***Fenntartható, kompakt, szabadterületekkel megfelelően tagolt városszerkezet biztosítása a „kis távolságok városa” elvre alapozva:***

Az ökológiai és közgazdasági értelemben vett fenntarthatóság egymást kiegészítő fogalmak. A környezet minőségi alakításának feltétele a népesség koncentrációjának racionalizálása, az extenzív városszerkezeti egységek kiterjedésének indokolható szintre csökkentése. A területhasználat vegyessége a kompakt város és a fenntarthatóság egyik alapfeltétele. A „hosszú utak” funkciók szerint tagolt városával ellentétben a „kis távolságok városában” a különböző, egymást kiegészítő funkciók egymásra rétegződnek, vagy átlapolnak, így a leggyakrabban felmerülő igények kielégítése kis távolságon belül megoldható. A TSZT ennek szellemében támogatja, illetve az új beépítésű, változással érintett területeken megköveteli a vegyes területhasználatot. Alapvetése, hogy a város „hordozóanyaga” a lakóterület, amelyen belül az alapellátás intézményei (iskola, orvosi rendelő, templom, stb.) külön területfelhasználási egységek kijelölése nélkül is elhelyezhetők. Azon területeken, ahol a vegyes funkciós átalakulás már megindult, de a megfelelő területfelhasználás pontos elhelyezkedését és területi kiterjedését kerületi településrendezési eszközben indokolt meghatározni, a TSZT csak a területi arányokat határozza meg (pl. a zöldterület és az alapellátás biztosítására). Az építési övezetek és övezetek meghatározása során differenciálni lehet a helyi szinten szükséges funkciókat.

A kompakt településszerkezet magában hordozza a szabadterületekkel tagolt városszerkezet szükségességét. A jelenlegi biológiailag aktív szabadterületek (erdő-, mezőgazdasági területek, közparkok) terv szerinti megőrzése biztosítani tudják ezt a tagolást, a felesleges szétterülés és a pazarló területhasználat ellenében. Fentiek mellett a zöldfelületi kapcsolatok fejlesztésénél különösen fontosak a felszabaduló vasúti területek, amelyek vonalas zöldfelületi elemként kapcsolódhatnak a térségi szabadterületekhez. Hasonló szerkezeti tagoló elemek a vízfolyások, amelyek menti szabadterületek megőrzését a településszerkezeti terv oly módon biztosítja, hogy nem önálló területfelhasználási egységbe sorolja a területet, hanem – a szerkezeti tervlapon jelezve azok szükségességét – a KÉSZ-re bízta a közhasználatú zöldfelületek biztosításának módját.

### ***A területhasználat és a közlekedési rendszer térbeli összehangolása a közlekedési igények csökkentésére törekedve:***

A mindennapok közlekedési igényeit meghatározó, domináns területhasználatot a lakófunkció és a gazdasági funkció (munkahelyi és kereskedelmi funkciójú területek együttese) testesíti meg. A térségi és településszerkezeti adottságokból, valamint a területfelhasználás területi tagolódásából adódóan jelenleg Budapesten a sugárirányú közlekedési igények dominálnak, időben változó, aszimmetrikus forgalomterheléssel.

Egy a mainál vegyesebb területhasználat következtében a motorizált mobilitási igények jelentősen csökkenthetők, a kialakuló kiegyenlítettebb utasáramlás a közlekedési rendszer elemeit kisebb mértékben terheli, alacsonyabb kapacitást igényel, és gazdaságosabb üzemeltetést eredményez. A TSZT fentieknek megfelelően differenciált és – a lehetőségek között – vegyes területfelhasználást kíván biztosítani, a közlekedéshálózati hiányok megszüntetését elősegítő, tervben meghatározott helybiztosítás mellett.

**Területi zárványok, átjárhatatlan területek megfelelő átstrukturálása:**

A város nagyobb térségei közötti kapcsolatteremtés mellett a mikro-strukturális átjárhatóság javítására, az egyes elhanyagolt területek funkcionális átrendezésére is szükség van, továbbá a szerkezeti hiányosságok megszüntetésére, a kapcsolatok átrendezésére, területi lehatárolások korrekciójára is. Ezt a terv szükség esetén új, szerkezeti jelentőségű hálózati elemek rögzítésével biztosítja. A kapcsolatok átrendezését ezek mellett az egyes területek helyzetéhez jobban kapcsolható új funkciók tudják megteremteni. Ez különösen igaz a barnamezők területi megújulására, amelyek számára a mikrostruktúra átalakítása kifejezett előnyöket hordoz. Kivételes lehetőség, hogy a nagyobb egybefüggő területek fejlesztése esetében a zöldfelülettel való tagoltság kialakításával a belső területek hősziget hatása is mérsékelhető, ezzel a vegyesebb területhasználatú városrészek kialakulásának, kedvezőbb életfeltételei teremthetők meg. Ennek megfelelően a TSZT a változással érintett területeken a kialakítandó zöldterületek arányát, illetve a szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemeket is meghatározza, az egyes területfelhasználási egységeken belül is – a lehetséges mértékben – a funkciók vegyességét támogatja.

**A város indokolatlan terjeszkedésének megakadályozása:**

A szétterülő városszövet nehezen működtethető, így a kifelé vonzó fejlesztések a város hatékonyabb működésének ellenében hatnak. Tekintettel arra, hogy a város számos olyan területtel rendelkezik, amely jelenleg **beépítésre szánt, de kihasználatlan (1160,5 ha)**, vagy **jelentősen alulhasznosított (2541,3 ha)**, továbbá a városra vonatkozó demográfiai előrejelzés nem számol népességnövekedéssel, indokolatlan a város további növekedése a szabadterületek rovására. Új beépítésre szánt területek kijelölése csak akkor lehetséges, ha a fejlesztés számára a városon belül a tervezett területhasználatra alkalmas, kijelölt terület már nem áll rendelkezésre. Ezért területileg differenciáltan racionalizálásra került a jelenleg hatályos településszerkezeti tervben rögzített fejlesztési lehetőségek irreálisan magas kínálata.

Az új TSZT a következő alapelvek mentén törekszik a területhasználat és a településszerkezet befolyásolására:

- a hatályos tervben építési joggal nem rendelkező, infrastruktúra-feltételhez kötött, kijelölt fejlesztési területek felülvizsgálata alapján ezen területek csökkentése,
- a hatályos tervben építési joggal nem rendelkező, infrastruktúra-feltételhez kötött, kijelölt fejlesztési területek ütemezésének meghatározása,
- a város fejlesztési területkínálatában túlsúlyt jelentő barnamezős területeken megfelelő, piacképes területhasználat meghatározása, a koncepcióban meghatározott fejlesztési céltérségek előnyben részesítése,
- vegyes területek kijelölése, többszintes területhasználat támogatása,
- a hatályos tervben nem szereplő, új zöldmezős fejlesztési területek kijelölése csak funkcionálisan és szerkezetileg indokolt esetben, csereterület biztosítása mellett.

**Földterület-takarékos fejlesztések – termőföldek védelme:**

A főváros területén lévő értékes termőterületek megtartása fontos feladat, mert a város élelmiszerellátásán túl, ökológiai és városklimatológiai hatásuk is jelentős. Az átlagosnál jobb minőségű termőföldek beépítésének megakadályozása érdekében ezeken a területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

**Térbeli szerkezetbe illeszkedő központrendszer:**

A város kompakt jellemzőihez hozzá kell, hogy tartozzon központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása.

A központképző funkciókat (ad hoc telepítése helyett) a városszerkezetileg meghatározó helyszíneken kell fejleszteni, ahol a megközelítés, az elérési idő a központrendszer helyértékének legmegfelelőbb funkcionális szolgáltatást és minőséget tudja biztosítani, amely így a vonzáskörzet legkielégítőbb elláthatóságát eredményezi. A kiszolgálni kívánt vonzáskörzettől függően kell meghatározni a városszerkezetben való elhelyezést, és biztosítani a megfelelő közlekedési kapacitást és kapcsolatokat. A város különleges helyeiként szükséges kezelni ezeket a területeket, függetlenül kapacitásuktól, nagyságuktól, elhelyezkedésüktől.

Fentiek biztosítására a TSZT a szerepkör alapján területfelhasználási egységként is megkülönbözteti az alábbiakat:

- városközpont területe,
- mellékközpont területe,
- kiemelt jelentőségű helyi központ területe.

Fentiek mellett fontos mikroszerkezeti szinten is lehetővé tenni a helyi központok kialakítását. A nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek ezt gyakorlatilag bárhol lehetővé teszik. A kertvárosias területeken a TSZT szimbolikusan – lineárisan, vagy koncentráltan – kijelöli annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben intézményterület a megfelelő sűrűséggel és a helyi adottságokra való tekintettel a szükséges területen kijelölhető legyen.

Mivel Budapest városközpontja egyben a térség főközpontja, és a tehermentesítésére szolgáló mellékközpontok jelentős agglomerációs forgalmat is bonyolítanak, a terv a központrendszer meghatározásánál figyelembe vette a környező településeken kialakítható központok rendjét is.

### ***Budapest gazdasági szerepköréhez szükséges sokrétű területi kínálat biztosítása:***

Budapest gazdasági versenyképességének növelése érdekében a gazdasági funkciók széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálatot és infrastruktúrát kell biztosítani.

A város számottevő belső tartalékterületeinek (egykor beépített, ma használaton kívüli és alulhasznosított területek) fejleszthetősége számára a lehetséges irányokat azok a környezetükben lévő kialakult területek határozzák meg, ahol sem a funkció, sem a karakter megváltoztatása nem cél. Egy-egy gazdasági tevékenység számára így az alkalmasság szempontjából a legmegfelelőbb tulajdonságú területek kerültek meghatározásra:

- vegyes területhasználatba illeszthető munkahelyi területek (kereskedelem, szolgáltatás, irodák, K+F+I) egy-egy adott területfelhasználási egység szerves részeként,
- intézményterületek a kiváló közösségi közlekedéssel rendelkező vagy tervezett területeken,
- meglévő gazdasági területek térségében környezeti szempontból nem érzékeny munkahelyi területek (termelés, raktározás),
- szállítás szempontjából kiváló adottságokkal rendelkező munkahelyi területek logisztikai funkció számára.

Budapesten a koncentrált szellemi potenciál nagysága és értéke elismert, ezért olyan munkahelyek létrehozására van szükség, amelyek ezt a tudást felhasználják és hozzájárulnak a nemzetközi piacba való bekapcsolódásba. A fejlesztési területeken komplex, minőségi üzleti infrastruktúra- és szolgáltatás-kínálat fejlesztése szükséges.

A belső és az átmeneti zónába a terv szerint nem telepíthető a meglévő területhasználatot zavaró, környezeti terheléssel járó gazdasági funkció. Mivel figyelembe kell venni a gazdasági környezet alakulását, a TSZT indokolt esetben átmeneti területhasználatot jelöl annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben a TSZT-vel való összhang akkor is biztosítható legyen, ha a változással érintett terület a kerületi terveszköz készítése időpontjában erre még nem érett meg (pl. intézményi kijelölés helyett még gazdasági terület is kijelölhető).

### **Rövid úton elérhető munkahelyek területbiztosítása a lakóterületekbe integráltan, illetve ezekhez közel:**

A fenntarthatósághoz nagy mértékben hozzájárul a lakóterületek és munkahelyek megfelelő vegyessége, illetve szomszédsága, valamint a két funkció közötti megfelelő közlekedési kapcsolatrendszer.

A lakókörnyezetbe illeszthető, nem zavaró tevékenységek megtelepedésével élővé válnak a lakóterületek, csökken a közlekedési kényszer, javul az ellátás és szolgáltatás színvonala. Lehetőség nyílik új munkahelyek teremtésére pl. kis- és középvállalkozások (KKV-k) számára, a TSZT emiatt is támogatja a minél vegyesebb területhasználatot.

### **Társadalmi igényeknek megfelelő, élhető és egyszerre fenntartható differenciált lakóterületi kínálat:**

A demográfiai előrejelzések szerint Budapest lakossága legfeljebb kismértékben nő, de még a lakosságszám stagnálása mellett is szükség van új lakások építésére. Egyrészt a minőségi igények változása, másrészt az egyszemélyes háztartások növekvő száma miatt is nő az egy főre jutó alapterület. A differenciált élethelyzetben lévő társadalmi rétegek differenciált lakáskínálatot igényelnek.

Budapest sokszínűsége a jelenlegi lakóterületek vonatkozásában is igaz, mivel a város kialakulásának jellegzetessége miatt a sűrű urbánus lakóterületektől a vidéki jellegű családi házas lakástípusig széles spektrum létezik.

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. Míg a *belső területeken* az átfogó városrehabilitáció során a területeket új zöldfelületekkel, forgalomcsillapítással vonzóvá kell tenni, az *elővárosi zóna* területén a helyi ellátás javítása szükséges. Urbánus, élhető új lakóterületek építésére az *átmeneti zóna* területén található barnamezős és alulhasznosított térségeket kell felhasználni. A szuburbanizációs folyamatot kiváltó, a zöld és csendes környezetben lévő családi ház utáni vágy töretlen, mivel a város belső területein az elmúlt évek erőfeszítései ellenére az életminőség még nem megfelelő: kevés a zöldterület, nagy a zajterhelés és a levegőszennyezettség mértéke. Családi házas területek számára is rendelkezésre áll az erre a célra kijelölt, de még be nem épített területek sora. Követelmény, hogy ezek a területek ésszerű ütemezés mellett csak a megfelelő alapellátás biztosítása (műszaki és humán infrastruktúra) esetén kerüljenek hasznosításra.

A TSZT elsődlegesen a karakter alapján határozza meg a lakóterületek besorolását. Az OTÉK szerinti falusias lakóterület nem került alkalmazásra, a többi kategória Budapest mérete és a lakóterületek differenciáltsága tovább tagolódik.

Fentiek alapján a terv biztosítani tudja a koncepció céljának megvalósulásához szükséges területbiztosítását.

### **Barnamezős területek funkcióváltásának elősegítése:**

Az elsősorban az átmeneti zónában elhelyezkedő barnamezős területek megfelelő átstrukturálása, hasznosítása kulcskérdés a kompakt város elvén történő városfejlesztés szempontjából. A zóna heterogén volta miatt nem cél új környezetterhelő termelőtevékenységek megtelepedése. A jelentősebb szállítási tevékenységet vonzó raktározási funkció létesítése csak néhány, jól kiválasztott helyen fogadható el. Az intenzívebb hasznosítás érdekében ebben a zónában új funkciók megtelepedésének ösztönzése szükséges. Ez egyrészt a gazdaságfejlesztés fő irányának megfelelő, jelentős hozzáadott értéket termelő tudás-intenzív ágazatok nagyszámú és klaszterekbe szerveződő megjelenését jelenti, másrészt viszont olyan termelő ágazatok jelenlétét is, amelyek környezetbarát technológiát alkalmazva, de mégis termelő tevékenységet folytatnak. Ezen túl a lakófunkció megjelenését kell a környezeti szempontból megfeleltethető területeken szorgalmazni, a szükséges ellátó rendszerekkel együtt. A meglévő épületállomány felhasználása esetén különleges lakáskínálat is



létrejöhet. A településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területek az Étv. 8. § (7) bekezdése alapján a Szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján feltüntetésre kerültek.

Fenti elvek alapján a barnamezős területek pozicionálását elősegítő területfelhasználásra, és a közlekedési infrastruktúra lehetséges kapacitására tekintettel optimális beépítési sűrűség meghatározására törekszik a terv, figyelembe véve a fejlesztési koncepcióban kijelölt fejlesztési céltérsegeket. A barnamezős területeken a távlati állapot, használat ütemezett elérése érdekében a terv az átmeneti területfelhasználás lehetőségét is biztosítja.

## Duna menti területek fejleszthetőségének biztosítása

### *Funkcióbővítés a barnamezős területek hasznosításával:*

A nagyvárossá alakulás időszakában a központi területeken kívüli Duna-partok a nyersanyagszállítás, a vasúti pályaudvarok elhelyezkedése és az ipari vízbeszerzés lehetőségei miatt elsősorban az iparfejlesztés és a városüzemeltetés célterületei voltak. A pesti városrészeket körbeölelő – és kismértékben a budai oldalra is átnyúló – ipari gyűrű a rendszerváltás után, az ipari területek robbanásszerű funkcióvesztésével nagy területen és rövid időn belül szabadult fel más funkciók számára, emiatt jellemzően rozsdáövezetté vált. Nyilvánvaló, hogy e nagyon erős térbeli alakulat metsződései a város észak-déli gerincvonalával, a Dunával kiemelt jelentőségű beavatkozási területek. Budapest alapvető érdeke, hogy ezeken a területeken az új funkciók letelepedését, a rendelkezésre álló értékes infrastruktúra felhasználását és megújítását úgy irányítsa, hogy

- a városszövet kompaktsága növekedjen,
- a beépítés intenzitása elérje az urbánusnak tekinthető szintet,
- a városkép rendezettsége, a környezetkultúra javuljon,
- új Duna-parti közterületek jöhessenek létre,
- a Dunának és mellékágainak elérhetősége javuljon,
- a városszövetet tagoló beépítetlen, valamint a zöldterületek kialakíthatóak legyenek.

Funkcionálisan cél, hogy a piaci befektetések mellett a Duna menti területek – mint presztízsterületek – továbbra is helyet adjanak az országos és városi szintű közösségi intézményeknek, így a kulturális, a felsőoktatási, a sport- és rekreációs létesítményeknek, mindamelllett, hogy megfelelő vegyes arány létrehozása indokolt az egyéb intézmények és lakóterületi fejlesztések között.

A Budapest számos területén aktiválható fejlesztési célterületek közül kiemelkednek a Duna mentiek. A Duna menti területeket négy fejlesztési céltérsege is érinti, amelyek környezetében mellékközponti fejlesztés is megvalósulhat, amelynek Dunával való kapcsolatát is biztosítani szükséges. A központfejlesztést érintő területeken olyan tervszerű városközpont kialakítására van szükség és lehetőség, amely a történeti városrésztől távoli elhelyezkedés miatt új, az aktuális kornak mindenben megfelelő, kompromisszumok nélküli, minőségi városépítészeti és építészeti kialakítást kell, hogy nyerjen.

Fenti célok megvalósítása érdekében a TSZT megfelelő területfelhasználási kategóriákat állapít meg az egyes területek elhelyezkedését figyelembe vevő, kedvező beépítési sűrűséggel.

### *A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának biztosítása:*

Az egykor kedvező ipartelepítési tényezőnek számító Duna mentén falszerűen épültek ki az ipari és városüzemeltetési létesítmények, elszigetelve a város belső területeit a folyamtól (Újpest, külső Váci út). Az elfoglalt területek szerkezetét a termelés és az ipari logisztika belső törvényszerűségei alakították, gyakran a környező városszövetet is erősen befolyásolva. A városfejlődésnek ebben az időszakában a víz felé fordulás, a közcélú hasznosítás ráadásul csak a város néhány reprezentatív Duna-parti pontján volt – szűkkörűen értelmezhető – szempont. Az ipari egyeduralom és ezzel együtt a Duna-partot uraló monolitikus zárványok megszűnése kedvező lehetőséget biztosít a közterületi rendszer gazdagítására, a nagyterületű, átjárhatatlan tömbök új keresztezési lehetőségeinek megteremtésére. A

Duna irányába kapcsolatot biztosító közterületi rendszernek lehetőség szerint kapcsolódnia kell a városi, már urbanizált területek szerkezetéhez, amennyiben az épületállomány és a belső infrastruktúra-hálózat ezt lehetővé teszi.

A Dunát legfőbb természeti értékei között számon tartó városban nem csak a Duna-part megközelítése, hanem annak minél hosszabb, egybefüggő szakaszokban történő közcélú hasznosítása is evidencia. Ezért a parti területek megközelíthetősége mellett a part mentén a hosszirányú mozgást akadályozó településszerkezet átalakítására, az esetleges volt ipari infrastruktúra-elemek elmozdítására, megszüntetésére is szükség van.

Fentieket egyrészt a megfelelő területfelhasználás kijelölésével biztosítja a terv, mindezek mellett a Duna menti sávban kiemelkedő szerepe van a szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat kijelölésének is. A közcélú használatot és a zöldfelületi kapcsolatot az FRSZ figyelembe vételével a kerületi tervszközökben, illetve a Duna-parti építési szabályzatban lehet biztosítani.

### ***A Duna menti közlekedési elemek elválasztó hatásának csökkentése:***

A Duna és a partjai a város egyik közlekedési folyosóját jelentik. A folyam a hajózás szempontjából kihasználatlan, partjain azonban fontos közlekedési elemek épültek ki (rakpartok, HÉV és vasútvonalak). A város lakóterületei és az értékes természeti környezetet jelentő Duna-partok közötti kapcsolat igénye miatt új rakparti szakaszok építésére a terv területet már nem jelöl ki. A meglévő rakpartokon a gyalogos keresztezés és a gépjármű forgalom csökkentése forgalomtechnikai eszközökkel kerülhet biztosításra, ez azonban már túlmutat a terv keretein. A HÉV vonalak regionális gyorsvasúttá fejlesztésük részeként áthelyezésre, illetve kéreg alá süllyesztésre tervezettek, ennek területi vonzatait a terv meghatározza.

### ***Gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtése a Duna szigeteivel:***

A Duna fővárosi szakaszán több sziget helyezkedik el, amelyek elérése és használata nehézkes a megfelelő parti kapcsolatot biztosító műszaki infrastruktúra hiányában. Az értékes természeti környezetet jelentő szigetek és a várost határoló partok közötti kapcsolat a gyalogos és kerékpáros közlekedés számára használható hidak építésével kerül megvalósításra, biztosítva a turisztikai és rekreációs igénybevételt. Jelen terv ezek helybiztosítását határozza meg.

### ***A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek helybiztosítása:***

A Duna-menti zöldfelületek értékét a város működésében, kondicionálásában betöltött többszörös szerepük emeli. Amellett, hogy az érintett városrészek számára zöldfelületi ellátottságot jelent, összvárosi értelemben is fontos az integráns zöldfelületi hálózat, amely a külső területeket átszövi, a belső területeken ökológiai „lépőkövekként” biztosítja a zöldhálózati kapcsolatokat. A part menti területek elzártságát okozó nagyterületű zárványok felszámolása, átjárhatóvá tétele mellett fontos cél, hogy a funkcióváltó területek és a part menti zöldterületek kölcsönös felértékelődése révén a Duna-parton turisztikai és rekreációs területek láncolata jöjjön létre, amelyhez közvetlenül kapcsolódhatnak a funkcióváltó területek közcélú fejlesztései. A korábbi ipari területek által elkeskenyített Duna-parti sáv így mélységében, a funkcióváltó területek belső zöldfelületi elemeivel növekedhet.

Fentiek alapján a tervben rekreációs területek kijelölésére az átmeneti és az elővárosi zónához kapcsolódó Duna menti területeken került sor, ezzel a lakosság által használható partszakasz hossza növekedni fog. Ennek kereteit a területfelhasználás részben rekreációs célú meghatározásával támogatja a terv, és hangsúlyozza ezen partszakaszok szerkezetileg fontos zöldfelületi jellegét is.



## Az épített értékek védelme

### *A települési örökség – a történeti városi táj – védelme:*

A budai oldal összetett domborzati és településszerkezeti szövetének, valamint a Duna település-keresztmetszetet nyújtó szerepének köszönhető, hogy Budapest esetében az épített és a táji környezet harmóniájáról beszélhetünk. A budapesti városkép ezen a két természeti tényezőn alapul, amelyek az egyébként tömör városszövetnek távlatokat, a rátekintés szabadságát adó tagoltságot, az ehhez szükséges „üres helyeket” adnak. Ez az egységes összkép a települési örökség, amelynek védelme elsőrendű feladat, és amelyből egyedi értékek nem ragadhatók ki. Az első „védelmi vonalba” a területhasználat, a beépítés intenzitása, a beépítési típus és az építmények magasságának meghatározása tartozik. A létrejött beépítések jellege és szerepkörük alapján a TSZT olyan területfelhasználási egységeket állapít meg, amelyek a védendő területeken lehetővé teszik az uralkodó beépítési jelleg továbbélését. A területfelhasználási egységeken belül ezeken a területeken a városkép karakterének megőrzése érdekében a helyi sajátosságoknak megfelelően határozza meg a beépítési sűrűséget és magasságot.

A települési örökség fontos eleme a kompakt város, a természeti és urbanizált területek közötti éles határvonal. A TSZT konkrét lépéseket tesz a természeti környezet és a beépített területek viszonyának helyreállítására, amennyiben több, a korábbi városfejlesztési dokumentumokban kijelölt fejlesztési területen nem tesz lehetővé fejlesztéseket, illetve a beépítési sűrűség révén nem teszi lehetővé a túlzott fejlesztési volument. Mindezek mellett a terv a védett területek – természeti és épített értékek – elemeit rögzíti.

### *Az egyedi értékek hatékony védelme:*

A városkarakter megőrzésének szempontjából a helyi, egyedi értékek védelme kiemelt feladat. Az intézményesített védelem hatékonyságát a TSZT a védett terület környezetének kiemelt kezelésével, kedvező, a védett objektum előnyös megjelenését támogató beépítési intenzitás meghatározásával célozza.

### *A városkaraktert meghatározó látvány védelme meghatározott területek épületmagasságának meghatározásával:*

Budapest esetében a beépítési magasságok meghatározásának a terület karakteres domborzati kettéosztottsága és a városnak a magaslatokról való együttláthatósága miatt különösen fontos szerepe van. A barnamezős területek helyzete kiemelkedően kényes, területük a központhoz viszonylag közel van, együttlátásuk gyakori, beépítési struktúrájuk pedig nem ad „viselkedési támpontot” az építmények magasságának meghatározásához, mert jellemző építményeiket általában az ipari technológia határozta meg. A TSZT a belső városrészek különböző területeit és az azokon a XIX. század második fele óta érvényes magassági szabályozásokat elemezve normatív értékek helyett differenciált, a kerületi településrendezési eszközökben egyszerűen alkalmazható, légtérarányokon alapuló párkánymagasság meghatározásával járul hozzá a városkarakter védelméhez.

A magasépületek elsődleges elhelyezési területét továbbra is az átmeneti zónában jelöli ki a terv, elsősorban a városfejlesztési célterületeken, a mellékközpontok környezetében. A többi területrészen a városszerkezettel összhangban, tudatos csoportosításban helyezhetőek el magasépületek együttese, ugyanakkor a budai hegyvidéken, a város és a természeti területek találkozási zónájában továbbra sem lehet ilyen típusú építményeket létrehozni.

## Térségi (nemzetközi, országos) közlekedési kapcsolatok biztosítása

### **A gyorsforgalmi úthálózat fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás:**

A személyszállítás és az árufuvarozás esetében a közúti közlekedés a meghatározó közlekedési mód egész Európában, és Magyarországon is.

A megfelelő gyorsforgalmi úthálózat elengedhetetlen ahhoz, hogy Budapest be tudja tölteni a főváros és a térség meghatározó jelentőségű nagyvárosának szerepét, ezért a tervben biztosításra kerültek Budapest elkerülését (M0 gyűrű), és direkt elérését lehetővé tevő elemek (sugárirányú autópályák és azok fővárosi bevezető szakaszainak) nyomvonalai.

### **A hagyományos vasúti közlekedés fejlesztése és a nagysebességű vasúti kapcsolatokat nyomvonalainak helybiztosítása:**

A vasúti közlekedés reneszánszát éli szerte Nyugat-Európában, alternatívát nyújtva elsősorban a nagyvárosok és a velük szimbiózisban élő várostérségek személygépjármű közlekedése helyett. A nagysebességű vasúti közlekedés a nagyvárosok közötti légi közlekedéssel szemben jelent választási lehetőséget.

Budapesten a hagyományos vasúti közlekedés az országos, de különösen a térségi személyszállításban tölthet be jelentős szerepet a közúthálózat telítettsége miatt. A fejlesztést az életszínvonal emelkedésével összefüggő gépjármű ellátottság növekedése még indokoltabbá teszi.

A vasúti közlekedésben rejlő lehetőségek kihasználására az országos vasúthálózat, és az annak részét képező fővárosi vonalak rekonstrukcióját folytatni kell. A hálózaton – megfelelő átszálló kapcsolatok figyelembe vételével – új megállóhelyeket szerepeltet a terv.

Magyarországon a nagysebességű vasúti közlekedés esetében Budapest a természetes átszálló hely, ennek függvényében a fővároson belül a Kelenföldi pályaudvar által meghatározott legjelentősebb intermodális központ, valamint Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér – felszín alatti bevezetéssel – került megállóként kijelölésre.

A TSZT rögzíti a nyomvonalakat, és a megállók helyét.

### **A nemzetközi repülőtér szerepének erősítése megfelelő kötőpályás kapcsolat lehetőségének megteremtésével:**

A globalizálódó világban a légi közlekedés jelentősége egyre növekszik. Magyarország nemzetközi légi kapcsolatait meghatározó módon a Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér biztosítja.

Az országos repülőtér forgalma jelentős részben Budapestre irányul (jelenleg itt él a magyar lakosság 17%-a, és itt kerül előállításra az ország GDP-jének közel 40%-a), ennek megfelelően mind a légi közlekedés területe, mind a főváros és a repülőtér közötti személyforgalom számára a vasúti infrastruktúrát felhasználó kötőpályás kapcsolat továbbra is biztosításra került. A repülőtér különleges területként szerepel a tervben.

### **Kikötőfejlesztés a nemzetközi személyforgalom és áruszállítás terén:**

A Duna nemzetközi vízi út (a hajózás a nagytömegű áruszállítás leggazdaságosabb módja), amely közlekedési kapcsolatot jelent az Északi- és a Fekete-tengerhez is.

A hajózás áruszállításban betöltött szerepének erősítésére a csepeli Szabadkikötő közúti kapcsolatainak javítása más városfejlesztési feladatokkal összhangban tervezett (Csepel-Albertfalva híd). A terv a területet különleges, beépítésre szánt kikötő területeként határozza meg.

A hajózás személyszállításban betöltött szerepének erősítésére a nemzetközi hajóállomást – mint fogadó pontot – reprezentatívabb, és megfelelő városi közlekedési kapcsolatokkal rendelkező helyszínre kell telepíteni. Erre a terv a pesti Duna-part „Bálna” előtti területét jelöli ki.

### **A fővárosi közösségi közlekedés fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás**

A célhoz rendelt feladatok a településszerkezet szempontjából elsősorban az ehhez szükséges különböző infrastrukturális elemek helybiztosítását jelentik, melyet a településszerkezeti terv részben szimbolikusan jelöl a tervlapokon, részben pedig a megfelelő területfelhasználási kategóriával határoz meg. Új fejlesztések esetében a ténylegesen szükséges műszaki infrastruktúra keresztmetszeteket az FRSZ rögzíti.

### **A városi kötőtpályás hálózatok fejlesztéséhez szükséges helybiztosítás:**

A Budapesten lebonyolódó utazások meghatározó módja (45%) a közösségi közlekedés, amelyen belül a kötőtpályás hálózat hossza csak alig 20%, de ezen bonyolódik a forgalom közel 60%-a.

A településszerkezeti adottságok által determinált fő forgalomáramlási irányok és nagyságok figyelembevételével a sugárirányú gyorsvasúti hálózat meghosszabbítása (M2-Gödöllői HÉV összekötés, M3 és M4 vonalak), valamint új vonallal történő kiegészítése (Csepeli-, Ráckevei-, Szentendrei HÉV vonalak összekötésével létrejövő regionális gyorsvasút) tervezett. Tehát a mai HÉV infrastruktúrájának nagyobb sebességű és magasabb szolgáltatási szintű átépítése, valamint megfelelő gördülőállomány közlekedtetése szükséges. A városrészeket elválasztó hatások csökkenthetők nagy távlatban a kötőtpályás vonalak térszín alatti vezetésével, az átvezetések újratervezésével. A gyűrűs-sugaras közúthálózaton a villamos hálózat a terven jelölt nyomvonalon tovább épülhet (pl. 1-es és 3-as vonalak meghosszabbítása Dél-Budára) a közösségi közlekedés részarányának megtartása, kisebb mértékű növelése érdekében.

### **Városi (és elővárosi) vasúti közlekedés fejlesztése:**

Az ország vasúti csomópontjának számító Budapest területén jelentős hosszúságú vonalhálózat található, amely a városon belüli közlekedés céljaira alig van kihasználva.

A vasúthálózaton – a megfelelő műszaki fejlesztések után – megindításra kerül az egymástól távol fekvő kerületek közötti (III. – XVII. – XXII.) haránt irányú vonatforgalom megnövelt pályasebességgel, új megállóhelyekkel, a meglévő megállóhelyek és kapcsolataik fejlesztésével, az elővárosi forgalomba integrálva. Távlatban – a Duna alatti alagút építését követően – a fejpályaudvarokat tehermentesítő, átmérő irányú vasúti közlekedés létesülhet.

### **A közlekedési eszközváltás feltétel rendszerének biztosítása:**

Budapest mérete (közel 30 km-es átmérővel rendelkező európai nagyváros), és többsikű szerepe (a főváros egyben az agglomerációs térség domináns települése) következtében sok esetben az utazási módok kombinációja biztosítja az optimális eljutási lehetőséget a közlekedők számára.

Az egyéni közlekedést használók számára az elővárosi zóna és az átmeneti zóna területén a kötőtpályás közlekedési eszközök megállóinál az átszállás lehetőségét biztosító P+R rendszerű parkolók és B+R rendszerű kerékpártárolók kijelölésre kerültek. A környezetvédelmi szempontból is fontos közlekedési fejlesztés az elővárosi zóna extenzív, ezért közösségi közlekedéssel gazdaságosan nem ellátható területeinek lakosságát, és a városhatáron kívülről érkezőket is szolgálja.

### **Városi hajózás fejlesztéséhez szükséges kikötők helybiztosítása:**

Budapest számára a Duna egy természetes, jelenleg kihasználatlan környezetbarát közlekedési lehetőséget jelent.

A folyónak a városi „szövetbe” történő integrálásához hasonlóan, a városi közösségi közlekedés tényleges részévé kell tenni a hajózást, a folyó északi és déli szakaszaira kiterjesztve, ott új kikötőket létesítve. A városon belüli vízi közlekedés sikerét jelentős mértékben meghatározzák a szárazföldi közösségi hálózatokra történő átszállás lehetőségei, a part menti területek fejlődése. Ezért a TSZT ezen területeket a Duna menti területek fejlesztési lehetőségével együtt biztosítja.

### **A fővárosi közúti közlekedésfejlesztéshez szükséges helybiztosítás**

A célhoz rendelt feladatok a településszerkezet szempontjából elsősorban az ehhez szükséges különböző infrastrukturális elemek helybiztosítását jelentik, melyet a településszerkezeti terv részben szimbolikusan jelöl a tervlapokon, részben pedig a megfelelő területfelhasználási kategóriával határoz meg. Új fejlesztések esetében a ténylegesen szükséges keresztmetszeti tényezőket az FRSZ rögzíti.

### **Hálózati hiányok megszüntetését, új dunai átkelők létesítését szolgáló helybiztosítás:**

Budapestre jellemző a sugaras-gyűrűs közlekedési rendszer, amelynek kulcs elemei a nagy városképi jelentőséggel is bíró Dunai átkelők, hidak.

A főváros területi kiterjedése és szerkezeti adottságai folytán az átmeneti és az elővárosi zóna területén új körirányú útvonalak (Körvasút menti körút, Külső keleti körút), illetve az egykori önálló településekből létrejött városrészek elkerülését biztosító, a TSZT tervlapján jelölt útvonal szakaszok (31. sz. főút új bevezető szakasza, Soroksári elkerülő út) kiépülése után az utazási hosszak és idők lerövidülnek, továbbá a már beépített területek környezeti terhelése csökken. A város északi és déli térségében a régóta hiányzó hidak (Újpest-Aquincum, Galvani, Csepel-Albertfalva) helyét a terv tartalmazza, megépítésük a Buda, Pest és Csepel közötti kapcsolatokat javítja, tehermentesítve a belső zóna területét.

### **Gyalogos közlekedés kiemelt fejlesztése:**

Minden utazás gyalogosan kezdődik és fejeződik be, a Budapesten bonyolódó utazások közül minden ötödik teljes mértékben gyalogosan történik.

Budapest emberi léptékű, valódi városi lélettérré csak a gyalogos közlekedés újra „felfedezése” árán válhat, ennek keretében a gyalogos felületeket színvonalasan fel kell újítani, kiterjesztve a felszíni parkolástól visszanyert felületekkel. Az egyéb közlekedési eszközök elválasztó hatását új csomópontok, keresztező műtárgyak építésével kell csökkenteni, a gyalogos forgalom akadályoztatásának mérséklésére.

A terv fentiek mellett kiemelten kezeli a Duna menti gyalogos rendszert, a partok végig járhatósága és a szigetek elérése érdekében.

### **Kerékpározás fejlesztése:**

A kerékpározás a járművel történő (tehát az urbanizálódott életformának is megfelelő) utazási módok közül a leginkább környezetbarát megoldás.

Az élhető város megteremtésére törekedve a város teljes területét lefedő, összefüggő főhálózat kerül kialakításra, amely szervesen kapcsolódik a 26 szomszédos településéhez is (ezáltal biztosítva az országos és térségi kapcsolódásokat). A közúthálózat kerékpáros barát átalakítása részben a jogszabályi környezet módosításával, részben építési és forgalomtechnikai beavatkozásokkal, részben oktató-nevelő munkával érhető el. A kerékpározás előmozdítására egyéb közterületi fejlesztések is megvalósulnak (BuBi közösségi kerékpár rendszer, közterületi kerékpártárolók telepítése).

### **Parkolási problémák kezelése:**

A személygépjármű tárolás megoldása, kezelése a mai kor nagyvárosaira jellemző probléma („urbanizációs betegség”).

A fajlagos gépjármű ellátottság távlatban tovább emelkedik, így a gépjármű tárolási igények is növekednek.

A belső zóna területén a meglévő beépítés használatának biztosítása és a közterületek parkolás alóli mentesítése érdekében mélygarázs és parkolóház építési programot kell megvalósítani, amelyben az

önkormányzati részvétel nélkülözhetetlen. A program csak a fizető várakozási övezetek fenntartásával együtt lehet sikeres.

A tervezett beépítések parkolási igényének biztosítását a közösségi közlekedési rendszer figyelembe vételével, területi differenciálással kell meghatározni, amely a szintterületi sűrűségek célirányos meghatározásával kerül befolyásolásra a parkolás megoldásának rendszerelvű részeként.

## Zöld- és egyéb biológiailag aktív felületek növelése

### *A biológiailag aktív felületek és a zöldfelületek növelése:*

A biológiailag aktív felületek növelése Budapest teljes területén kiemelten kezelendő feladat. A megfelelő nagyságú zöldfelület biztosítása érdekében a területfelhasználási egységekhez kapcsolódóan a terv meghatározza a zöldfelületek arányát, mivel az OTÉK több területfelhasználási egység esetében túlzottan alacsony követelményt határoz meg, és ezáltal nem biztosítható megfelelően a város biológiailag aktív felületeinek megőrzése és növelése (pl. Kisvárosias lakóterület esetében az érték csak 20%).

Az egész napos rekreáció számára új városi nagyparkokat, illetve rekreációs erdőterületeket kell létesíteni elsősorban a pesti oldalon, a Budai-hegyvidék távolsága miatt. A zöldgyűrű részeként új városi parkokat jelöl a terv Csepel északi részén és Óbudán a Bohn-bánya és a Mocsáros-dűlő területén.

A biológiai aktivitás növelése érdekében fontos feladat új fasorok telepítése, védelmük megerősítése. A szerkezeti terv Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapján településkép-védelmi jelentőségű fasorként kerültek jelölésre azok a kiemelt jelentőségű fasorok, amelyek városképi jelentőségűknél fogva védelemre érdemesek. Az ellátatlan területeken új, közcélú zöldterületeket kell kialakítani. Az új beépítésű, változással érintett területek esetében megfelelő mértékű közcélú zöldfelület létesítését irányozza elő a TSZT az ellátottság biztosítása céljából. A terv ezt részben konkrét zöldterületi kijelöléssel biztosítja, részben pedig az elvárt zöldterületi arány meghatározásával érvényesíti, amelyet a KÉSZ-ben a továbbtervezés során figyelembe kell venni. A belvárosban elsősorban a gyalogos közterek és sétáló utcák hálózatának további fejlesztése a feladat. A szerkezeti terv a külön zöldterületi területfelhasználási kategóriába nem sorolt területeken jelöli azokat a zöldstruktúrákat, amelyeket a KÉSZ kidolgozása során szükséges figyelembe venni.

A fejlesztéseknél a zöldmezős beruházások helyett az alulhasznosított vagy hasznosítatlan barnamezős területeket kell előnyben részesíteni, a barnamezős területek funkcióváltásakor pedig elengedhetetlen az új zöldterületek létrehozása.

## Sport- és rekreációs területek biztosítása, nemzetközi sportesemények rendezésére is alkalmas fejlesztések számára helybiztosítás

A sporthoz és a sportolás iránti igény fenntartásához és erősítéséhez javítani szükséges a város tömegsport kínálatát a sportesemények bővítésével, a sport helyszínek számának növelésével és a létesítmények korszerűsítésével. A tömegsportolási lehetőségek bővítése érdekében elsősorban a kiemelt rekreációs helyszínek létrehozása a cél, amely területek a településszerkezeti tervben különleges rekreációs területfelhasználási egység kategóriába soroltak.

Budapest nemzetközi sportrendezvények rendezésében való szerepvállalásának erősítése egyben országos érdek. A megvalósításhoz elengedhetetlen a magas szintű infrastruktúra biztosítása, új, illetve megújított sportlétesítmények, komplex sportközpontok létrehozása, amelyek számára a különleges területek között a nagykiterjedésű sportolási célú terület besorolás biztosít megfelelő lehetőséget.

### Zaj- és légszennyezés szempontjából az érintettség és a konfliktusok csökkentése a megfelelő területfelhasználás meghatározásával

A közlekedésből fakadó konfliktusok inkább a belső városrészben jelentkeznek, míg az üzemi, pontszerű/területi létesítmények a heterogén területhasználattal bíró, átmeneti és elővárosi zónákban okoznak konfliktus helyzetet. Célkitűzés, hogy a lakosság terheltsége e tekintetben ne növekedjék, hosszabb távon pedig folyamatosan csökkenjen. A területhasználat optimalizálása során kiemelt feladat a környezeti konfliktusok csökkentése. Ennek érdekében az érzékeny vagy zavaró funkciók áthelyezése, kizárása, megfelelő térszerkezet kialakítása, a sűrűn lakott településrészek elkerülésére alternatív, elkerülő útvonalak létesítése (pl. Körvasúti körút) szükséges. Mindezeket a terv a területfelhasználás tervének körültekintő meghatározásával, és egyben az új nyomvonalak helybiztosításával éri el.

### Korszerű vízgazdálkodás, patakok és kis vízfolyások rendezése, árvízvédelmi megújulás

A klímaváltozás következtében a megnövekedett intenzitású csapadékok, valamint a növekvő burkolt felületek a fővárosi vízvezető rendszer időszakos túlterheltségét eredményezik. Emellett a Duna vízjárását is jelentősen befolyásolja a csapadékhullás, a hirtelen hóolvadás, amely az árvízvédelmi védvonalak megnövekedett terhelését okozzák. Ezzel szemben szárazabb időszakokban az értékes ivóvíz kerül felhasználásra öntözés céljára. A változással érintett területeken a csapadékvizek helyben tartása és hasznosítása a terület átalakulásával egyidejűleg formálható, így az rendeleti szinten biztosított.

A meglévő árvízvédelmi védművek állaga fokozatosan romlik, ugyanakkor egyes területeken a beépítést követően a helybiztosítás nem megoldott a megfelelő védművek kialakításához. Budapest területén a túlterhelt partszakaszok, valamint a kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújításán túlmenően rendezni szükséges azok telkét, partvonalát a teljes nyomvonalra vonatkozóan.

A vízbázisok védelmének figyelembevétele kiemelt fontosságú, a szennyvizek megtisztításához, a csatornázottság növeléséhez szükséges helybiztosítást a településszerkezeti terv tartalmazza.

### Környezet- és klímatudatos épített környezet megteremtésének elősegítése

A városi hősziget-hatás enyhítésére a településszerkezet és a településrendezési tervezés során a beépítési mód, beépítési sűrűség megfelelő megválasztásával, zöldfelületi minimum előírásával el kell érni, hogy a hősziget hatást elősegítő és fokozó magas hőelnyelésű, mesterséges, burkolt felületek aránya ne növekedjen. Ezek a feltételek részben a településszerkezeti tervben a területfelhasználási kategóriák kijelölésével és azok sűrűségi értékeinek meghatározásával érhető el, ami különösen a jelentős változással érintett területeken fontos. A további részleteket a KÉSZ szintjén kell meghatározni. Mindezt segíti, hogy a terv zöldmezős beruházások kijelölését indokolatlanul nem támogatja. Így a megfelelő szabad területek továbbra is segítik, hogy a város klimatikus tényezői ne romoljanak.

A településszerkezeti terv a településfejlesztési koncepcióval összhangban figyelembe veszi – a környezet- és klímatudatosság szem előtt tartásával – az energiahálózatok fejlesztéséhez szükséges telephelyek és nyomvonalas létesítmények helybiztosítását. A meglévő budapesti távhálózatban termelői, szállítási és fogyasztói oldalról egyaránt jelentős fejlesztési potenciál rejlik, amellyel a károsanyag-kibocsátás mérsékelhető, az energiahatékonyság számottevően növelhető. Ennek érdekében a településszerkezeti tervben kijelölésre kerültek az egyes távhőközvetek összekapcsolását jelentő, és így új ellátási területeket is bekapcsoló kooperációs vezeték szakaszok, amelyek hosszú távon a távhőszolgáltatás versenyképességét javítják.

A megújuló energiaforrások alkalmazása kezdeti stádiumban van, viszont Budapest jelentős potenciállal rendelkezik mind a geotermikus gradiens, mind pedig a napsütéses órák száma vonatkozásában, valamint az anyagában nem hasznosítható hulladékok energetikai célú hasznosítása is további lehetőségekkel bír. A biogáz hasznosítás a szennyvíztisztító telepeken megvalósult, emellett a szennyvíziszap hasznosítására és biomasszára épülő energiatermelésre is célszerű fókuszálni. Ennek



megfelelően a településszerkezeti terv megújuló energiaforrások hasznosításának és új hulladékhasznosító mű létesítésének céljára szolgáló területeket jelöl ki.

### Természeti értékek megőrzése, az ökológiai kapcsolatok biztosítása, javítása

A természeti és tájképi értékek megőrzésében, veszélyeztetettségük csökkentésében szerepet kap a velük határos lakóterületi fejlesztések koordinálása, amely különösen a Budai-hegyvidék területén kiemelt fontosságú.

A természeti területek megőrzése szempontjából további lényeges feladat azok tehermentesítése. A rekreációs igényeket kielégítő zöldfelületek kialakításával (új zöldfelületek létesítése, meglévő zöldfelületek fejlesztése, funkciókínálatának bővítése) a természeti területeken tapasztalható jelenlegi intenzív területhasználat mérsékelhető.

Természet- és értékvédelmi szempontból jelentős, de még nem védett területek, természeti értékek jelölésre kerültek a településszerkezeti terv Zöldfelület-, táj- és természetvédelmi tervlapján.

Az ökológiai hálózat mind térségi, mind belső kapcsolati rendszerében egyaránt szükséges a meglévő kapcsolatok erősítése, a sugárirányú egybefüggő, még beépítetlen „zöld zónák” védelme, kijelölt erdőterületek megtartása, valamint a hiányzó haránt irányú kapcsolatok kialakítása. Különösen fontos a vízpartok ökológiai funkciójának javítása (vizes élőhelyek revitalizációja, fajmegőrzése), a vízfolyások menti területek összehangolt ökológiai és rekreációs fejlesztése, a dunai szigetek rekreációs szerepének megőrzése és fejlesztése a természetvédelmi szempontok tiszteletben tartásával. Mindezeket a terv részben a területfelhasználási kategóriák következetes megkülönböztetésével, másrészt pedig az ökológiai hálózat biztosítását is szolgáló szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatok feltüntetésével, továbbá jelentős közterületi kondicionáló zöldfelülettel jelöli.

### Humán szolgáltatások optimalizálásához szükséges intézményhálózat helybiztosítása

A város megtartó erejét, vonzerejét és presztízsét növeli, ha az általa nyújtott szolgáltatások közül minden városhasználó eléri és igénybe veheti azt, amelyre szüksége van. A városlakók identitását, lakóhelyükhöz való kötődését erősíti, ha az általuk elérni kívánt pozitív jövőképet helyben és belátható időn belül megvalósíthatónak tartják.

Fentiek érdekében a TSZT fontos elemként kezeli az alapellátás helybiztosítását annak érdekében, hogy az ehhez szükséges területek más funkciók számára ne épülhessenek be. A helybiztosítás a tervben a területek méretétől függően ezt szolgáló területfelhasználási besorolással, vagy helyi központ kialakítására alkalmas területek kijelölésével történt.

## SZERKEZETI TERVLAPOK RAJZJEGYZÉKE

A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészét a leírás mellett az 1:10.000 méretarányú szerkezeti tervlapok adják az alábbiak szerint:

### **1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket tartalmazza, illetve feltüntetésre kerülnek:

- A már kialakult beépített és nem beépített területek
- A változással érintett területek
- A különleges intézkedést igénylő területek
- Jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek
- Meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek
- A település központja, illetve központjainak rendszere.

### **2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA**

- Szerkezetet meghatározó közúti elemek, műtárgyak

- Vasúthálózati elemek
- Városi kötöttpályás közlekedés elemei és járműtelepei
- Eszközváltást biztosító P+R parkolók és B+R tárolók
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros elemek
- Repülőterek
- Hajózással kapcsolatos elemek
- Logisztikai központok.

### **3. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME**

3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása

### **4. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELME**

- Táj- és természetvédelmi elemek
- A táj és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok

### **5. KÖRNYEZETVÉDELME, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK**

- A veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre)
- A védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok
- A település veszélyeztető hatásainak alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei

### **6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK**

- Védőterületek, védősávok (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket)

A nyomtatott dokumentáció kezelhetősége érdekében egy-egy tervlap 30 db ~ 90x45 cm-es szelvényből áll. A szelvényháló alapján minden szelvény külön beazonosítható.



## 1.2. A TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI RENDSZER

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban OTÉK) 6. § (1) bekezdése szerint a település igazgatási területét építési szempontból

- *beépítésre szánt (beépített, további beépítésre kijelölt) területbe, amelyen belüli építési övezetekben az építési telkek megengedett beépítettsége legalább 5%, illetőleg*
- *beépítésre nem szánt területbe, amelyen belüli övezetekben a telkek megengedett beépítettsége legfeljebb 5%*

kell sorolni. A TSZT ennek megfelelően tagolja a területeket (részletesen lásd 4.1.3.1. és 4.1.3.2. fejezet).

A 6. § (2) bekezdése szerint a *település igazgatási területén belüli azonos szerepkörű, jellegű, beépítettségi intenzitású területrészeket – általános és sajátos építési használatuk szerint – azonos területfelhasználási egységbe kell sorolni.*

A területrészek **általános és a sajátos építési használatuk** szerinti megkülönböztetése adja a területfelhasználási rendszer gerincét, a funkcionális jellemzők alapján történő besorolást.

Az egyes területek **szerepköre** alapvetően a településen betöltött feladatukkal függ össze, így az alaprendeltetés (pl. településközpont terület) mellett a rendszeren belüli szerep (pl. fő-, mellék- vagy helyi központ) alapján továbbdifferenciált a területfelhasználás.

A területrészek **jellegét** több szempont determinálja: a beépítés karaktere, az épületek magassága, a vegetáció aránya.

A **beépítettség intenzitása** összefügg egyrészt a beépítési mértékkel és a magassággal, a területfelhasználási egységre nézve azonban nagy szerepe van a közterületek arányának is.

Fentiek alapján a településszerkezeti terv **differenciáltan** határozza meg a **területfelhasználási egységeket**.

A Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepció szerint Budapest területi sokszínűsége olyan érték, amit meg kell tartani. A TSZT ennek értelmében biztosítani kívánja ezt, ezért célja, hogy a különböző kerületekben fekvő, jellemzőikben azonos vagy nagyon hasonló területek számára azonos területfelhasználást határozzon meg rendszerbe szervezeten, a speciális adottságok figyelembevételével.

A településszerkezeti terv a beépítésre szánt területek számára az OTÉK-ban szereplő kategóriák közül a falusias lakóterületek és az üdülőházas területek kivételével minden sajátos használat szerinti területfelhasználási kategóriát alkalmaz Budapest területén. A kategóriák számát az OTÉK különleges területekre vonatkozó meghatározása növeli, miszerint: „*a különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben, a beépítési előírásokat a helyi építési szabályzatban minden esetben meg kell határozni*”. Ezek a különleges területfelhasználási egységek adják a településszerkezeti terv kategóriák jelentős hányadát, miközben egy adott kategória csak néhány területet (pl. szennyvízkezelés területei), kivételesen akár csak egy különleges területet (pl. repülőtér területe) jelöl ki a városban.

A beépítésre szánt területek számára az OTÉK-ban szereplő kategóriák közül az összes alkalmazásra kerül. A 2005 óta hatályos TSZT-hez képest a kategóriák számának növelését az OTÉK azóta történt jelentős változásai eredményezik.

Az OTÉK 6. § (5) bekezdése szerint az *egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók*. A főváros kialakult és változással érintett, tervezett területhasználata igen sokszínű, az egyes területek eltérő szerepköre, jellege és beépítési intenzitása miatt az OTÉK-ban szereplő főbb kategóriák – az üdülőterület és a természetközeli terület kivételével – további bontásra kerültek.

A (6) bekezdés szerint *egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható*. Budapest esetében is indokolt ennek alkalmazása. A TSZT minden esetben meghatározza azt a

meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges, valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot. (Pl. biztosítandó Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, ami egy másik területfelhasználási kategória alkalmazásával – pl. Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület – kiegészíthető). Ezáltal a ma elválasztó infrastrukturális elemek a városi szövetbe integrálódhatnak.

Az OTÉK 6. § (4) bekezdése szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan *meg kell határozni a beépítési sűrűséget és a közüzemi közművesítettség mértékét*. Budapest jellemzői jelentősen eltérnek azokról az országos előírásoktól, amelyek ezeket az értékeket maximálják, ezért az egyes területfelhasználási jellemzők alapján a beépítési sűrűség értékeinek esetében indokolt az OTÉK-ban előírtaktól eltérni. A beépítési sűrűséget az egyes területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan a TSZT két érték közötti tartományban határozza meg (-tól –ig) annak érdekében, hogy a sűrűség függvényében ne kelljen a kategóriák számát tovább növelni. Így pl. az Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület 3,0 – 5,75<sup>1</sup> értékkel szerepel, településszerkezeti helyzete és sajátos jellemzői alapján a tényleges határérték az FRSZ-ben kerül meghatározásra.

A közművesítettség mértékét a területfelhasználási egységekhez rendelt a TSZT leírása tartalmazza, Budapesten cél a beépítésre szánt területen a teljes közművesítettség biztosítása. Ennek teljesítéséhez a környezettudatos energiagazdálkodás és az egyedi eszközök is hozzájárulhatnak.

A terv a fentiek szerint meghatározott területfelhasználási rendszerrel **biztosítani kívánja** a szerkezeti elhelyezkedés, a területhasználat, a beépítés intenzitása és egyéb jellemzői, továbbá a fejlesztési célok figyelembevételével **a városszerkezet fenntartható fejlesztését**, elkerülve az indokolatlan sűrűsödést és nagyobb területi egységek zöldfelületi arányainak csökkenését.

## A TERVEZETT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

A területfelhasználási egységek a Szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című, M = 1 : 10 000 méretarányú tervlapján kerültek meghatározásra.

A területfelhasználás kategóriái az előző Településszerkezeti tervtől részben eltérőek, mivel időközben az erre vonatkozó jogszabályi háttér is megváltozott.

A tervlap az alábbi főkategóriákat tartalmazza:

### Beépítésre szánt területek:

- Lakóterületek
- Vegyes területek
- Gazdasági területek
- Üdülőterületek
- Különleges területek

### Beépítésre nem szánt területek:

- Közlekedési és közműelhelyezési, hírközlési területek
- Zöldterületek
- Erdőterületek
- Mezőgazdasági területek
- Vízgazdálkodási területek
- Természetközeli területek
- Különleges beépítésre nem szánt területek

Fentiekben belül differenciált, a következőkben ismertetett területfelhasználási egységek kerültek meghatározásra.

<sup>1</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

Az egyes területfelhasználási kategóriák alábbi leírása a területhasználatot determináló funkciók meghatározása mellett tartalmazza a TSZT-ben meghatározásra kerülő *beépítési sűrűség értékét*, amelynek részletezését a 4.1.3.4. fejezet rögzíti. Több esetben a beépítési sűrűség megengedett legmagasabb értéke intervallumban került meghatározásra, annak érdekében, hogy a sűrűség függvényében ne kelljen a kategóriák számát áttekinthetetlen mértékben növelni. Az intervallum azt mutatja, hogy az alsó értéknél kisebb határérték az FRSZ-ben sem kerül rögzítésre. A terület településszerkezeti helyzete és egyéb sajátos jellemzője függvényében a KÉSZ készítése során figyelembe veendő határértéket az FRSZ határozza meg. Egyes kategóriáknál jelzésre került, hogy az OTÉK előírásaihoz képest hol van szükség eltérésre az OTÉK 111. § (2) bekezdése szerint.

Az egyes területfelhasználási egységek esetében az OTÉK a Budapesten kialakult állapothoz képest nagyon alacsony zöldfelületi arányt követel meg az építési telek helyi szabályozása esetében. A zöldfelületi intenzitás további fenntarthatósága érdekében a jellemzően magasabb zöldfelületi aránnyal rendelkező területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan meghatározásra került a **legkisebb zöldfelületi átlagérték (%)**.

A területfelhasználási egységek területére vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek* esetében.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.

### 1.2.1. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

#### LAKÓTERÜLETEK

A lakóterületek megkülönböztetése a beépítési sűrűségen és a beépítési karakter jellegzetes elemein alapul. Ennek alapján a lakóterületek lehetnek:

- nagyvárosias lakóterületek,
- kisvárosias lakóterületek vagy
- kertvárosias lakóterületek.

A "falusias lakóterület" kategória alkalmazása Budapesten nem indokolt.

#### Nagyvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Elhelyezhető funkciók (rendeltetések):

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatás, iroda,
- sport.

Az OTÉK-ban megengedett legnagyobb beépítési sűrűség ( $3,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) Budapest belső területein nem teszi lehetővé a hagyományos, zárt sorú, zárt udvaros területek megfelelő kezelését, a keretes beépítésű és telepszerű lakóterületek esetében azonban a megadott érték részben megfelel. Emiatt a nagyvárosias lakóterületen az egyes területfelhasználási egységeket szükséges az egyes területekre *jellemző beépítési karakter* szerint is megkülönböztetni, ugyanis a beépítés ezen jellemzője szorosan összefügg a beépítési sűrűséggel és a zöldfelületi aránnyal. Az OTÉK szerinti egyes területfelhasználási egységeket – annak felhatalmazása alapján – a terv a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bontja, így külön területfelhasználási egységként szerepel ezen jellemzők szerint:

- a nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően **zárt sorú, zárt udvaros** beépítésű lakóterület,
- a nagyvárosias, jellemzően **zárt sorú, keretes** beépítésű lakóterület,
- a nagyvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület és
- a nagyvárosias **telepszerű** beépítésű lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

**Nagyvárosias magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület (Ln-1)** területfelhasználási egységbe a belső zóna, a városközpont-hoz kapcsolódó, jellegzetes beépítési karakterrel rendelkező lakóterületei, valamint az egyes kerületekben zárványszerűen előforduló, előbbiekkal azonos karakterű lakóterületek tartoznak. A történetileg kialakult, igen intenzív beépítésű területen a zárt sorú beépítés különlegessége az épületek zárt udvaros kialakítása, az épületek átlagos szintszáma meghaladja a 4–5 szintet. A sűrűség további növelése ezeken a területeken nem cél. A terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűség legmagasabb értéket  $3,0 - 5,0^2$  értékben határozza meg. Ezen tartományon belül az FRSZ a közterületek arányának függvényében állapítja meg a sűrűséget. Új beépítés számára ilyen típusú területfelhasználási egység nem került kijelölésre.

**Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület (Ln-2)** területfelhasználási egységbe a telektömböket keretező beépítésű lakóterületek tartoznak, amelyek egyrészt jellemzően az I. világháború után a zárt udvaros beépítést váltották fel, másrészt a rendszerváltás utáni lakásépítés jellegzetes formája. Kedvező a tömbbelsőben az összefüggő zöldfelület jelenléte, a beépítés sűrűsége így általában nem éri el a zárt udvaros lakóterületek sűrűségét, a terv  $1,75 - 5,0^3$  közötti értékben határozza meg a megengedett legmagasabb értéket.

**Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)** területfelhasználási egységbe azok a szabadonálló jelleggel épített lakóterületek tartoznak, ahol általában több azonos jellegű épület áll egy telken, de nem úszótelkes a kialakítás. Ezek a lakóterületek nagyrészt elkerítettek, zöldfelületük jellemzően nem képezi a közhasználatú zöldfelületek részét. Ide tartozik a rendszerváltás után épített „lakóparkok” nagy része, de ide soroljuk a nem úszótelkes lakótelepeket, továbbá a földszinten zárt sorúan beépített, zöldtetővel kialakított, de felmenő részeit illetően szabadon álló jelleggel megvalósított lakóterületeket is. A terv alapján lehetőség nyílik elsősorban az átmeneti zónában új, ilyen típusú lakóterületek kialakítására is. A rendszerváltás előtti lakótelepek beépítési sűrűsége a laza szerkezetük és magas zöldfelületi arányuk miatt lényegesen alacsonyabb, mint a később épült lakóparkoké. A TSZT a beépítési sűrűség legmagasabb értékét  $1,5 - 4,25^4$  közötti értékben határozza

<sup>2</sup> ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 5,0

<sup>3</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>4</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

meg. A szabadonálló jellegű, nagyvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 40%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egység területére vonatkozóan 30% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

**Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)** területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek szintszáma általában 5 és 11 között mozog, kivételes esetben ennél magasabb – általában pontház – épületek is vannak a korábbi beépítési koncepciók magassági hangsúlyaiként. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek méretüket tekintve nagyvonalúak, és vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25. Ennek a szellős karakternek a megtartása a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a beépítési sűrűséget a 1,0 - 3,0 közötti értékben határozza meg annak érdekében, hogy szükség és igény esetén a parkolást épületen belül meg lehessen oldani. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területfelhasználási egységre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

### Kisvárosias lakóterületek:

sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **12,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak.

Az elhelyezhető funkciók (rendeltetések) azonosak nagyvárosias lakóterületen elhelyezhetőekkel:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- igazgatási, iroda,
- sport.

A kisvárosias lakóterületek lehetnek zárt sorú beépítésűek, mint például az elővárosi zóna történetileg kialakult, egykor önálló települések központjaihoz kapcsolódó lakóterületei; szabadonálló beépítésűek, mint például a budai hegyvidék belső városrészhez közeli villaterületei vagy a pesti oldalon, Zuglóban található lakóterületi beépítések, de a kispesti Wekerle-telep sajátos épületegyüttese is ide tartozik. Ebbe a kategóriába soroljuk az alacsony intenzitású, legfeljebb 3–4 szintes lakótelepeket is. Az egyes területfelhasználási egységeket szükséges a jellemző beépítési karakter szerint megkülönböztetni, mivel az eltérő karakterű területeken a beépítési sűrűség is igen változó. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kisvárosias, jellemzően **zárt sorú** beépítésű lakóterület,
- a kisvárosias, jellemzően **szabadonálló** jellegű lakóterület,
- a kisvárosias, **telepszerű** lakóterület.

A beépítési mód és a beépítési paraméterek meghatározása a kerületi építési szabályzatban történik.

**Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1)** területfelhasználási egységbe az egyes telektömböt túlnyomóan keretező beépítéssel rendelkező lakóterületek tartoznak, amelyek általában 3-4 szintesek, és azok is, amelyek alacsonyabb magasságú beépítéssel rendelkeznek, de a beépítési mérték meghaladja a 30%-ot. Ez a típusú területfelhasználás a belváros kivételével gyakorlatilag a főváros minden kerületében megtalálható. Új fejlesztésű lakóterületek esetében is

javasolt alkalmazása, mert a városias megjelenés mellett a zöldfelületi arány is kedvező. A TSZT a beépítési sűrűséget 1,25-2,75<sup>5</sup> közötti értékben határozza meg.

**Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)** területfelhasználási egységbe jellemzően a 3-4 szintes épületekkel beépült lakóterületek tartoznak. Ezek egyrészt a II. világháború előtt épült villa jellegű épületek, valamint az ezt követően épült társasházak területei. De idetartoznak azon lakótelepek is, amelyek nem úszótelkes kialakításúak, hanem általában több épület található egy nagyobb telken, valamint az ezt a korszakot követő lakóparkok egy része. Ezeknek a területeknek a beépítési sűrűségét a terv 0,75 – 2,25<sup>6</sup> közötti értékben határozza meg. A szabadonálló kisvárosias beépítésnél jellemző magas zöldfelületi intenzitás (átlagban 47%) megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

**Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)** területfelhasználási egységbe soroltak a korábbi évtizedek tömeges lakásigényének kielégítését szolgáló laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek. Az épületek színtszáma általában 3 és 4 között mozog, kivételes esetben ennél alacsonyabb épületek is vannak. Jellemző a területre, hogy az épületek közötti zöldfelületek vagy közterületek, vagy közhasználatúak. Budapesten a meglévő, ilyen típusú területek beépítési sűrűségének átlagértéke 0,85. Ennek a szellős karakternek a megtartása a nagyvárosias, telepszerű lakóterületekhez hasonlóan a területek élhetősége szempontjából fontos cél. Jelen terv a fentiek értelmében a legnagyobb beépítési sűrűséget 0,9 – 2,0<sup>7</sup> közötti értékben határozza meg. A lakótelepek biológiailag aktív felületeinek megőrzése érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 35% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

#### Kertvárosias lakóterületek:

laza beépítésű, összefüggő **nagy kertes**, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, **7,5 m-es beépítési magasságot meg nem haladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek** elhelyezésére szolgálnak. A nagy- és kisvárosias területekkel szemben a területfelhasználási egység területén az OTÉK rendelkezései alapján a közösségi szórakoztató, az igazgatási és az iroda rendeltetés nem helyezhető el.

Elhelyezhető funkciók:

- lakás,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális rendeltetés,
- szállás jellegű rendeltetés,
- sport.

Ebbe a területfelhasználási egységbe Pest és Buda szabadonálló beépítésű, elsősorban családiházak lakóterületei tartoznak. A kialakult beépítési sűrűség elsősorban a morfológiai adottságokkal és a településszerkezetben elfoglalt hellyel függ össze, valamint érzékelhető a fővároshoz csatolt, korábban önálló települések sajátos telekstruktúrája is. Ennek a differenciált rendszernek a megtartása a jövőben is indokolt. Pesten és a budai oldal sík területein legintenzívebb a beépítés, kisebbek a kialakult telkek, mint a budai hegyvidéki területeken. Sziluettvédelmi szempontból fontos a hegyvidéki és a budai elővárosi zóna természeti területek melletti lakóterületeinek kiemelt kezelése. A területek sajátosságai alapján külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a kertvárosias, **intenzív** beépítésű lakóterület,

<sup>5</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>6</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>7</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



- a kertvárosias, **laza** beépítésű lakóterület,
- a kertvárosias, **sziluettérzékeny, hegyvidéki** lakóterület.

A kertvárosias területeken belül a meglévő intézmények egy része (pl. templomok, iskolák) beépítési magassága az OTÉK-ban megengedett értéknél funkcionális okokból nagyobb, új ilyen típusú létesítményeknél is szükséges a nagyobb magasság lehetősége. Annak érdekében, hogy a kertvárosias lakóterületek ne mozaikosan – apró intézményterületekkel tűzdelve – jelenjenek meg a tervben, a kertvárosias lakóterületen a közhasználatú építmények (közigazgatási, oktatási, hitéleti, egészségvédelmi, szociális, kulturális, művelődési és sport rendeltetés) esetében 12,5 m<sup>8</sup> lehet a beépítési magasság értéke. Fenti esetekben ettől eltérő érték csak külön jogszabály alapján (OTÉK) alkalmazható.

**Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)** területfelhasználási egységbe a pesti oldal valamennyi kertvárosias lakóterülete tartozik, de ide soroltak a budai oldal hasonló adottságokkal rendelkező sík területei is. A beépítés karaktere szerteágazó: szabadonálló, ikres és oldalhatáron álló beépítés mellett előfordul zárt sorú, sorházas beépítés is. Igen eltérő a telekmorfológia is, ami miatt a területek további differenciálása a kerületi településrendezési eszköz feladata. A beépítési sűrűség a parkolás épületen belüli megoldása érdekében 0,8<sup>9</sup> értékben került meghatározásra.

**Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület (Lke-2)** területfelhasználási egységbe a budai domboldalak jellemzően szabadon álló családiházas lakóterületei tartoznak. A nagy zöldfelületi arány megtartása érdekében a beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,7<sup>10</sup>.

**Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület (Lke-3)** területfelhasználási egységbe a budai hegyvidék kivételes adottságú azon lakóterületei tartoznak, amelyek nagyrészt a korábbi – a XX. század elejére jellemző – üdülőterületekből alakultak ki. A magas presztízű lakóterületeken alacsony a beépítés intenzitása, de a kialakult nagy értékű vegetáció megtartása érdekében nem is cél annak növelése. A beépítési magasság 6,5 méterben történő meghatározásával új épületek építése esetén is biztosítható a terület jellegének megtartása. A beépítési sűrűség megengedett mértéke 0,6. A *legkisebb zöldfelületi átlagérték* a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 55%.

### Meglévő lakóterületek fejlesztése, megújítása:

A város lakóterületeinek nagyobb hányada kialakultnak tekinthető, ahol jelentős beavatkozási igény nem merül fel. A fenntarthatóság érdekében elsősorban a meglévő lakóterületi térségek tartalékainak kihasználása a cél. A lakókörnyezetbe illeszthető, nem zavaró tevékenységek megtelepedésével élővé válnak a lakóterületek, csökken a közlekedési kényszer, javul az ellátás és szolgáltatás színvonala. Lehetőség nyílik új munkahelyek teremtésére. A belső zóna területén az átfogó városrehabilitáció során a zöldfelületeket kell növelni, az elővárosi zóna területén a helyi ellátás javítása szükséges.

### Új lakóterületek kialakítása:

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 társadalmi igényeknek megfelelő differenciált lakóterületek kialakításához a terv fenti területfelhasználási kategóriákon belül megfelelő fejlesztési lehetőségeket kínál. A szerkezeti tervlapon

<sup>8</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>9</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>10</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

változással érintett lakóterületek egyrészt a város belső, ma is építési jogokkal rendelkező területein kerültek meghatározásra. Másrészt szerepelnek olyan, külterületen lévő és mezőgazdasági besorolású helyszínek, amelyeket csak a megfelelő infrastruktúra megvalósulását követően lehet igénybe venni. A változással érintett területek esetében kialakításuk meg kell, hogy feleljen a városfejlesztési koncepció elveinek, tehát vegyes, kiegyensúlyozott használatra kell törekedni, a lakófunkció mellett meg kell jelenni az alapfokú ellátásnak, a megfelelő szolgáltatásokat biztosító funkcióknak, valamint a zöldterületeknek is. A lakóterületeket megfelelő rendszerben közterületekkel kell tagolni úgy, hogy új telektömb hossza ne haladja meg a 250 m-t.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken* (lásd 4.1.3.3. fejezet *Egyéb szerkezeti elemek*) belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldterület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.

Hasonlóképpen indokolt egyes, lakóterületi fejlesztést célzó, *jelentős változással érintett területen* is közcélú zöldterületek kijelölése. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület, összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon.

## VEGYES TERÜLETEK

A vegyes terület az OTÉK rendelkezései alapján

- településközpont terület vagy
- intézményi terület

lehet.

### Településközpont terület:

területfelhasználási egység elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

Az épületek és az egyes épületekben létesülő önálló rendeltetési egységek tekintetében az alábbi rendeltetések (funkciók) köre létesíthető:

- lakás,
- igazgatási, irodai rendeltetés,
- kereskedelem, szolgáltatás,
- szállás,
- egyéb közösségi szórakoztató rendeltetés a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- sport rendeltetés.

Az OTÉK 10. §-a lehetővé teszi, hogy az egyes építési övezetekben vagy övezetekben az övezet sajátos használatának megfelelő, a fentiek szerinti rendeltetéseken kívül más is létesüljön, de csak olyan egyéb funkció engedhető meg, amely használata során a terület sajátos használatát nem korlátozza, vagy attól nem igényel védelmet, és az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetés szerinti külön jogszabályi előírásoknak megfelel. Összhangban a városfejlesztési koncepcióval a TSZT is azzal számol, hogy a vegyes területeken a KÉSZ kidolgozása során olyan önálló rendeltetési egységek is megengedetté válnak, amelyek egyértelműen hozzátartoznak a mindennapi élethez, különösen a kiemelt központi helyszíneken, így pl. a vendéglátás, a turizmus háttérintézményei stb.



A város kompakt jellemzőihez hozzátartozik központjainak racionális térbeli rendje és funkcionális komplexitása, ezért a városfejlesztési koncepció differenciált központrendszer kialakítását tűzte ki célul. A TSZT e cél megvalósítása érdekében a településközpont területek vonatkozásában a történelmi főközpont térségét, az azt tehermentesítő meglévő és tervezett mellékközpontok területét, illetve a jelentős helyi központokat szerkezeti elhelyezkedésük, beépítési idejük, karakterük, sűrűségük és közösségi közlekedési ellátottságuk alapján eltérő területfelhasználási kategóriába sorolja.

A TSZT a településközponti területeket az egyes területek sajátosságai alapján, a Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepcióval összhangban, az alábbiak szerint differenciálja:

- városközpont területe,
- mellékközpont területe,
- kiemelt jelentőségű helyi központ területe.

### Városközpont terület:

A kiemelt, országos jelentőségű igazgatási és üzleti élet helyszíneinek helyet adó városközponti terület nem tekinthető homogén egységnek, jelentős része megtartotta lakófunkcióját, ahol a városközponti jellemzőket a helyenként megjelenő funkcionális sűrűsödések, vagy kiemelt intézményi funkciók jelzik, emellett a földszinteken jelentős a kereskedelem, szolgáltatás és vendéglátási jelenléte. Különösen erősek ezek a funkciók a körutak és a sugárirányú utak mentén, valamint a kiemelt közösségi közlekedés csomópontjainak környezetében.

A városközpont területét a világörökségi terület is érinti, ezért jelentősége kiemelkedő. Az örökségvédelem történeti értékeinek megtartása mellett a lakosság itt tartása érdekében a terület további jelentős sűrűsögnövelését meg kell akadályozni.

Ebbe a kategóriába tartoznak a pesti oldalon a történelmi városmag területei, és az ahhoz közvetlenül csatlakozó, a Nagykörúton kívüli sugárirányú főutak mentén induló, és a nagyvárosias lakóterülethez csatlakozó területek, melyek a Nyugati pályaudvar fejlesztési térségét is magukba foglalják és a Keleti pályaudvar térségéig nyúlnak, illetve a Duna mentén déli irányban a Rákóczi hídig, északra majdnem a Szent István parkig terjednek. A budai oldalon a sajátos morfológiai adottságok következtében a városközpont nem képez egybefüggő területi egységet. Ide soroltak a vár, a budai belváros – Margit körút, Bem tér, Batthyány tér térsége –, a Széll Kálmán tér és a Déli pályaudvar környéke, valamint a Móricz Zsigmond körtér, Bartók Béla út környezete és az egyetemi területek.

A városközpont többszintes, általában zárt sorú beépítésű területén a beépítési sűrűség jelenleg is magas, csak a vár területén mutat alacsonyabb értéket. A terv 3,0<sup>11</sup> – 7,0<sup>12</sup> közötti beépítési sűrűség értéket határoz meg, mivel növelése – a karakter megtartása, az élhetőség és fenntarthatóság érdekében – nem cél. A történeti településközpont sűrűségi értékei jelentősen meghaladják az OTÉK-ban meghatározott értéket, ezért a TSZT-ben szereplő értéke eltérő.

**Mellékközpont terület (Vt-M)** területfelhasználási egységbe soroltak a Budapest 2030 koncepció céljai között szereplő differenciált központrendszernek – jellemzően az átmeneti zónában tervezett – elemei, amelyek ma még nem érték el azt a sűrűséget és minőséget, amely alapján kivehetnék részüket a főközpont tehermentesítésében. Ilyen térségek a tervezett intermodális szerepkörrel rendelkező központok, mint a Flórián tér, Újpest intermodális városkapuja, az Örs vezér tere, a KÖKI és az Etele tér, amelyeket kiegészít az intermodális szereppel nem rendelkező, de szerkezetiileg meghatározó Göncz Árpád Városközpont, a Bosnyák tér, Pesterzsébet és Budafok városközpontja és a budai oldal morfológiája miatt a főközponti területhez közeli Hegyvidék - MOM központ.

Ezek a mellékközpontok – különösen az intermodális szereppel is rendelkezők – szerkezetiileg a legkiválóbb nagykapacitású kötőtpályás tömegközlekedési átszállóhelyeket (elővárosi vasút, Metró,

<sup>11</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>12</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

HÉV) is magukba foglalják, ezért sűrűségük a belső főközponti intézményi sűrűséghez hasonló. A megfelelő funkcionális kínálat biztosítása érdekében, valamint a szerkezeti elhelyezkedésből fakadó környezeti terhelésük miatt a meghatározó intézményi területhasználat itt is érvényesül, a humánus, marasztaló környezet kialakítását igényes építészettel és jelentős zöldterületi vagy zöldfelületi elemekkel kell megvalósítani. Ezeket a területeket a zárt sorú és a szabadonálló beépítési karakter egyaránt kialakítható a KÉSZ-ben meghatározott módon és magassággal. A beépítési sűrűség legmagasabb értéke  $3,0^{13}$  –  $7,0^{14}$  közötti a terv szerint. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan **15% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.**

**Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)** területfelhasználási egységbe tartoznak azok a kiemelt jelentőséggel rendelkező kerületi központok, amelyek a városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott *rövid utak városa* célt is segítik teljesíteni. Ezeknek a területeknek a városközpont vegyes területekhez képest a beépítési sűrűsége részben alacsonyabb, illeszkedik a helyi jellemzőkhöz. Többségük az eltérő intenzitású, jellemzően kis- és kertvárosias lakóterületek hagyományos központja. Beépítési sűrűségük ezért tágabb határok között mozog és zónánként is eltérő. A TSZT a településszerkezeti helyzettől függően – és az OTÉK-tól eltérően – a kiemelt jelentőségű helyi központ területek beépítési sűrűségi értékét  $1,25$  –  $5,75^{15}$  közötti értékben határozza meg. A területfelhasználási egység területére vonatkozóan **20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték** a megfelelő zöldfelületi intenzitás biztosítása érdekében.

### Intézményi területek:

az OTÉK szerint elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyekben az alábbi funkciók (rendeltetések) is lehetnek:

- iroda,
- kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- hitéleti rendeltetés,
- sport, valamint
- fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás,
- más lakás a helyi építési szabályzatban meghatározott módon és számban.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Településszerkezeti szempontból lakófunkció céljára csak részben alkalmasak, tehát a lakófunkció vagy hiányzik, vagy alárendelt szerepű. Ezek a területek egyaránt lehetnek zárt sorú és szabadonálló jelleggel beépítettek. A területek sajátosságai alapján ezért külön területfelhasználási egységként szerepel

- az intézményi, jellemzően **zárt sorú** beépítésű terület
- az intézményi, jellemzően **szabadonálló** jellegű terület
- az intézményi, helyi lakosság **alapellátását biztosító** terület.

**Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)** területfelhasználási egységbe a jelentős közlekedési nyomvonalak mentén elhelyezkedő területek tartoznak, ahol az irodafunkció meghatározó, de ezek a területek részt vesznek a lakosság ellátásában, kiszolgálásában is. A szerkezeti elhelyezkedés

<sup>13</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>14</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>15</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

miatt lakófunkciót is lehet létesíteni ezeken a területeken, a KÉSZ-ben meghatározott módon, de csak ott, ahol a lakófunkciót jelentős környezeti hatás nem zavarja.

A területet az OTÉK-ban lehetővé tett funkcionális sokszínűség jellemzi, nem korlátozódik meghatározott intézményi körre. Beépítési sűrűsége magas, megközelíti a városközponti területekét. Ahol átalakuló, funkcióváltó területeket is érintenek, ott zöldterülettel együtt, vagy jelentősebb zöldfelületi mértékkel kell kialakítani. Bár nem jelentenek kiemelt központi helyszíneket, legnagyobb beépítési sűrűségük 3,0 – 5,75<sup>16</sup> közötti érték lehet, mivel lehatárolásuk általában területileg korlátozottabb. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan *10% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*

**Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)** területfelhasználási egységbe sorolt területet funkcionálisan az előző intézményterülethez hasonló vegyesség jellemzi. A városszerkezetben való elhelyezkedése, a kialakult környezethez való igazodása alapján azonban sűrűsége alacsonyabb, lazább, jellemzően szabadonálló beépítésű területek tartoznak ide, vagy a területi adottságok (morfológia, értékes növényzet, Duna menti pozíció) igénylik nagyobb zöldfelület megtartását, vagy kialakítását. Különösen alkalmas a funkcióváltó területek élhetőbb, zöldfelületekkel gazdagabb környezeti kialakítására. Beépítési sűrűségük is jelzi ezt, amelynek legnagyobb értéke a településszerkezeti helyzettől függően nem lehet több 0,75 – 4,5<sup>17</sup> közötti értéknél. A zöldfelületi intenzitás megtartása és javítása érdekében *25% a legkisebb zöldfelületi átlagérték,* amit a területfelhasználási egység területére kell számítani.

**Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)** területfelhasználási egység funkcionálisan kifejezetten azon intézmények elhelyezését és fejlesztését biztosítja, amelyek a szűkebben értelmezett helyi lakosság (pl. városrész, lakótelepi egység) igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális ellátását szolgálják, vagy a helyi jelentőségű kulturális, hitéleti és sportfunkció számára nyújtanak területet. Helyet biztosíthatnak a komplexebb kis helyi központok kereskedelmi, szolgáltatási egységei számára is.

E területek helybiztosítása a környező lakóterületek ellátása szempontjából fontos, ezért más célra való felhasználásuk csak kivételesen lehetséges. Az alapellátás ebben az esetben tágabb értelmezésű, nem csak az alapfokú ellátást jelenti. Mivel az intézmények elhelyezése esetében is kedvező a egyes területhasználat, így pl. a középfokú oktatási- és nevelési-, vagy egészségügyi egységek, szakrendelők is ide kerülhetnek. A beépítési sűrűségük értéke 0,75 – 2,0 lehet. Az alapellátását biztosító intézményeknél is szükségesek a – lehetőleg közcélú – zöldfelületek, ennek érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan *20% a legkisebb zöldfelületi átlagérték.*

## GAZDASÁGI TERÜLET

A gazdasági terület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- kereskedelmi, szolgáltató terület vagy
- ipari terület.

### Kereskedelmi, szolgáltató terület:

Elsősorban környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál. Önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el, de a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás kialakítható.

<sup>16</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>17</sup> ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 4,5

A környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység köre viszont elég tág. Mivel az OTÉK szerint az egyes területfelhasználási egységek a helyi sajátosságoknak megfelelően tovább bonthatók, külön területfelhasználási egységként szerepel ezért

- a gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület és
- a gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület.

**Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)** területfelhasználási egységbe azok a kereskedelmi, szolgáltató létesítmények tartoznak, amelyek nem a lakóterületek integrált részeként vesznek részt a lakosság kiszolgálásában. Egy részük kisebb, lokális vonzáskörzettel rendelkezik, de ide soroljuk a nagy területigényű és elsősorban gépkocsival megközelíthető kereskedelmi létesítményeket (pl. az M3 és az M5 autópályák bevezető szakasza mellettiek) is. Ide tartoznak azok a korábbi iparterületek is, ahol a korábbi nagyüzemi termelés megszűnt, a területek elaprózódtak és jellemzően a kereskedelem és szolgáltatás, és kevésbé a tényleges ipari termelés helyszínévé váltak, vagy válhatnak a jövőben. A területen a vegyesség érdekében irodafunkció, K+F (kutatás-fejlesztés) célú rendeltetések, környezetbarát termelői funkció is létesíthető a környező beépítés zavarása nélkül. A TSZT e területek funkcióváltásának elsődleges irányát határozza meg. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,5<sup>18</sup> közötti érték lehet, kivéve a hegyvidéki zóna területén, ahol legfeljebb 1,5-2,0 közötti.

**Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)** területfelhasználási egységbe egyrészt azok a gazdasági célú területek tartoznak, amelyek a város iparosodása során, jellemzően a XX. században alakultak ki, és a rendszerváltozást követően a környezetet terhelő tevékenységeket új technológiákra, vagy új funkciókra cserélték, másrészt az elővárosi zónában kialakuló új munkahelyi területek. Ide soroltak továbbá azok a logisztikai területek is, amelyek a koncentrált áru fuvarozás közlekedési, raktározási és átrakodási területei, de közlekedési kapcsolatukat elsősorban a közút adja. Ide tartoznak még az 1 ha területi nagyságrendet meghaladó elektromos állomások és gázátadó állomások, valamint a komplex hulladékgyűjtő udvarok területei is, így a város működtetésben is fontos a szerepük. A területen a vegyesség érdekében önálló – a saját tevékenységhez tartozón kívül – általános irodafunkció is elhelyezhető, kereskedelmi és szolgáltató funkció kivételesen lehetséges. Beépítési sűrűségük 1,0 - 2,0 közötti érték lehet.

### Ipari terület:

olyan gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK rendelkezései alapján lehet:

- környezetre jelentős hatást gyakorló terület,
- egyéb terület.

A **környezetre jelentős hatást gyakorló ipari terület (Gip)** a különlegesen veszélyes (pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes), bűzös vagy nagy zajjal járó gazdasági tevékenységhez szükséges építmények elhelyezésére szolgál. Ilyen típusú területhasználat számára Budapesten területfelhasználási egység csak átmeneti hasznosítás keretén belül, a XXII. kerület területén került meghatározásra, amelynek beépítési sűrűség értéke 1,5.

Az egyéb ipari terület elsősorban az ipar, az energiaszolgáltatás és a településgazdálkodás építményei elhelyezésére szolgál. Jelen tervben az energiatermelés területe került meghatározásra.

<sup>18</sup> ÉHAT/.../.../2020. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

**Energiatermelés terület (Gip-E)** területfelhasználási egység a város nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek (erőművek, fűtőművek) elhelyezését biztosítja. Nagy jelentőségű energiatermelő létesítménynek tekintjük az 50 MW vagy azt meghaladó névleges teljesítőképességű erőműveket, valamint a telephelyenként 50 MW vagy azt meghaladó névleges összes hőteljesítménnyel rendelkező távhőtermelő berendezéseket, mivel azok a városi infrastruktúra alapvető elemei. A terület beépítési sűrűsége 1,5 lehet.

**1. táblázat: Energiatermelés terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
III.	Észak-Budai Fűtőerőmű	19706/1
IV.	Újpesti Erőmű	72571
XI.	Kelenföldi Erőmű	4045/7
XIV.	Füredi úti Fűtőmű	40368/45
XV.	Újpalotai Fűtőmű	91158/17
XVIII.	Kispesti Erőmű	152640
XXI.	Csepeli Erőmű	210146/75-77, 210146/79, 210146/110-117, 210146/119-120

## ÜDÜLŐTERÜLET

Az üdülőterület lehet az OTÉK rendelkezései alapján

- üdülőházas terület, vagy
- hétvégi házas terület.

Míg a rendszerváltozás előtt meghatározó vállalati üdülőházak sora várta az ország egész területéről érkezőket, addig e területek a jelentőségüket a gazdasági átalakulás és a privatizáció eredményeként elveszítették. Az ilyen területek ártértékelése ezért időszerűvé vált. Szerkezeti elhelyezkedésük nem indokolja sem a korlátlan vegyes funkciók megtelepedését, sem lakóterületként történő hasznosításukat, különösen azért, mert jelentős részük árvízzel is veszélyeztetett. A hiányzó magasabb rendű jogszabályok a lakórendeltetés szerinti használatot nem tudják megakadályozni. Mindezt az ilyen területek más területfelhasználási kategóriába kerültek – jellemzően rekreációs területként – így Budapesten az „üdülőházas” kategória alkalmazása elmaradt.

**Hétfégi házas terület (Üh)** területfelhasználási egység elsősorban a 6,0 m beépítési magasságot meg nem haladó, legfeljebb két üdülőegységet magába foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál. A kerületi építési szabályzatban megengedhető olyan építmények elhelyezése, amelyek a terület rendeltetését szolgálják, valamint sportépítmények elhelyezése is. A terület 0,15-0,2 beépítési sűrűségű lehet, lakás nem létesíthető.

Idetartoznak a már hagyományosan kialakult üdülők a hegyvidéki és a Duna menti zónában. Átalakulásuk lakóterületté településszerkezeti elhelyezkedésük miatt nem kívánatos. Ugyanakkor a fővárosban további ilyen területek kijelölése sem indokolt.

## KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Beépítési sűrűségüket részben funkciójuk, részben pedig a városszerkezetben való elhelyezkedésük együttes figyelembevételével – akár jelentős eltérésekkel – kell megállapítani. A parkolás épületen belüli kialakítását külön meghatározott sűrűségi érték csak egyes, városias karakterű területeken támogatja.

A különleges területeken lakóépületeket elhelyezni nem lehet.

Mivel az OTÉK rendelkezései szerint a különleges területek célját és fajtáját a településszerkezeti tervben kell meghatározni, jelen tervben az alábbi területfelhasználási kategóriák kerültek alkalmazásra:

Megnevezés	Beépítési sűrűség
• bevásárlóközpont területe	1,5 - 4,5 <sup>19</sup>
• nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	1,5
• vásár, kiállítás és kongresszus területe	2,0
• oktatási központok területe	0,75 - 2, 25 <sup>20</sup>
• egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	0,75 - 4,5 <sup>21</sup>
• nagyterjedésű sportolási célú terület	2,25 <sup>22</sup>
• nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	0,5 - 2,00
• komplex vízparti terület	1,25
• állat- és növénykert területe	2,0
• honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	0,5 - 5,5 <sup>23</sup>
• hulladékkezelő, –lerakó területe	1,0
• szennyvízkezelés területe	1,0
• közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	1,5 – 2,0
• kikötő területe	1,5
• repülőtér területe	1,5
• temető területe	0,25
• mezőgazdasági üzemi terület	0,5
• tematikus intézménypark	2,0
• vízkezelési területek	0,5.

Fenti területek a tervben azokban az esetekben kerültek meghatározásra, ha nagyságrendjük jelentős (legalább 3-5 ha körüli), illetve ha karakterük környezetüktől nagy mértékben eltérő. Így a város- és mellékközponti területeken integráltan működő létesítmények (pl. a bevásárlóközpontok, oktatási központok) külön nem kerültek jelölésre.

**Bevásárlóközpont területe (K-Ker)** területfelhasználási egységbe a 20 000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületűnél nagyobb kereskedelmi létesítmények tartoznak, amelyek nem a városközpont vagy a mellékközpont területén helyezkednek el.

Budapest településközponti területeinek egyik meghatározó eleme a helyi lakosságot szolgáló kiskereskedelem. A hagyományos központok minőségének javítása a megfelelő kiskereskedelmi,

<sup>19</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>20</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>21</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>22</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>23</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



szolgáltató funkciók integráltságán, összetételén is múlik. Ezért fontos cél, hogy a kereskedelem a központrendszeret erősítse és koncentráltan, ne ettől függetlenül jelenjen meg ad hoc módon a városszerkezet rendjét figyelmen kívül hagyva. Az alábbi bevásárlóközpontok mára a város meghatározó pontjaivá váltak, ugyanakkor nem rendelkeznek olyan szerkezeti adottságokkal, hogy a város fő- és mellékközpont rendszer részeivé válhassanak. Helyi központképzésben azonban már meghatározó tényezőként értékelhetők.

2. táblázat: Bevásárlóközpontok területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Eurocenter	Bécsi út 154.
III.	Árkád (3) (tervezett)	Szentendrei út 39-55
VIII.	Arena Plaza	Kerepesi út 9.
IX.	Lurdy-ház	Könyves Kálmán krt. 12-14.
XV.	Asia Center, Budapest China Mart	Szentmihályi út 167-169.
XV.	Pólus Center	Szentmihályi út 131.
XIX.	Shopmark	Üllői út 201.
XXII.	Campona	Nagytétényi út 37-43.

**Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)** kategóriába a közúti és vasúti áruszállítás infrastruktúrájával rendelkező, elsődlegesen nagy rakodó vagy raktár területek elhelyezésére szolgáló, speciális gazdasági jellegű területek tartoznak. Kivételesen gyártó és feldolgozó funkció elhelyezése is lehetséges. A beépítés mellett jelentős rakodó-, tárolófelületek létesítése is szükséges, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

3. táblázat: Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XXI.	Volt Mahart III. öböl környezete (inert hulladékfeldolgozó telep)	a Budapesti Központi Szennyvíztisztító és a Szabadkikötő közötti terület
XXII.	Prologis Logisztikai Központ	Campona u. 1. (a Nagytétényi út és a 6. sz. főút közötti terület)
XXIII.	Budapesti Intermodális Logisztikai Központ (BILK)	Európa u. 6. (a kerület déli részén az M0 autópálya, a Budapest-Kelebia vasútvonal és az Ócsai út által határolt térségben)

**Vásár, kiállítás és kongresszus területe (K-Vás)** területfelhasználási kategóriába a nagy területigényű, többfunkciós, jelentős – de időszakos – tömegforgalmat vonzó létesítmények tartoznak. Területük különböző, 20.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületnél nagyobb vásárok és kiállítások, a 2000 férőhelynél nagyobb kongresszusi központok, az 5 ha-nál nagyobb szabadtéri bemutatók számára nyújtanak jelentős nagyságú területet, amelyen a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

4. táblázat: Vásárok, kiállítás és kongresszus területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	HUNGEXPO	Albertirsai út 10.

**Oktatási központok területe (K-Okt)** területfelhasználási egységbe azok a jellemzően 3 ha-nál nagyobb oktatási létesítmények tartoznak, amelyek környezetüktől eltérő sajátos jellemzőkkel rendelkeznek, és vagy az országos felsőfokú intézmények közé tartoznak, vagy környezetükhöz képest az alapellátáson jelentősen túlmutató szereppel rendelkeznek, egyben nem képezik részét városközpontnak. A területen az oktatási létesítményeken túl, az alaprendeltetéshez kapcsolódó, kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

5. táblázat: **Oktatási központok területe**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VII.	Szent István Egyetem Állatorvos-tudományi Kar	István u. 2.
VIII.	Nemzeti Közszolgálati Egyetem Ludovika Egyetemi Campus	Ludovika tér 2.
IX.	Szily Kálmán SZKI és kollégium	Timót utca 3.
XI.	Szent István Egyetem Tájépítészeti és Településtervezési Kar Élelmiszertudományi Kar Kertészettudományi Kar	Villányi út 29-43.
XII.	Deutsche Schule Budapest Thomas Mann Gymnasium	Cinege út 8/c.

**Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)** területfelhasználási kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják. Bár zöldbe ágyazottságuk kívánatos, a meglévő kórházaknál ez nem mindenhol elérhető. Nem kerültek külön kiemelésre a városközponti területbe tartozó létesítmények. (Más meghatározó elemek a K-Hon területfelhasználási egységbe soroltak a Trtv. alapján.)

6. táblázat: **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Országos Pszichiátriai és Neurológiai Intézet	Hűvösvölgyi út 116.
III.	Szent Margit Kórház	Bécsi út 132.
VIII.	Péterffy Sándor utcai Kórház – Baleseti Központ	Fiumei út 17.
VIII.	Semmelweis Egyetem Külső Klinikai tömb	Tömő utca 25-29.
VIII.	Semmelweis Egyetem – Nagyvárad téri tömb	Nagyvárad tér 1.
IX.	Heim Pál Gyermekkorház	Üllői út 86.
IX.	Országos Kardiológiai Intézet	Haller utca 29.
IX.	Egyesített Szent István és Szent László Kórház	Gyáli út 1. , 5-7.
IX.	Egyesített Szent István és Szent László Kórház – Merényi Gusztáv Kórház	Gyáli út 17-19.
X.	Bajcsy-Zsilinszky Kórház	Maglódi út 89-91.
XI.	Szent Imre Kórház	Tétényi út 12-16.
XII.	Országos Onkológiai Intézet	Ráth György utca 7-9.
XII.	Szent János Kórház	Diós árok 1-3.
XII.	Országos Korányi Tbc és Pulmonológiai Intézet	Pihenő út 1.
XII.	Országos Orvosi Rehabilitációs Intézet	Szanatórium utca 19. (10886/43)
XIII.	Nyírő Gyula Kórház	Lehel utca 59.
XIV.	Uzsoki Kórház	Uzsoki utca 29-41.
XX.	Jahn Ferenc Dél-Pesti Kórház	Köves utca 1.



**Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp)** területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyek időszakosan egy időben nagy forgalmat vonzanak. A sportfunkció mellett az azokat kiszolgáló funkciójú épületek (pl. szállás-szolgáltatás) is elhelyezhetők.

**7. táblázat: Nagykiterjedésű sportolási célú terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Megyeri úti, Szusza Ferenc Stadion (UTE)	Megyeri út 13.
VIII.	Hidegkúti Nándor Stadion (MTK),	Salgótarjáni utca 12-14.
VIII.	BKV Előre Sport Club (Sport utcai sporttelep)	Sport utca 2
VIII.	Nemzeti Lovarda	Kerepesi út 7.
IX.	Groupama Aréna (FTC)	Üllői út 129.
IX.	Tervezett Atlétikai Stadion	Hajóállomás utca 1.
X.	Kincsem Park	Albertirsai út 2-4.
X.	Építők Sport Club	Vajda Péter utca 38.
XIII.	Illovszky Rudolf Stadion (VASAS)	Fáy utca 58.
XIV.	Istvánmező, Stadionok	Istvánmezei út 3-5,
XIX.	Bozsik Stadion (Kispest Honvéd)	Puskás Ferenc utca 1-3.
XXI.	Csepel-Északra tervezett nagykiterjedésű sportolási terület	Nagy-Duna sor 210007/3, 210007/4, 210001, 210000 hrsz.

**Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)** területfelhasználási kategóriába a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak. A sport- és strandlétesítmények mellett az ezeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú létesítményeket (szállás-szolgáltatás, vendéglátás stb.) is el lehet helyezni. A Duna menti zónában ezeken a területeken a vízi közlekedést kiszolgáló létesítmények is megvalósíthatók.

**8. táblázat: Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Budavári sporttelep, Oxygen Wellness	Hegyalja út
II.	Vasas Pasaréti Sportcentrum	Pasaréti út 11-13.
II.	Külker Park	Budakeszi út 73/c.
II.	Vasas Ifjúsági Sporttelep	Kolozsvári Tamás utca 11.
III.	Barátság szabadidőpark	Laborc utca 2.
III.	Csillaghegyi strand – Ürömi úti sporttelep	Pusztakúti út 2-6.
III.	Kossuth Lajos üdülőpart déli része, Római part	Királyok útja – Vízművek telep – Kossuth Lajos üdülőpart – Római part – Nánási köz – Nánási út által határolt terület
III.	Kossuth Lajos üdülőpart északi része	Királyok útja 285-321 – Barát patak – Kossuth Lajos üdülőpart – Vízművek telep által határolt terület
III.	Márton úti edzőpálya	Márton út 25.
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – dél-keleti része
III.	Óbudai sziget	Óbudai sziget – kis sziget déli része
III.	Óbudai sziget – volt honvéd üdülő	Óbudai sziget – Május 9. parktól keletre
III.	OTE Sporttelep	Kalap utca 1.
III.	Római Strand és Római kemping	Szentendrei út – Emőd u. – Dósa u. – Monostori út által határolt terület
III.	Sávolt Tenisz Akadémia	Folyondár utca 15.
III.	Szépvölgyi Business Center – Seregély utca –	14868/17 hrsz.

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
	közötti terület	
III.	Újpesti Torna Egylet kajak-kenu szakosztály	Slachta Margit rkp. 17977/1 hrsz.
IV.	Szennyvíztisztító menti tervezett „Zöld folyam”	Duna sor és a szennyvíztisztító közötti terület
IV.	Tungsram Sporttelep, Chinoin Sporttelep, UTE Atlétikai Stadion	Pálya utca - Erdősor út –Tábornok utca és Szilágyi utca által határolt tömb
IV.	Tungsram Strand és Sporttelep	Váci út 104.
IV.	Fővárosi Vízművek Zrt. Sporttelep	Váci út 102.
IV.	Aquaworld	Íves út 16.
IV.	Megyeri út – Homoktövis utca sarka	76546/16 hrsz.
IV.	Káposztásmegyer rekreációs fejlesztési terület	Külső Szilágyi út – tervezett M3 közötti terület
VIII.	Józsefvárosi Sport Centrum	volt Józsefvárosi pályaudvar nyugati területrésze
VIII.	Asztalos Sándor úti sportpálya	Asztalos Sándor út 38821/4 hrsz.
IX.	Rendőrségi Szervek Kiképző Központja (RSzKK)	Vágóhid utca 11-13.
IX.	Könyves Kálmán körúti sporttelep (Siketek (Goldball) pálya)	Könyves Kálmán körút 26.
X.	Törekvés pálya	Bihari út 23., Szálás utca 9.
X.	Sorház utcai focipálya	Sorház utca – Harmat utca találkozásánál
X.	Richter Gedeon Sportpark	Kőér utca – Repce utca találkozásánál
X.	Újhegyi uszoda, Sportliget	Újhegyi út 13-17.
X.	Spartacus sportpálya	Kőér utca 1/A
XI.	Kelenvölgyi Sportpálya	Hunyadi Mátyás utca
XI.	Kamaraerdei út – Vörösbegy utca találkozásánál	Kamaraerdei út – Vörösbegy utca találkozásánál
XI.	Kánai úti sportpálya	Kánai út 3.
XI.	Napsugár sportcentrum	Nevegy utca
XII.	Fácános	Béla király út 61. Csermely utca 3.
XII.	Testnevelési Egyetem Dr. Koltai Jenő Sportközpont	Csörsz utca 2-4.
XII.	Normafa	Eötvös út 59.
XII.	Csillebérc Szabadidő- és Ifjúsági Központ	Konkoly Thege Miklós út 21.
XII.	Budai Tenisz Centrum	Szamos utca 2.
XIII.	Dagály Strandfürdő	Népfürdő utca 36.
XIII.	Duna part Budapesti Elektromos Művek Sportpálya	Népfürdő u 18-20.
XIII.	Népsziget	25992/1 és 25992/3hrszt
XIII.	Láng Sport- és Szabadidőközpont	Rozsnyai utca 6-8.
XIII.	Új Palotai úti Sporttelep	Új Palotai út 13.
XIV.	Lantos Mihály Sportközpont	Csömöri út, Rákos pataktól északra
XIV.	Paskál Strandfürdő	Egressy út 178/f
XIV.	BVSC Stadion, Sportuszoda, Vívóterem	Szőnyi út
XIV.	Postás-Matáv Sport Egyesület	Róna utca 86-100., Mogyoródi 36-44.
XIV.	Mogyoródi úti sportpálya	Mogyoródi út 130.
XV.	Bányató sporttelep	Dunakeszi út (88865/51, 53, 57, 102, 103 hrsz.)
XV.	Barátság SE sportpálya	Szántó föld utca
XV.	Testvériség SE sportpálya	Szentmihályi út
XVI.	Ikarus BSE sporttelep	Bátöny utca 1-33.
XVI.	Rákosszentmihályi Atlétikai és Football Club	100120 hrsz.-ú telek É-i része (Bányai Elemér utca – Pirosrózsa u. találkozásánál)
XVI.	„Csobaj-bánya” területe	Bíztató út – Szárnyaskerek út (Csömöri HÉV-vonal) közötti terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVI.	Cinkotai Royal Ground	Somkút utca 10.
XVI.	Cinkotai strand	Szabadszomszék út – Ostoros út
XVIII.	Vilmos Endre Sportcentrum (Malév Sporttelep)	Nagybecskerek u. 32.
XVIII.	Gerely pálya	Nefelejcs utca
XVIII.	Lőrinci Sporttelep	Thököly út 5.
XIX.	Kispesti Atlétikai Club (KAC) Sportpálya	Katona József utca (166906/88 hrsz.)
XIX.	Utánpótlás nevelő központ	Temesvár utca (169171/1 hrsz.)
XX.	Pesterzsébeti Sporttelep	Téglaégető utca
XX.	Pesterzsébeti, Jódos-Sós Gyógyfürdő	Vízisport utca
XXI.	Csepel Sport Club	Béke tér 1.
XXI.	Csepeli Strandfürdő	Hollandi út 14.
XXI.	Csepeli Strandfürdőtől É-ra található terület	205806/1, 206122, 206124, 206125/2, 206125/3, hrsz.-ú telkek
XXI.	Csepel-Rózsadomb területe	egykori csepeli kenyérgyár – Fácánhegyi út – 200090 hrsz.-ú– 200427 hrsz.-ú– 200305 hrsz.-ú közterületek által határolt terület
XXI.	Csepel-Háros egy része	Barackfa utca – közigazgatási határ – Csepeli út által határolt terület (3. szektor alatti területrészt)
XXI.	Francia-öböl környéke (észak)	Szállító utca és a Francia-öböl közötti terület egy része
XXI.	Francia-öböl környéke (dél)	Védgát utca és a Francia-öböl közötti terület egy része
XXI.	egykori Papírgyári-pálya környéki tervezett új rekreációs terület	Gubacsi-hídtól D-re található területek (209462/5, 209464, 209465, 209466, 209468/2, 209469/1, 209469/3, 209469/4, hrsz.)
XXII.	Golfpálya	Dózsa György út, Balatoni út
XXII.	Budafoki MTE SE	Promontor utca 95.
XXIII.	Szamosi Mihály Sporttelep	Haraszti út 26.
XXIII.	Molnár-sziget	Molnársziget út déli része

**Komplex vízparti terület (K-Kv)** területfelhasználási egységbe azok a legalább 30 hektár kiterjedésű vízparti, összetett funkciók kialakítására szolgáló területek tartoznak, amelyen belül lakófunkció is megengedett a terület legfeljebb 25%-án. A különleges komplex vízparti területen olyan funkció alakítható ki, amely az értékes természeti környezettel összhangban van, az örökségi értékek megőrzését biztosítja, és a Duna-part közcélú hasznosítását előnyben részesíti.

9. táblázat: Komplex vízparti terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XXII.	Hárosi-Duna menti terület	Hárosi-Duna és 6. sz. főút közötti terület az Ártér utcától a volt Hárosi laktanyáig

**Állat- és növénykert területe (K-ÁN)** területfelhasználási kategóriába a Fővárosi Állat- és Növénykert, valamint az ELTE Fűvészkertje tartozik.

10. táblázat: Állat- és növénykert területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
VIII.	Fűvészkert - ELTE Botanikus Kertje	Illés utca 25.
XIV.	Fővárosi Állat- és Növénykert	Állatkerti körút 6-12.

**Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület (K-Hon)** területfelhasználási egységbe a honvédelmi feladatok ellátására és a honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági létesítmények elhelyezésére szolgáló területek tartoznak.

**11. táblázat: Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
I.	Hadtörténeti Múzeum	6636
II.	Térképészeti Intézet	13088
II.	Budakeszi úti laktanya	11204/3 (egy része), 11228/4 (egy része)
II.	Budakeszi úti laktanya	11231, 11230/1, 11204/2
IV.	Flottilla	76500 hrsz.-ú telek HM által használt része
V.	Honvédelmi Minisztérium	24997;24970 (Balaton utca 7-11)
VI.	Honvéd kórház, MÁV kórház	28229
VI.	MÁV Kórház és Rendelőintézet	28233
VII.	Központi irattár	32939
VIII.	Zrínyi kiadó, Honvéd Együttes, HM Zrínyi Kommunikációs Szolgáltató Kht.	38837/7; 38837/5
IX.	Timót utcai egykori fegyvergyár	38209/2
X.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ - Raktárbázis	40991/11
X.	Zrínyi Miklós Nemzetvédelmi Egyetem	38900/13, 38900/14
X.	Zách utcai laktanya	38905, 38903
X.	Készenléti rendőrség	38897
XI.	HM Katonai Biztonsági Szolgálat	4821/3; 4891; 4774/4
XI.	Bartók Béla úti laktanya	5032, 5033/1, 5519
XI.	Petőfi laktanya	2636; 2637
XII.	Nemzeti Közszolgálati Egyetem – Rendészettudományi kar	9240/10; 9158/4; 9158/5
XII.	Budakeszi úti laktanya	10886/39
XII.	Magyar Honvédség Egészségügyi Központ III. számú telephely (volt Budai MÁV Kórház)	10886/44
XII.	HM R. létesítmény	9140/11
XII.	Virányos úti honvédségi objektum	10733/10; 10735; 10736/2; 10737
XIII.	Honvéd Kórház	27630
XIII.	HM Közgazdasági és Pénzügyi Hivatal; HM LEK-raktárbázis,	28001/1; 28003/3; 28005/3; 28005/5
XIII.	MH Hadkiegészítő és Központi Nyilvántartó Parancsnokság	27999
XIV.	Hotel Pátria	32301
XIV.	HM tulajdonú szálló és konferenciaközpont	32666/1-4, 32683/1
XIV.	Művelődési ház	32703
XV.	Honvédségi laktanya	91084 hrsz.-ú telek HM által használt része
XVI.	Magyar Honvédség Logisztikai Ellátó Központ	102323; 103772/6
XVII.	Honvéd Egészségügyi Központ	137664 hrsz.-ú telek egy része

Az OTrT 32. § (2) b pontja szerint alapján a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben a zárt bekerített objektumok kivételével honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni, ha az adott terület az erdők övezete által is érintett.

Az alábbi, honvédelmi és katonai célú területek **Honvédelmi célú erdőterület (Ev-Hv)** területfelhasználási egységbe soroltak:

- II. kerület, Budakeszi úti laktanya (11204/3 (egy része), 11228/4 (egy része) és a 11246 hrsz.-ú telek)
- IV. kerület, Flottilla (75843 hrsz.-ú telek egy része)
- XI. kerület, Petőfi laktanyánál a 2641 és a 2640 hrsz.-ú telek, valamint a
- XVII. kerület, Magyar Honvédség Honvéd Egészségügyi Központ (137664 hrsz.-ú telek egy része).

Az alábbi, honvédelmi és katonai célú területek **Védőerdő (Ev-Ve)** területfelhasználási egységbe soroltak:

- IV. kerület, Flottilla (76500 hrsz.-ú telek egy része).

**Hulladékkezelő, -lerakó területe (K-Hull)** a települési szilárd és folyékony hulladék (szennyvíz és iszap) kezelését, feldolgozását, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál, ide értve a veszélyes hulladékok kezelésének területeit is. Az épületeken kívül jelentős helyigényű műtárgyak létesítése is szükséges, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

12. táblázat: Hulladékkezelő, -lerakó területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XV.	Hulladékhasznosító Mű 1	Károlyi Sándor út
XVIII.	Cséry-telep	Ipacsfa utca
XXIII.	Hulladékhasznosító Mű 2	Ócsai út
XXIII.	Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep korábbi tartalékterülete	Szigetdűlő belső útja

A **hulladékgyűjtő udvarok** a települési hulladék gyűjtését, ideiglenes tárolását szolgálják, így a területükön zajló (nem zavaró hatású) tevékenységek nem indokolják különleges területfelhasználási besorolásukat. A meglévő és tervezett, nagyobb kiterjedésű, komplex hulladékudvarok a TSZT-ben Gksz-2 besorolást kaptak.

A kis területigényű (átlagosan 1000 m<sup>2</sup> nagyságú), egyszerű hulladékudvarok a helyi lakosság mindennapos igényeit szolgálják. Jó megközelíthetőségük alapvetően fontos, így jellemzően a lakó- és intézményi területeken belül, vagy azok szoros közelségében kerültek kialakításra. A TSZT a kisebb hulladékudvarok területeit a domináns területhasználat (jellemzően lakó, vagy intézményi terület) részeként kezeli. Ezen városüzemeltetési szempontból fontos telephelyek fennmaradását a kerületi településrendezési eszközök szintjén szükséges biztosítani.

**Szennyvízkezelés területe (K-Sz)** területfelhasználási egységbe a települési folyékony hulladék (szennyvizek és iszapok) kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgáló terület, valamint a szennyvizek kezelőtelepre juttatását biztosító szivattyútelepek tartoznak. (Nem kerültek ábrázolásra a kis területű, illetve gazdasági területfelhasználási területen belül elhelyezkedő szivattyútelepek.)

13. táblázat: Szennyvízkezelés területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Békásmegyeryi Szivattyútelep	Pünkösdfürdő utca
III.	Pók utcai Szivattyútelep	Pók utca
IV.	Észak-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Zsilip utca

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IX.	Ferencvárosi Szivattyútelep	Laczkovics utca
XI.	Kelenföldi Szivattyútelep	Galvani utca
XIII.	Angyalföldi Szivattyútelep	Vízafogó utca
XXI.	Bp. Központi Szennyvíztisztító Telep	Weiss Manfréd út
XXI.	Vas Gereben utcai Szivattyútelep	Vas Gereben utca
XXIII.	Dél-Pesti Szennyvíztisztító Telep	Meddóhányó út

**Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)** területfelhasználási egység a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettséget eredményező pályaudvarai és végállomásai, fontosabb állomásai, továbbá az eszközváltással kapcsolatos parkolást biztosító műtárgyak (mélygarázsok, parkolóházak) elhelyezését biztosítja. Ebbe a területfelhasználási kategóriába tartoznak továbbá a közösségi közlekedési hálózatok járműparkjának tárolását, üzemi felkészítését, karbantartását szolgáló járműtároló telephelyek (metró- és HÉV-járműtelepek, villamosremízek, autóbuszgarázsok), valamint mindezek működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek.

A metró, HÉV és regionális gyorsvasút felszíni szakaszain a megállóknak esetében a vonzó utazási feltételek megteremtésére törekedve (pl. a perontetők jelentette lefedés miatt) a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület, illetve a megengedett legnagyobb beépítés mértékétől való eltérésre.

Ezzel az indokolatlanul nagy közlekedési területek kijelölése elkerülhető. A szerelvények üzemen kívüli tárolását biztosító járműtelepek speciális, kötött technológiával rendelkező létesítmények, amelyek esetében a jelentős területű vágányzóna és burkolt felületek helyigénye miatt a beépítés mértékét szintén az OTÉK-tól eltérően szükséges meghatározni. A zöldfelületek tetőszinten történő kialakítása mindkét esetben kedvezően csökkenti a burkolt felületek nagyságának kedvezőtlen klimatikus hatását.

A jelentős átszálló forgalommal rendelkező helyszínek kétszintű területfelhasználással rendelkeznek, ezen helyszínek esetében általában a közlekedési területfelhasználási egység a meghatározó.

**14. táblázat: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
I.	Déli pályaudvar	Magyar jakobinusok tere
II.	Gyermekvasút járműtelep	Bátori László utca
II.	Szépilona remíz	Budakeszi út
III.	Észak-déli gyorsvasút tervezett járműtelep	Ország út és a 11 sz. főút közötti terület
III.	Békásmegyer megállóhely	Ország út
III.	Óbuda autóbusz garázs	Pomázi út
III.	Bécsi úti P+R parkoló	Bécsi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri járműtelep	Külső Szilágyi út
IV.	Észak-déli metró vonal, tervezett káposztásmegyeri P+R parkoló	Külső Szilágyi út
IV.	Angyalföld remíz	Pozsonyi utca
VI.	Nyugati pályaudvar	Nyugati tér
VIII.	Keleti pályaudvar	Baross tér
VIII.	Tervezett központi remíz	Salgótarjáni utca
VIII.	Hungária remíz	Asztalos Sándor utca
IX.	Száva remíz	Üllői út
IX.	Népliget autóbusz pályaudvar és P+R	Üllői út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
	parkoló	
IX.	Kvassay úti P+R parkoló	Soroksári út
IX.	Szabadkai úti P+R parkoló	Soroksári út
IX.	Határ úti autóbusz pályaudvar	Üllői út
X.	Kelet-nyugati metró vonal járműtelep és járműjavító	Fehér út
X.	Kelet-nyugati metró vonal P+R parkoló	Fehér út
X.	Észak-déli metró vonal járműtelepe	Kőér utca
X.	Észak-déli metróvonal végállomás	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest vasúti pályaudvar	Sibrik Miklós út
X.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
X.	Pongrácz úti trolibusz-autóbusz garázs	Pongrácz út
X.	Örs vezér tere végállomás	Örs vezér tere
X.	Kőbánya alsó autóbusz pályaudvar	Kőbányai út
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metróvonal távlati végállomása	M1-M7 autópálya bevezető szakasz
XI.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal járműtelepe	Borszéki utca
XI.	Kelenföldi pályaudvar	Etele tér
XI.	Kelenföldi P+R parkoló	Etele tér
XI.	Órmező autóbusz pályaudvar	Péterhegyi út
XI.	Órmező P+R parkoló	Péterhegyi út
XI.	Budafok remíz	Fehérvári út
XI.	Kelenföld remíz	Csóka utca
XI.	Kelenföld autóbusz garázs	Ajnácskő utca
XII.	Fogaskerekű járműtelep	Szilágyi Erzsébet fasor
XII.	Libegő végállomása	Zugligeti út
XIV.	Stadionok autóbusz pályaudvar	Hungária körút
XIV.	Stadionok P+R parkoló	Hungária körút
XIV.	Zugló remíz	Bosnyák tér
XIV.	Örs vezér tere autóbusz pályaudvar	Örs vezér tere
XIV.	MFAV járműtelep	Mexikói út
XIV.	MFAV P+R parkoló	Mexikói út
XIV.	Vágány utcai parkoló	Vágány utca
XV.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal járműtelepe	Mogyoród útja
XV.	Dél-Buda – Rákospalota metró vonal P+R parkoló	Mogyoród útja
XVI.	Gödöllő-csömöri HÉV, Cinkota járműtelep	Állomás tér
XVI.	Cinkota autóbusz garázs	Cinkotai út
XVI.	Cinkota HÉV-állomás P+R parkoló	Ostoros út
XVII.	Rákosliget vasúti megállóhoz kapcsolódó P+R parkoló	Ferihegyi út
XIX.	Kőbánya-Kispest autóbusz pályaudvar	Ferihegyi repülőtérre vezető út

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XIX.	Kőbánya-Kispest P+R parkoló	Ferihegyi repülőtérre vezető út
XIX.	Határ úti P+R parkoló	Üllői út
XIX.	Dél-pesti autóbusz garázs	Méta utca
XIX.	Dél-pesti autóbusz garázs P+R parkoló	Méta utca
XXI.	Csepeli HÉV járműtelep	II. Rákóczi Ferenc út
XXI.	Csepeli autóbusz pályaudvar	Csepeli gerincút (Teller Ede út – Ady Endre út találkozási pontja)

**Kikötő területe (K-Kik)** területfelhasználási egység a hajózáshoz szorosan kötődő áruszállítás és raktározási funkciók, valamint a hajókkal kapcsolatos tárolási, javítási, üzemeltetési, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál, ahol a hajózással kapcsolatos gyártó, termelő funkció is megengedett.

A raktározás és szállítás miatt jelentős a burkolt felületek iránti igény, ezért a területhasználatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

15. táblázat: Kikötő területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
IV.	Népszigeten lévő kikötő és hajójavító	Népsziget IV. kerületi részének keleti oldala
XXI.	Csepeli Szabadkikötő	Csepel-szigetcsúcs nyugati oldala
XXI.	MOL Nyrt. Logisztika Csepel Bázistelep és Dunatár Kőolaj Termelő és Kereskedelmi Kft. területe (olajkikötő)	a Szabadkikötő és a volt Csepel Művek közötti terület

**Repülőtér területe (K-Rept)** területfelhasználási egység a légiközlekedéshez szorosan kötődő gazdasági (raktározási), intézményi, kereskedelmi létesítmények, továbbá az azok működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál. Az épületeken kívül jelentős kiterjedésű rakodó- és közlekedési felületeket is érint a területfelhasználási egység, ezért a használatok ellehetetlenítésének elkerülése érdekében a kerületi településrendezési eszközben szükség lehet az OTÉK-ban előírt legkisebb zöldfelület mértékétől való eltérésre.

16. táblázat: Repülőtér területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
XVIII.	Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér	Ferihegyi repülőtérre vezető út északi oldalán lévő terület

**Temető területe (K-T)** területfelhasználási egység kategóriába tartoznak a város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei, a köztemető és a felekezeti temetők megkülönböztetése nélkül. A temetők, temetőrészek a város zöldfelületi rendszerének is részét képezik.



17. táblázat: Temető területe

Kerület	Működő temetők	Cím, elhelyezkedés
III.	Tamás utcai urnatemető	Tamás utca
III.	Óbudai temető, Óbudai izraelita temető	Bécsi út
IV.	Megyeri temető	Megyeri út
VIII.	Nemzeti Sírkert, Salgótarjáni úti izraelita temető	Fiumei út
X.	Újköztemető, Izraelita temető, Ortodox izraelita temető	Kozma utca
XII.	Farkasréti temető (régí és új)	Németvölgyi út, Hóvirág utca
XV.	Rákospalotai temető	Szentmihályi út
XVI.	Cinkotai temető	Simongát utca
XVII.	Rákoshegyi temető (újra nyílik)	Bocskai utca
XVIII.	Pestszentlőrinci temető	Nefelejcs utca
XIX.	Kispesti temető	Puskás Ferenc utca
XIX.	Kispesti öregtemető	Nagykőrösi út
XX.	Pesterzsébeti temető	Temető utca
XXI.	Csepeli temető	II. Rákóczi Ferenc út
XXII.	Budafoki temető	Temető utca
XXII.	Angeli utcai urnatemető	Angeli utca

**Mezőgazdasági üzemi terület (K-Mü)** területfelhasználási egység a mezőgazdasági termelési (növénytermesztés, állattenyésztés), kutatási, valamint egyéb kiegészítő tevékenységek folytatására (pl. gépjármű állomány tárolása, fenntartása) szolgáló létesítmények, telephelyek elhelyezésére szolgál.

18. táblázat: Mezőgazdasági üzemi terület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Rozmaring TSZ	Patakhegyi utca (59154/23 hrsz.)
XXII.	Borgazdasági Tangazdaság	Alkotmány utca (221425/1)
XXIII.	Soroksári tangazdaság beépített része	Túri István út (196055, 196056, 196057, 195975/2 hrsz.)
XXIII.	SEMINIS Telephely	Túri István út (195969 hrsz.)
XXIII.	Péterimajor	Telefondűlő út (196114/1, 196114/2 hrsz.)
XXIII.	Szentlőrinci utca menti üzemek	Szentlőrinci utca (195815/1, 195815/1, 195815/3 hrsz.)

**Tematikus intézménypark (K-Tp)** területfelhasználási egység az 5 ha-nál nagyobb tematikus bemutatók és szabadidőparkok kialakítására szolgál, amelyeken a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciók is elhelyezhetők.

19. táblázat: Tematikus intézménypark

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Fehér-dűlő	Terebesi út és környéke, a volt Finommechanikai Művektől délre

**Vízkezelési terület (K-Vke)** területfelhasználási egység a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.

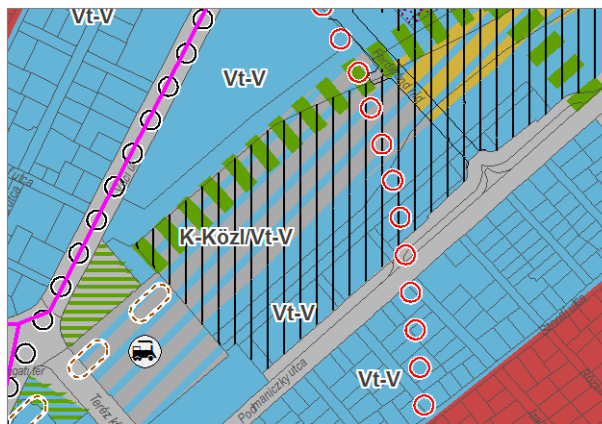
20. táblázat: **Vízkezelési terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
I.	Gellérthegy víztároló	5692/1
III.	Királyok útjai gépház és medence	63626/1
IV.	Váci út 102.	75835
IV.	Váci út	76491/12
X.	Ihász utcai gépház és medence	41453/1
X.	Kozma utcai ipari zóna medence	42518/56
XI.	Dayka Gábor utcai gépház és medence	2368/2
XI.	Korompai utcai medence	2668/4
XII.	Istenhegyi úti gépház és medence	10015
XVI.	Budapesti úti gépház és medence	100849/2
XVI.	Cinkotai úti gépház és medence	118687
XVIII.	Lakatos úti víztorony	152648/3
XVIII.	Gilice téri gépház és medence	149155
XXII.	Budafoki víztorony	239904/4
XXII.	Budafoki gépház	224967/2

## TÖBBSZINTES TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Az OTÉK szerint egy területen egymás felett többszintes területfelhasználás is meghatározható.

Budapest esetében is indokolt a területfelhasználási kategóriák többszintes alkalmazása. A TSZT szerkezeti tervlapja minden esetben meghatározza azt a meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot (keskenyebb sávban sraffozott). Pl. közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület esetében (K-Közl) a területhasználat egy másik területfelhasználási kategória alkalmazásával – pl. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H) – kiegészülhet. Ezáltal a ma elválasztó infrastrukturális elemek a városi szövetbe integrálódhatnak, létrejöhetnek többek között intermodális elemekkel rendelkező átszálló csomópontok is.



## KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban szereplő környezetvédelmi célkitűzésekkel összhangban, – különös tekintettel a város környezetállapotára, továbbá a talajvédelem és a légszennyezettség mérséklésére –, a beépítésre szánt területek esetében a teljes közművesítettség megteremtése szükséges. Az elmúlt évtizedben történt szennyvíztisztító-művi fejlesztések, valamint a főváros közel 100%-ot elérő lakossági csatornahálózati kiépítettségével szembeni elkötelezettsége, a talajterhelés

csökkentése és a környezet védelme érdekében tett oly mértékű gazdasági ráfordítások, melyek mellett csatornázott területeken nem engedhető meg a zárt szennyvíztárolók létesítése és fenntartása.

A teljes közművesítettségre vonatkozó feltételek – az OTÉK-ban foglaltaknak megfelelően – a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők. Azonban fentiekkel összhangban az egyedi szennyvízkezelő berendezés létesítése csak abban az esetben lehetséges, ha nincs kiépített, vagy a szennyvizek fogadására alkalmas közcsatorna.

Az egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna-hálózat a nagy intenzitású csapadékokat egyre kevésbé képes elvezetni, továbbá ezen mennyiségek lökésszerű terhelést jelentenek a hálózati végpontokon lévő szennyvíztisztító telepeken. A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott, a csapadékvizek kezelésére irányuló feladatok alapján a változással érintett területek esetében az összegyűjtött vizekre vonatkozó előírás került megfogalmazásra. A beépített területek környezetében elhelyezkedő jelentős változással érintett területeken a többlet csapadékvizeket vissza kell tartani. Az így kialakuló késleltetett módon történő elvezetésnek köszönhetően az elvezető-hálózat jelenlegi terhelése csak kis mértékben változik. Az elővárosi és az átmeneti zónában, jelenleg zömében beépítetlen területen elhelyezkedő infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek beépítésekor a területre hulló csapadékvizeket helyben kell tartani, így a csatornahálózat vízgyűjtő területe nem változik, tehát az elvezető hálózaton sem jelentkezik többletterhelés. A helyben tartott vizek esetleges felhasználásával a vízhálózatról vételezett vízmennyiség, azaz a lekötött kontingens kapacitás is kedvezően csökkenthető.

## 1.2.2. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

### KÖZLEKEDÉSI- ÉS KÖZMŰ ELHELYEZÉSI, HÍRKÖZLÉSI TERÜLETEK

A közlekedési és közmű területek megkülönböztetése a jellemező funkciójukon alapul. Ennek alapján a közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési területek lehetnek:

- közúti közlekedési terület,
- kötöttpályás közlekedési terület,
- légi közlekedési terület,
- vízi közlekedési terület.

Elhelyezhető főfunkciók:

- közlekedési,
- közmű és hírközlési,
- közlekedés üzemi,
- környezetvédelmi és zöldfelületi.

Elhelyezhető kiegészítő funkciók:

- kereskedelem,
- vendéglátás,
- igazgatás,
- iroda.

**Közúti közlekedési terület (KÖu)** hálózza be a város egészét, jelentős mértékben determinálva a településszerkezetet. A közúti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autótutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbussz végállomásai, a felszíni P+R parkolók és B+R tárolók, üzemi létesítmények (üzemanyagtöltő állomások) alkotják. A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része szinte a teljes villamos-hálózat (a gyalogos elsőbbségű terek, az egyes vonalak közötti kapcsolatot biztosító pályák, továbbá az egyvágányú és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák kivételével), valamint az autóbussz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

**Kötöttpályás közlekedési területek (KÖk)** tagolják a főváros területét. E műszaki infrastruktúra nyomvonalai és területei – üzemeltetési sajátosságuk folytán – markáns elválasztó hatást fejtenek ki a városszerkezetben. Ezen belül helyezkednek el a vasúti közlekedés vonalai a teherszállítást biztosító rendező pályaudvarokkal és a személyszállítást szolgáló állomásokkal, megállóhelyekkel, továbbá ide soroltak a gyorsvasúti vonalak (metró, gyorsvasút, HÉV) felszíni szakaszai, és a közúti infrastruktúrától elkülönülő villamos-pályák.

**Légi közlekedési terület (KÖl)** szolgál a repülés lebonyolítását és a kapcsolódó üzemi, ellátó, kiszolgáló, biztonsági funkciók elhelyezésére. A főváros keleti határán lévő Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi repülőtér termináljai a nemzetközi személy- és teherforgalmat bonyolítják, a nyugati határánál lévő Budaörsi repülőtér használata a belföldi sport, turisztikai repülésekre korlátozódik.

**Vízi közlekedési terület (KÖv)** szolgál az hajózáshoz kapcsolódó áruszállítás önálló kikötői infrastruktúrájának önálló elhelyezésére (DILK Duna-parttal határos területe). A személyszállítás esetében – mivel annak a városi személyszállítási rendszerhez kell kapcsolódnia, annak integráns részét alkotva – a kikötői infrastruktúra a közterületeken került elhelyezésre.

## ZÖLDTERÜLET

Az OTÉK szerint a zöldterület állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja. A zöldterületnek közútról, köztérről közvetlenül – kerekesszéssel és gyermekkocsival is – megközelíthetőnek és használhatónak kell lennie. A zöldterületen a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmény és vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

A Településszerkezeti tervben zöldterületként az alábbi feltételeknek megfelelő területek kerültek meghatározásra:

- Az OTÉK előírásának megfelelően a zöldterület legkisebb oldalmérete legalább 15 méter.
- A belső zónában minden zöldterület a kiterjedésétől függetlenül zöldterületi besorolást kapott, amennyiben az OTÉK előírásainak jelenleg megfelelnek, vagy távlatban meg tudnak felelni.
- A hegyvidéki, az átmeneti és az elővárosi zónában a nagyobb, szerkezeti jelentőségű zöldterületek lettek lehatárolva. Emellett mindazon kisebb zöldterületek is feltüntetésre kerültek, amelyek önálló tömbként lehatárolhatóak, vagy a zöldterületi ellátottság szempontjából meghatározóak, védendőek.
- A lakótelepi zöldfelületek általában a környező területfelhasználási egység részét képezik, hiszen funkcionálisan is ezekhez kapcsolódnak szervesen, de a jól körülhatárolható központi elhelyezkedésű, vagy a lakótelep meghatározó részén lévő, szerkezeti jelentőségű parkterületek, vagy a veszélyeztetett zöldterületek (pl. Kórákás park) a lakótelepek esetében is zöldterületi besorolást kaptak.

A Településszerkezeti tervben zöldterület területfelhasználási egységként nem jelölt, de szerkezeti szempontból meghatározó közcélú zöldfelületeket az *egyéb szerkezeti elemek (szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, jelentős kondicionáló közterületi zöldfelület, a zöldfelületi rendszer részét képező városi terek a belső zónában)* jelölik (lásd 1.2.3. fejezet).

A meglévő zöldterületek védelme és a megfelelő zöldterületi ellátottság érdekében a hatályos **építési szabályzatokban** szereplő zöldterületként besorolt övezetek nagysága (a fásított közterek és az egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelületek kivételével) új **építési szabályzat** készítése során összességében csak azon területek nagyságával csökkenhet, ahol a TSZT

- infrastruktúra elemeket,
- kertvárosias sziluettérzékeny hegyvidéki lakóterületet (Lke-3),
- erdőterületet,
- vízgazdálkodási területet,
- természetközeli területet,
- különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú, jelentős zöldfelületű területet, vagy
- különleges beépítésre nem szánt, régészeti bemutató területet határoz meg.

Ez azt jelenti, hogy a TSZT-ben nem jelölt zöldterületek helye, geometriai formája változhat, de összességében területük – a kerület közigazgatási területét tekintve – csak az előzőekben felsorolt esetek miatt lehet kisebb.

Általános elv, hogy az új lakóterületek létesítésére irányuló, *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken* (lásd 1.2.3. fejezet *Egyéb szerkezeti elemek*) belül zöldterület alakítandó ki. Új kertvárosias területeken közcélú zöldfelület a fejlesztési terület legalább 5%-án alakítandó ki, kisvárosias terület esetén ez az érték 10%. Ezzel jelen terv a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervben történhet.

Hasonlóképpen indokolt egyes, lakóterületi fejlesztést célzó, *jelentős változással érintett területen* is közcélú zöldterületek kijelölése. Az érintett területeken belül kialakítandó közcélú zöldterület, összhangban a városökológiai szempontokkal, a majdani beépítés nagyságától függően került meghatározásra és lett feltüntetve a Területfelhasználás c. tervlapon.

A 14/1993. (IV.30.) Főv. Kgy. rendelet szerinti kiemelt közparkok, közkertek egységes kialakítása érdekében, a zöldterületeken – szabadter-építészetet, kertépítészetet, gyalogos és gépjármű közlekedést, közmű- és felszíni vízvezetést, hírközlést is magába foglaló – közterület-alakítási tervet kell készíteni (a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 8. mellékletében meghatározott tartalommal).

**Városi park (Zvp)** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál nagyobb zöldterületek, a városi parkok (Városliget, Margitsziget, Népliget, Óbudai-sziget, Gellért-hegy, Észak-Csepelre és Tábor-hegyre tervezett parkok) tartoznak.

Az OTÉK zöldterületekre meghatározott megengedett legnagyobb (3%-os) beépítettségétől eltérően, a Városliget megújításáról és fejlesztéséről szóló 2013. évi CCXLII. törvénynek megfelelően a városligeti park területén 7% a megengedett legnagyobb beépítettség.

A városi park (Zvp) területfelhasználási kategóriába sorolt területen a legnagyobb beépítési magasság a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembe vétele mellett 9,0 méter tekintettel a 25 hektárnál nagyobb zöldterületeken megjelenő egyedi rekreációs, turisztikai igényekre.<sup>24</sup>



**Közkert, közpark (Zkp)** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak. Idetartoznak a városi és lakóterületi közparkok, közkertek, a jelentősebb fásított közterek és az egyéb szerkezeti meghatározó zöldfelületek. A meglévő közparkokon kívül azon zöldterületek is le lettek határolva, amelyek rekreációs használatra jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak (pl. alábányászott területek) és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). Ezeket a zöldterületeket távlatban alkalmassá kell tenni a közhasználatra, illetve a tulajdonviszonyokat is rendezni szükséges.



<sup>24</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján



## ERDŐTERÜLET

Az OTÉK szerint az erdőterület erdő céljára szolgáló terület, amely a területfelhasználás célja szerint lehet védelmi, gazdasági és közjóléti. Az erdő területfelhasználási besorolása a használat szerint került meghatározásra, és nem az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény alapján, a körzeti erdőtervben rögzített elsődleges rendeltetés szerint.

Az erdőterületek esetleges igénybevételekor figyelembe kell venni a területfelhasználási besoroláson kívül a TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja szerinti védelmi elemeket és a körzeti erdőterv alapján rögzített elsődleges rendeltetésüket is. A TSZT 4. számú Zöldfelület-, táj- és természetvédelem című tervlapján jelölt védettségek és az elsődleges rendeltetés figyelembevételével kell lehatárolni a különböző erdőterületi övezeteket. A természetvédelmi oltalom alatt álló, beépítéssel nem érintett, rekreációs funkciójú erdőterületeken értelemszerűen olyan övezeteket kell kialakítani, ahol a beépítés nem megengedett, vagy csak a természetvédelmi és erdőgazdálkodási szempontokkal összeegyeztethető módon.

Az erdőterületekként elsősorban az erdőtörvény hatálya alá tartozó, az Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott, legalább 20 m széles és 5 000 négyzetméter kiterjedésű erdők, továbbá mindazon területek, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak kerültek lehatárolásra.

A szerkezeti tervlapon megkülönböztetésre kerültek a meglévő és a tervezett erdőterületek. A tervezett erdőterületek esetében a kerületi terveszközben a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett, de a távlati állapotot ellehetetlenítő épület nem helyezhető el.

Erdőterület területfelhasználási egységbe tartoznak azok az erdősült területek is, amelyek a vízszint természetes ingadozása következtében vízjárta területnek minősülnek, de az Országos Erdőállomány Adattárban szerepelnek.

**Közjóléti erdőterület (Ek)** területfelhasználási egységbe kerültek a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek. Mivel a lakosság a budapesti erdők nagy részét közjóléti funkciója miatt látogatja (pl. Budai Tájvédelmi Körzet), így a körzeti erdőtervben az elsődleges rendeltetés szerinti védelmi erdők célszerűen – a használatnak megfelelően – közjóléti erdőterületként lettek meghatározva a szerkezeti tervben. Ugyanakkor ez nem érinti az erdők elsődleges rendeltetését.



**Védelmi erdőterület (Ev)** A településszerkezeti terv védelmi erdőterületként határozza meg a védelmi funkciójú, jelentősebb közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületeket.

**Védőerdő (Ev-Ve)** területfelhasználási egységbe azok a védőerdők (leginkább véderdősávok) tartoznak, amelyek az egymást zavaró funkciójú területfelhasználási egységeket választják el. A gyorsforgalmi utak mentén az úttengelytől számított 100 méteren belül védelmi erdőterületek kerültek meghatározásra. Védelmi erdőterületekként lettek feltüntetve azon erdők is, amelyek a természetvédelmi korlátozás miatt nem látogathatók (pl. Háros-sziget).

**Honvédelmi célú erdőterület (Ev-Hv)** területfelhasználási egységbe a honvédelmi feladatok ellátását szolgáló, védelmi funkciójú erdőterületek tartoznak.

### 21. táblázat: Honvédelmi célú erdőterület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
II.	Budakeszi úti laktanya	11204/3 (egy része); 11228/4 (egy része); 11246

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
IV.	Újpesti flottilla	75843 (egy része)
XI.	Petőfi laktanyához tartozó erdőterület	2641, 2640
XVII.	Magyar Honvédség Honvéd Egészségügyi Központ	137664 (egy része)

**Vízgazdálkodási célú erdőterület (Ev-Vg)** területfelhasználási egységbe a vízbázisok védelmét szolgáló erdőterületek tartoznak.

22. táblázat: Vízgazdálkodási célú erdőterület

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
IV.	Újpesti Vízmű területe	76502, 76506
XXI.	Csepeli Vízmű területe	200024/3

**Gazdasági erdőterület (Eg)** területfelhasználási egységbe tartoznak a körzeti erdőterv szerint gazdasági rendeltetésű erdők, amelyeknél a gazdasági haszonvétel (faanyag-, szaporítóanyag-termelés stb.) a meghatározó.

## MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

Az OTÉK szerint a mezőgazdasági területen a növénytermesztés, az állattartás és -tenyésztés, a halászat, továbbá az ezekkel kapcsolatos, a saját termék feldolgozására, tárolására és árusítására szolgáló építmények helyezhetők el.

Idetartoznak a szántó- és rét-legelő területek, valamint a kiskertes területek.

Jelentősen eltérő használatuk, funkciójuk, tájképi megjelenésük miatt a főkategórián belül az alábbi területfelhasználási egységek kerültek alkalmazásra a főváros területén:

- általános mezőgazdasági terület,
- kertes mezőgazdasági terület.

### Általános mezőgazdasági terület (Má)

területfelhasználási egységbe tartoznak az összefüggő szántó- és rét-legelő területek. Ezek elsősorban a pesti oldalon (pl. Soroksáron) terülnek el, és a Pesti-síkság egykor kiterjedt természetfelfületei maradványaiként táji értékük és biológiaiul aktív felületük miatt városökológiai szerepük is jelentős. A területfelhasználási egység magába foglalja a mezőgazdasági területeket tagoló, meglévő és jellemzően körzeti erdőterv által érintett mezővédő erdősávokat is (zömében Soroksár területén). Ezeket a mezővédő erdősávokat meg kell őrizni, illetve ahol hiányoznak, ott lehetőség szerint pótolni kell.



**Kertes mezőgazdasági terület (Mk)** területfelhasználási egységbe tartoznak a kiskertes (pl. szőlő és gyümölcsstermesztésű) területek, amelyek (pl. Kőérberki-dűlő, Csúcshegy) egyéni rekreációs területként is jelentős szereppel bírnak, illetve jelentősebb kiterjedésű biológiaiul aktív felületeikkel kondicionáló hatásuk is számottevő. Egyes mezőgazdasági területeken a megjelenő lakó funkció ellenére továbbra sem került módosításra a területfelhasználási besorolás, mivel nem biztosítottak azok az infrastrukturális feltételek, amelyek indokoltá tennék pl. lakóterületi átsorolásukat, vagy azok a tervek távlatában nem látszanak reális célnak.



## VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET

Az OTÉK szerint a vízgazdálkodással összefüggő területek: a folyóvizek medre és parti sávja, az állóvizek medre és parti sávja, a folyóvizekben keletkezett, nyilvántartásba még nem vett szigetek, a közcélú nyílt csatornák medre és parti sávja, a vízbeszerzési területek (védett vízbázis) és védőterületeik (hidrogeológiai védőidom), a hullámterek, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek. A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.



Az alábbi területfelhasználási egységek alkalmazására került sor:

- folyóvizek medre és partjának területe,
- állóvizek medre és partjának területe,
- vízbeszerzési terület.

**Folyóvizek medre és partja (Vf)** magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is. Az élővíz kategóriába tartoznak a vízkönyvi nyilvántartásba vett vízfolyások. A térképi ábrázolás megkülönbözteti a teljes hosszában nyílt vízfelületeket (Duna, Rákospatak, Hosszúréti-patak stb.) és a befedett szakaszokat (pl. Ördög-árok, Szépvölgyi-árok).

A területegységre vonatkozó, általános érvényű előírásokon túl (árterek, hullámterek, védművek előírásai) a Duna esetében a használatot a hajózásra, illetve a nemzetközi hajózóútra érvényes előírások is szabályozzák.

**Állóvizek medre és partja (Vá)** a főváros területén lévő állóvíz felületeket és a hozzájuk tartozó, fenntartási területeket foglalja magában. Többségük emberi beavatkozás következményeként (bányatavak) keletkeztek, vagy közvetlen céllal létrehozott vízfelületek. Az állóvizek medre és partja elsősorban rekreációs célú felhasználhatóságuk miatt jelentős értéket képvisel.

**Vízbeszerzési területek (Vb)** a főváros ivóvíztermelését biztosító létesítményeinek területeit jelöli. Ezen belül a víznyerő helyek lehatárolt belső védőterülete minden esetben zárt (kutak, víztermelő gépházak, vízkezelő művek stb.). A külső védőterületeken, illetve a hidrogeológiai védőidom területén elhelyezhető létesítmények, illetve e területeken végezhető tevékenységek körét külön jogszabályok korlátozzák.

Ebbe a területfelhasználási egységbe tartoznak a főváros közigazgatási határán belül levő jelentősebb vízbázisok; északon a IV. ker., Káposztásmegyeren, délen a Csepel-szigeten levő kutak és vízkezelő telepek.

Ezekon kívül a Duna mellett és a Margitszigeten található kisebb vízbázis-területek, amelyek a Településszerkezeti terv léptékében nem ábrázolhatók.

(A Szentendrei-szigeten és a Csepel-sziget déli területén levő vízbázisok Budapest közigazgatási területén kívül vannak.)

## TERMÉSZETKÖZELI TERÜLET (Tk)

Természetközeli területek területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyeknek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (a természeteshez hasonlító körülményeket teremtve). Az itt lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi, ezért közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak. Az OTÉK szerint természetközeli területnek minősülnek a mocsarak, nádasok, sziklás területek. A tervben természetközeli terület besorolást kaptak az ex lege védett lápok, egyéb értékes vizes élőhelyek, valamint a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdőszült területek.



## KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Az OTÉK szerint különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek.

A főkategórián belül az alábbi területfelhasználási egységek alkalmazására került sor:

- rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület,
- régészeti bemutató terület,
- kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület,
- temető területe,
- megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- .

**Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek-1)** területfelhasználási egységbe tartoznak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

**23. táblázat: Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
II.	Hegyisport Club	10934/29, 10934/47, 10934/45
II.	Petneházy Golf Club	11283/1, 11283/2
III.	Aranyos utcai sportpálya	19521/7, 19489/3, 19490/3, 19491/4, 19492/4, 19493/1, 19495/1, 19495/3, 19496, 19488, 19521/10, 19521/11, 19521/12, 19521/2, 19521/4, 19521/8, 19521/9, 19608, 19619/5, 19620/4, 19621/2, 19622/3, 19622/4, 19622/5, 19701/3, 19701/4
III.	Volt Csillaghegyi bánya	65817/2, 65804, 65805, 65806, 65803/2
III.	Volt Testvérhegyi bánya	20306
III.	Görzenál területe	14621 (egy része)
XII.	KFKI Sporttelep	10886/38

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
XVII.	ÁBV Teszniszklub	139800/125
XVIII.	Szentlőrinci Atlétikai Club Sporttelep	155447/21 (egy része), 155447/48 (egy része)
XXII.	Sörház utca – Kötélgyártó utca „Borút sétány”	224891, 224898, 224900, 224910/11, 224910/12, 224915/1, 224915/3, 224916
XXII.	Szabadkai utcai tervezett rekreációs terület	239115/3
XXII.	Volt Hunyadi laktanya	232045/3

**Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület (Kb-Rek-2)** területfelhasználási egységbe tartoznak az időbeni korlátozással és/vagy anyagi ellenszolgáltatással igénybe vehető, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sport-, pihenő- és játszóterületek, valamint rendezvényterek. A területen lakó és szállás rendeltetés nem helyezhető el. A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 60% a *legkisebb zöldfelületi átlagérték*.

**24. táblázat: Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz./Cím
III.	Academy Golf Budapest (volt Újlaki I. bánya)	16266/12, 16266/14
XXII.	Nagytétényi Sportlőtér	239929, 239922 (egy része), 239926 (egy része), 239927 (egy része), 239928 (egy része)
XXII.	Budapest Highland Golf Club	239115/7
XXII.	Hárosi Duna-part	224967/1, 224979, 224980, 224981/1 (egy része), 224983 (egy része)
XXIII.	St.Lőrinc Golf Club	195829/2, 195825/6-26, 195829/58-67, 195832-33, 195835/37-70, 195837/43-45, 195837/47-8, 195821 (egy része), 195834 (egy része), 195836/1 (egy része), 195837/38-42 (egy része), 195837/46 (egy része), 195837/49 (egy része)

**Régészeti bemutató terület (Kb-Rég)** területfelhasználási egységbe tartoznak a régészeti emlékek szabadtéri bemutató területei.

**25. táblázat: Régészeti bemutató terület**

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
III.	Katonai amfiteátrum	Pacsirtamező utca 2-14.
III.	Polgári amfiteátrum	Szentendrei út
III.	Aquincumi polgárváros	Szentendrei út két oldalán
III.	Hadrianus palota romjai	Óbudai-sziget
XI.	Albertfalvai római katonai tábor és település	Hunyadi János út

**Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)** területfelhasználási egységbe a közhasználatra nem szánt kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek környezeti okokból (pl. utak, közművek védőtávolsága) funkcionális zöldfelületként, vagy termőhelyi adottság, illetve kis kiterjedésük miatt erdőtelepítésre nem használhatók (pl. Újpalota-Parkváros és a lakótelep között húzódó közműsáv). Korábban ezek többsége a területfelhasználás vonatkozásában – az akkor hatályos országos rendelkezések alapján – erdőterületként volt számon tartva, azonban ez a budapesti erdőkről hamis képet adott, ezért szükségessé vált az átsorolásuk az OTÉK új eszközrendszerének alkalmazásával.

A zöldfelületi intenzitás megtartása érdekében a területfelhasználási egységekre vonatkozóan 75% a zöldfelületi átlagérték.

**Temető területe (Kb-T)** területfelhasználási egységbe tartoznak a lezárt, (de fel nem számolt) többségében felekezeti temetők, amelyek látogatottak és területükön építés hosszú távon sem lehetséges és nem is szükséges, abban az esetben sem, ha újrainyításuk igénye merülne fel (pl. XVI. kerületi Rozsos utcai illetve a XVII. kerületi Göcsej utcai temető).

E kategóriába soroltuk az előbbieken túl a Cinkotai temető bővítési területét is, ahol a temetői infrastruktúra a működő temető területén megvan és a bővítés megvalósítása esetén sem szükséges új építmények létesítése.

A város működő temetői, valamint azok fejlesztési területei (a Cinkotai temető bővítési területének kivételével) a **különleges beépítésre szánt, temető terület (K-T)** területfelhasználási egység kategóriába tartoznak (lásd 1.2.1. Beépítésre szánt területek).

26. táblázat: Temető területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
II.	Véka utcai köztemető	II. Véka utca
XII.	Csörsz utcai izraelita temető	XII. Csörsz utca
XVI.	Cinkotai temető bővítési területe	XVI. Simongát utca
XVI.	Rozsos utcai köztemető	XVI. Rozsos utca
XVI.	Református temető	XVI. Gazdaság utca
XVII.	Református temető	XVII. Göcsej utca
XVIII.	Izraelita temető	XVIII. Sallai utca
XXI.	Izraelita temető	XXI. Nefelejcs utca
XXII.	Izraelita temető	XXII. Koltói Anna utca
XXIII.	Izraelita temető	XXIII. Vecsés út

**Megújuló energiaforrás hasznosítási területe (Kb-En)** területfelhasználási egységbe a számottevő beépítéssel nem járó, megújuló energiaforrás hasznosítását szolgáló energiapark a kapcsolódó létesítményeivel helyezhető el, úgy mint depóniagáz-telep, biogáztelep, napelem-park.

27. táblázat: Megújuló energiaforrás hasznosítási területe

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Cím, elhelyezkedés
X.	Akna-bánya	Volt Akna-bánya területe, Kozma utca

## KÖZMŰVESÍTETTSÉG MÉRTÉKE

A beépítésre nem szánt területeken belül a városi park területfelhasználási egységek beépített részein a teljes közművesítettséget kell biztosítani tekintettel arra, hogy ezek 25 hektárnál nagyobb zöldterületek, jellemzően sokrétű rekreációs funkciókínálattal rendelkeznek, a pihenésen és testedzésen kívül kulturális jelentőséggel is bírnak jelentősebb intézményeknek is helyet adva, így a környezetvédelme, valamint a használhatóság érdekében a közművek kiépítése indokolt. Ezen kívül a mezőgazdasági területeken is csak a teljes közművesítettség mellett helyezhető el lakó rendeltetésű épület.

A teljes közművesítettségre vonatkozó feltételek – az OTÉK-ban foglaltaknak megfelelően – a környezettudatos energiagazdálkodás eszközeivel, közüzemi szolgáltatással vagy egyedi módon teljesíthetők.

Egyéb beépítésre nem szánt területeken részleges közművesítettségi mérték biztosítása is elégséges.

### 1.2.3. EGYÉB SZERKEZETI ELEMEK

A beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységei meghatározásán túl a tartalmi követelményeknek megfelelően a Területfelhasználás c. tervlapon az alábbi típusú elemek is feltüntetésre kerültek:

- a változással érintett területek,
- a különleges intézkedéseket igénylő területek,
- a jelentős, szerkezetet meghatározó zöldfelületi elemek,
- a meglévő és tervezett, szerkezetet meghatározó infrastruktúra elemek.

#### JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

Összhangban a városfejlesztési koncepcióval, a város belső tartalékterületein meghatározásra kerültek a fejlesztésre kijelölt, jelentős mennyiségi fejlesztési potenciállal rendelkező területek. A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a kerületi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. Nagyobb összefüggő területek esetében a TSZT meghatározza a továbbiakban alkalmazandó, illetve alkalmazható területfelhasználás arányait. Ezzel jelen terv pl. a szükséges zöldterületek méretét meghatározza, de a térbeli kijelölés a kerületi tervezésben történhet.

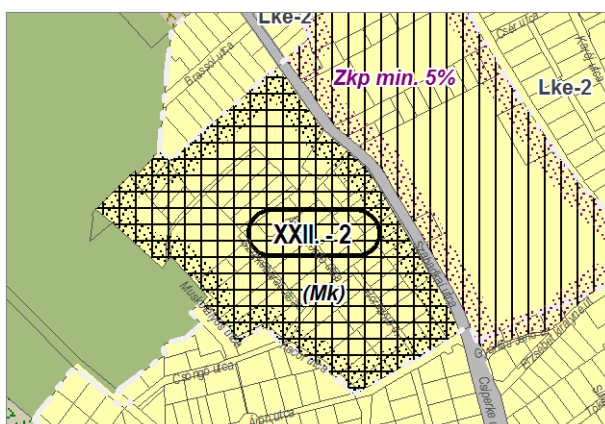


Ily módon – és a terv megfelelő rugalmasságát szolgáló egyéb szabállyal – elkerülhető, hogy egyes területek alakí változása miatt a TSZT módosítására legyen szükség.

#### IV. - 1 INFRASTRUKTÚRA FÜGGVÉNYÉBEN ÜTEMEZETTEN IGÉNYBE VEHETŐ, VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 10. §-a szerint a szerkezeti tervlapon a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területeket, valamint az azokon belüli területfelhasználási egységeket ütemezéssel is lehet ábrázolni. Ez alapján a változással érintett területek egy részén – döntően a jelenlegi külterületen – a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza a terület igénybevételéhez szükséges külső infrastruktúrát.

Az új lakóterületek létesítésére irányuló területeken belül, az infrastruktúra feltételek teljesítésén túl, zöldterületek létesítése is szükséges. A szerkezeti tervlapon jelölt területfelhasználási arányokon kívül új kertvárosias terület esetén zöldterületet a fejlesztési terület legalább 5%-án, kisvárosias terület





esetén ennek 10%-án kell kialakítani.

Tárgyi területek jelen terv elfogadásakor a fővárosi kerettervben és a kerületi terveszközkben beépítésre nem szánt, építési joggal nem rendelkező ingatlanok. Amennyiben az igénybevétel feltétele megvalósult, a kerületi építési szabályzatban a terület beépítésre szánt területként határozható meg.

A Területfelhasználás c. tervlapon az érintett területeket sorszámuk alapján lehet beazonosítani:

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
II.	1.	Patakhegyi út északi oldalán húzódó területsáv	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
II.	2.	„Rozmaring” üvegházás terület	Virágosnyergi kapcsolat II. kerületi felszíni szakaszának, vagy az M0 gyűrű nyugati szektorának üzembe helyezése
III.	1.	Józsefhegy	M0 északi szektor hiányzó szakaszának üzembe helyezése
IX.	1.	Ferencvárosi pályaudvartól délre a Határ út feletti beépítetlen terület	Körvasút menti körút Soroksári út – Nagykőrösi út közötti szakaszának üzembe helyezése
IX.	2.	A Soroksári út mentén, a Kvassay Jenő út és a Határ út vonala között lévő területek	Budapest-Kelebia vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron, és Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig.
XV.	1.	Felsőkert utca, Régi Főti út, Szántó föld utca menti terület	Felsőkert utca átépítése új nyomvonalra a Régi Főti út és az M3-as bevezető szakasza között, csomóponttal
XV.	2.	Városkapu utca, Mogyoród útja menti terület	Baross tér - Újpalota közötti kötőtpályás kapcsolat üzembe helyezése
XVI.	1.	Budapesti út – Magtár utca – Cica utca – Szárnyaskerek út által határolt terület	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
XVI.	2.	Begónia utca környéke	Gödöllő-Csömöri HÉV pályarekonstrukciója
XVI.	3.	Nagytarcsai út – Simongát utca környéke	Külső keleti körút részeként, a Nagytarcsai út 2x2 forgalmi sávra bővítése az M0 keleti szektor – Simongát utca között, vagy a Külső keleti körút térségben jelölt alternatív nyomvonalának megvalósítása
XVII.	1/a.	Szárazhegy – Észak (Péceli út – M0 autópálya menti terület)	Péceli út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének biztosítása, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
XVII.	1/b.	Szárazhegy – Dél (Pesti út – M0 autópálya menti terület)	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztésének biztosítása, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítésének biztosítása Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
XVII.	1/c.	Szárazhegy – Nyugat	Közforgalmú közlekedés megvalósításának biztosítása a XVII-1/a vagy a XVII-1/b területen Budapest Főváros Önkormányzata és Rákosmente Önkormányzata közötti megállapodás útján
XVII.	2.	Pesti út – M0 autópálya menti terület	Pesti út M0 keleti szektor – Zrínyi utca szakaszán lévő csomópontok fejlesztése, és a kerékpáros infrastruktúra kiépítése
XVIII.	1.	Gyömrői út – Külső-keleti körút – Billentyű utca által határolt terület	Gyömrői út – Külső-keleti körút csomópontjának fejlesztése
XX.	1.	Szentlőrinci út, Köves út menti terület	A Szentlőrinci úton a 2x2 sávós keresztmetszet biztosításához szükséges közterület kialakítása
XXI.	1.	Weiss Manfréd út – Kis-Duna sor közti terület	Galvani hidak vagy a Csepel-Albertfalvai híd és alagút üzembe helyezése
XXI.	2.	Csepel-Háros területe	II. Rákóczi Ferenc út bővítése 2x2 forgalmi sávra vagy a csepeli HÉV meghosszabbítása az Erdősor utcáig

kerület	sor-szám	Terület megnevezése	Igénybevétel feltétele
XXII.	1.	Balatoni út – Szabadkai út – MórícZ Zsigmond utca – Budatétényi út által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy a Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
XXII.	2.	Szabadkai utca – Nyél utca – Csöngő utca által határolt terület	Balatoni út – Szabadkai utca csomópont fejlesztése, vagy a Szabadkai utca felső végének kiszélesítése
XXII.	3.	Óhegy	Balatoni úton új csomópont kiépítése a fejlesztési terület észak-nyugati részén, és a Bartók Béla - Dózsa György úti csomópont átépítése. A terület 30%-a még csomópont fejlesztés nélkül, a többi az egyes csomóponti fejlesztésekhez kapcsolódva ütemezetten is megvalósítható.
XXII.	4.	Klauzál Gábor utca mentén, a Budai Nagy Antal utcától északra lévő terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXII.	5.	Klauzál Gábor utca – Park utca – Kő utca – Költő utca – Táró utca térsége	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXII.	6.	Gyula vezér út menti terület	Zárt csapadékvíz csatornák kiépítése a terület és a befogadó között.
XXIII.	1.	Molnár-sziget	Gyalogos-kerékpáros híd a Molnár-sziget északi részén
XXIII.	2.	Szentlőrinci út melletti terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése
XXIII.	3.	Szérűskert utca – Vecsés út – Szamaránszki dűlő – Erzsébet utca	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Túri István út – M5 autópálya közötti szakasz üzembe helyezése
XXIII.	4.	Tompaház út – Vecsés ú – Szérűskert utca – MÁV Kelebiai Vasútvonal által határolt terület	Szentlőrinci út 2x2 sávra bővítése vagy a Külső keleti körút Túri István út - M5 autópálya közötti szakaszának üzembe helyezése
XXIII.	5.	Millennium utca – névtelen út – Orbán út által határolt terület	Ráckevei HÉV fejlesztése az észak-déli regionális gyorsvasút részeként (belváros irányú, legalább Kálvin térig történő meghosszabbítás)
XXIII.	6.	196239 hrsz.-ú telek – MÁV vasúti terület – 196224 hrsz.-ú telek– M51-es út (jelenlegi M0 autópálya) által határolt terület	Soroksári elkerülő út Ócsai út – Szentlőrinci út közötti szakaszának területegységekhez kapcsolódó szakaszos üzembe helyezése

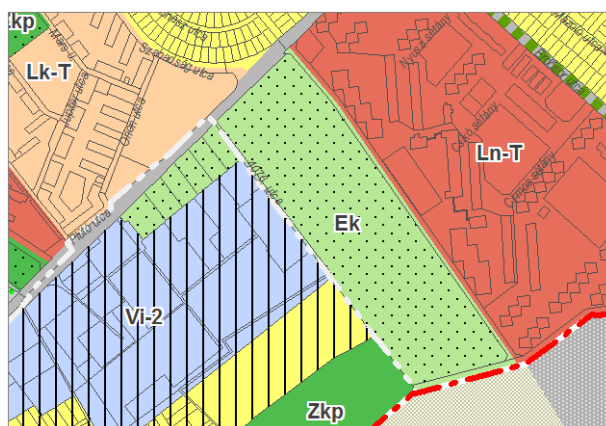


## MEGLÉVŐ ERDŐTERÜLETEK ÉS ZÖLDTERÜLETEK

A TSZT Területfelhasználás c. tervlapján jelölésre kerültek a meglévő erdő- és zöldterületek. Meglévő erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő és az erdészeti nyilvántartásban nem szereplő, de erdősült területek szerepelnek. A nem meglévő erdőterületeken a mezőgazdasági használat átmenetileg megengedett a kerületi tervszközben, a távlati területhasználatot ellehetetlenítő épület elhelyezése nélkül.

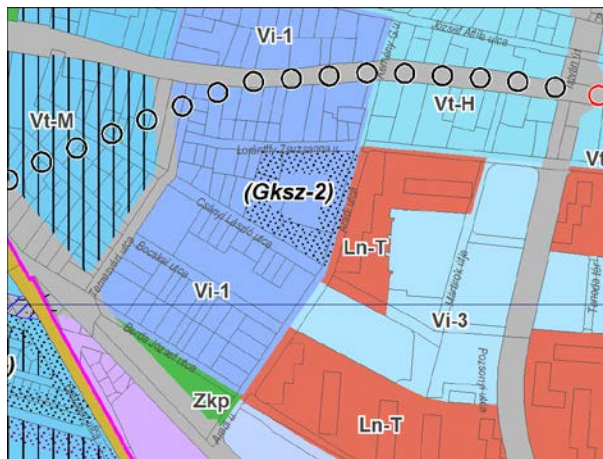
A meglévő zöldterületek esetében azon területek lettek lehatárolva, amelyeken biztosított a korlátlan

rekreációs közhasználat, azaz zöldterületként funkcionálnak. Az ily módon nem jelölt, tervezett zöldterületek jelenleg még nem vagy csak korlátozottan alkalmasak szabadtéri rekreációra (pl. alábányászott területek), és/vagy az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A megfelelő zöldfelületi ellátottság és a rekreációs kínálat miatt célszerű ezeket a zöldterületeket is ütemezetten kialakítani, de a távlati funkció megvalósításáig lehetővé kell tenni a területek átmeneti hasznosítását (pl. közösségi kertek létesítésére).



**(Gksz-3) ÁTMENETI HASZNOSÍTÁS BIZTOSÍTÁSA**

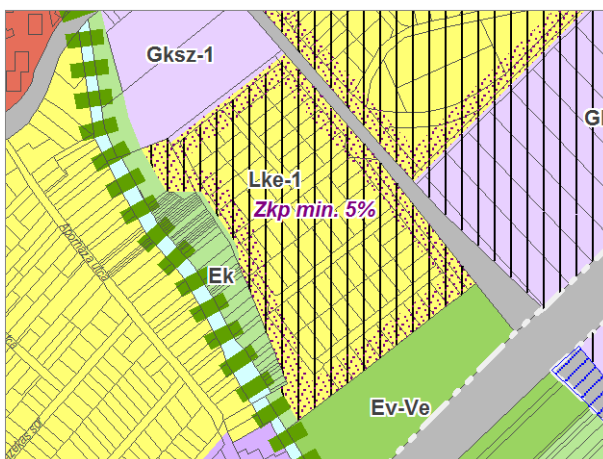
A TSZT a magasabb szintű jogszabály értelmében a településfejlesztési koncepcióban foglalt célok megvalósítását biztosító, a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúrahálózatok elrendezését meghatározó terv. A tervezett szerkezet és területfelhasználás azonban csak ütemezetten valósítható meg. Annak érdekében, hogy a településszerkezeti terv figyelembe vételével készülő új kerületi terveszközök és a TSZT között az összhang biztosítható legyen, egyes területek vonatkozásában az átmenetileg alkalmazható területfelhasználási kategória is meghatározásra került.



Így bár kívánatos pl. a lakóterületek közé ékelődő gazdasági területek egy részén a funkcióváltás intézményi terület irányába, ennek időszerűségét a helyi önkormányzat tudja meghatározni, erre vonatkozóan időbeli korlátozás nincsen.

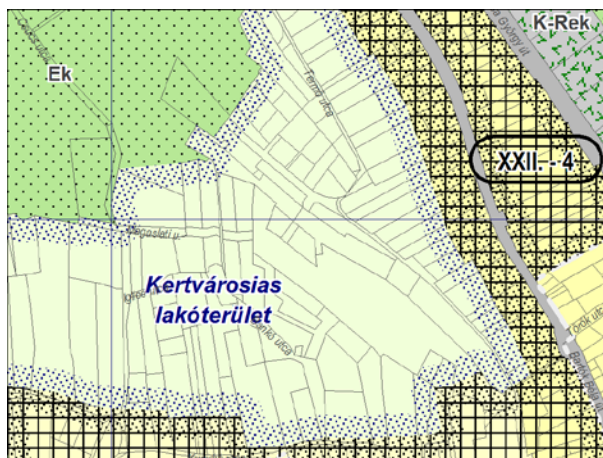
**(Zkp min.) KERÜLETI TERVESZKÖZBEN FIGYELEMBE VEENDŐ TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK ARÁNYA**

A változással érintett területeken a kerületi terveszköz rugalmassága érdekében, a szükséges zöldterületekre – a lakóterületek esetében nagyobb, összefüggő területekre vonatkozóan az alapellátást biztosító területekre is – a kontúrral jelölt területre vonatkoztatva a területi arány került meghatározásra. Ezzel elkerülhető, hogy a TSZT-t feleslegesen kelljen módosítani, és a szerkezeti szempontok is érvényesíthetők. A területi mérlegben a területi arányok figyelembe vételre kerültek.



**(Kertvá.) TÁVLATI TERÜLETHASZNÁLAT**

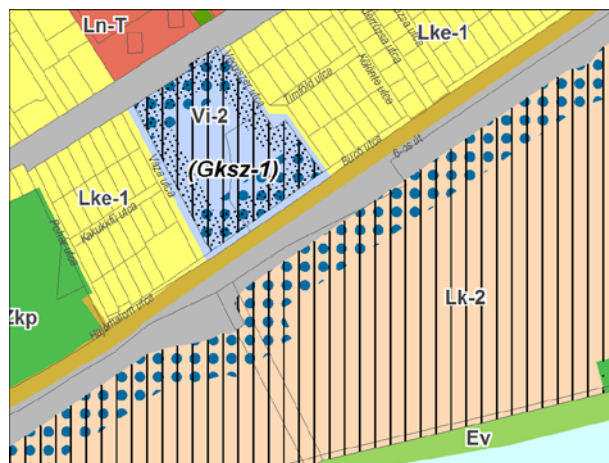
Külön jelölésre kerültek azon területek, amelyek a város hosszú távú fejlődése szempontjából egyfajta tartalékterületként szolgálhatnak meghatározott funkciók számára. A jelenlegi területi túlkínálat miatt azonban e területek igénybevétele csak ütemezetten, valós igény alapján, a szerkezeti tervlap módosításával lehetséges.





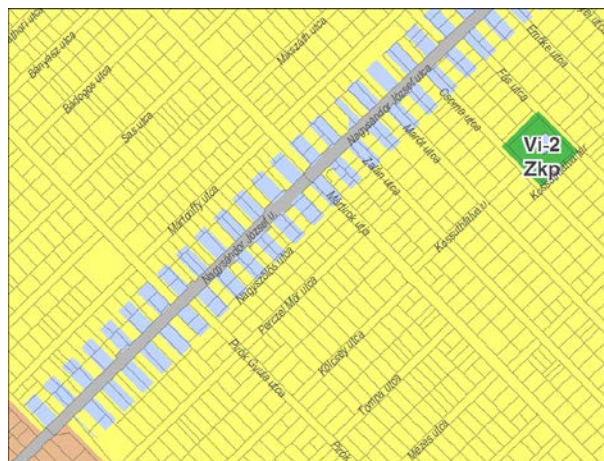
## ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A változással érintett lakó- és intézményterületeken a terv szimbolikusan jelölte azokat a területsávokat, ahol a környezeti terhelés alapján a lakófunkció új funkcióként nem kívánatos. Ez vonatkozik jellemzően a főutak és vasútvonalak menti fejlesztési területekre. A terhelés mértékétől függően kerületi építési szabályzatban kell lehatárolni az érintett területet.



## KERTVÁROSIAS KÖRNYEZETBEN INTÉZMÉNYI TERÜLETEK IRÁNYADÓ MEGHATÁROZÁSA

Amíg a nagyvárosias és kisvárosias területeken belül a sűrűségi paraméterek lehetővé teszik a helyi központok kialakítását, a kertvárosias területeken az OTÉK keretein belül ez nem lehetséges. A főúttal határos kertvárosias területek esetében a TSZT szimbolikusan jelöli lineárisan azt a területsávot, ahol a zártabb és intenzívebb beépítés megvalósítása érdekében intézményterület a kerületi építési szabályzatban meghatározható a környező beépítés figyelembevételével. A nagy, összefüggő kertvárosias lakóterületeken szükség van kisebb, helyi jelentőségű központok kijelölésére is.

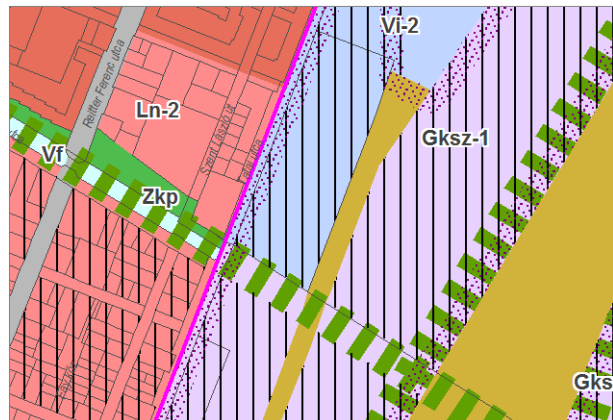


Ezekben az esetekben szimbólummal, koncentráltan jelölt a terület szintén annak érdekében, hogy a KÉSZ-ben megfelelő intézményterület lehatárolható legyen. Az intézményterületek paramétereinek meghatározásánál figyelemmel kell lenni a környező lakóterületekre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 értéket (bsá 1,2+bsp 0,4). Magasság szempontjából a beépítési magasság a szomszédos beépítéshez képest egy szinttel nagyobb lehet.



### SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT

A zöldfelületi rendszer elemei közötti kapcsolat biztosítása érdekében a jelölt lineáris elemek mentén kondicionáló zöldfelületeket kell létrehozni. Ezen kívül a területhasználat figyelembevételével (annak ellehetetlenítése nélkül), megfelelő zöldfelületi ellátottságot biztosító, közcélú rekreációs zöldfelületek létesítése szükséges azokon a szakaszokon, ahol ehhez az adottságok biztosítottak (megfelelő térmérték, közterületi kapcsolat). Jellemzően a vízfolyások parti sávjai, a lakóterületek meghatározó zöldfelületi tengelyei illetve a vasúti területek melletti zöldfelületek tartoznak ide.



### JELENTŐS KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

A közterületi zöldfelületi kapcsolatok biztosítása érdekében a jelölt területeken magasabb zöldfelületi intenzitás biztosítása indokolt a területhasználat figyelembevételével. Ennek érdekében az út keresztmetszeti kialakításától függően, szélesebb, lehetőleg fásított zöldsávot kell kialakítani. A szerkezeti elem jellemzően út menti területeket érint (pl. XIV. kerület Róna utca, tervezett Külső keleti körút melletti területek). A helyi adottságoktól függően a zöldfelületek védelmét biztosítani kell a kerületi terveszközben.



### A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER RÉSZÉT KÉPEZŐ VÁROSI TEREK A BELSŐ ZÓNÁBAN

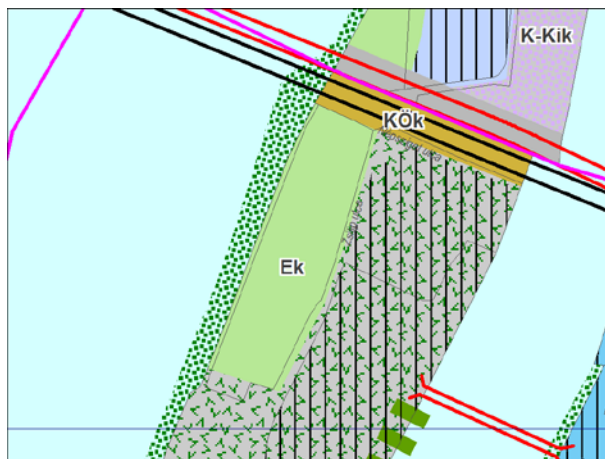
Lehatárolásra kerültek azon jellemzően fásított közterületek, amelyek a zöldfelületi rendszer részét képezik, ugyanakkor városi térként a *Közpark*, *közkert* területfelhasználási kategória jelölése nem indokolt a kialakítható zöldfelületi arány értéke miatt (pl. Vörösmarty tér, Fővám tér, Vigadó tér). A megfelelő kondicionáló hatás érdekében ezeken a területeken a tér funkciójától függően továbbra is biztosítani kell biológiailag aktív felületet (zöldfelület, vízfelület, fásítottság).





## MEGHATÁROZÓ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT A DUNA TELKÉN

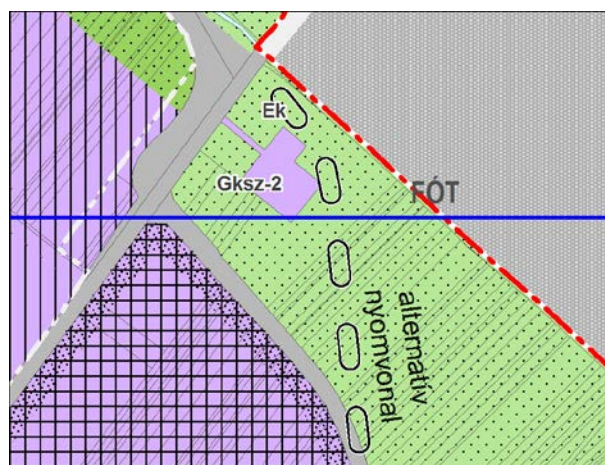
A zöldfelületi rendszer meghatározó részét képezik mindazon zöldfelületek is, amelyek ingatlan-nyilvántartás szerint állami tulajdonban vannak és a Duna folyam részét képezik. A területfelhasználás tekintetében a Folyóvizek medre és partja kategóriába kerültek, ugyanakkor az itt előforduló zöldfelületek (jellemzően ártéri erdők) védelme és fejlesztése kiemelten fontos az ökológiai kapcsolatok biztosítása érdekében, továbbá a rekreációs szerepük, potenciáljuk is meghatározó lehet.



## TÁVLATI KÖZÚTI VAGY KÖTÖTTPÁLYÁS FEJLESZTÉSEK KÖZELÍTŐ NYOMVONALAI, ALTERNATÍV NYOMVONALAK

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már ismert, de egyértelmű nyomvonallal még nem rendelkező, csak hálózati összefüggéseiben és kialakításának módjában (felszínen vagy felszín alatt) definiált infrastruktúra elemek:

- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala, vagy alternatív nyomvonal,
- a távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala,
- a távlati közúti fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban, vagy alternatív nyomvonal,
- a távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonala alagútban.



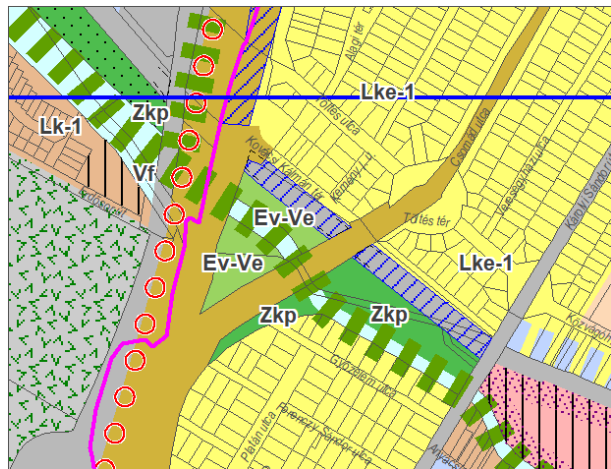




## KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) FEJLESZTÉS SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A területfejlesztési koncepcióban, a területrendezési tervekben és a városfejlesztési koncepcióban meghatározott, vagy egyéb tervi előzmények alapján már nevesített, de részletes tervek hiányában pontosan meghatározott területigénnyel még nem rendelkező, közúti vagy vasúti infrastruktúra elemek számára általában (OTÉK szerinti) hálózati szerepének megfelelő szélességben jelölt terület.

Az irányadó területbiztosítással jelölt szakaszok szélességétől folyópálya szakaszon az FRSZ-ben meghatározott infrastruktúra elemeinek biztosítása esetén, a nyomvonal pontosításában pedig az FRSZ-ben meghatározott hosszon, a kerületi településrendezési tervezéssel készítésekor el lehet térni.



### A KÖZLEKEDÉS TOVÁBBI INFRASTRUKTÚRA ELEMEI

A város működését biztosító közlekedési rendszert településrendezési szempontból a közlekedéssel összefüggő területfelhasználási egységek területe, valamint a műszaki infrastruktúra meglévő és tervezett elemei együttesen határozzák meg.

A műszaki infrastruktúra alább felsorolt elemei a jelentőségük vagy különlegességük folytán nem csak a Közlekedési infrastruktúra c. tervlapon, hanem a fontosabb elemek a Területfelhasználás c. tervlapon is megjelenítésre kerültek. A KÉSZ-ben történő helybiztosításuk során tekintettel kell lenni környezetükre gyakorolt hatásukra is:

- gyorsvasúti vonal felszín alatt (meglévő és tervezett)
- közúti vagy vasúti alagút (meglévő és tervezett)
- Duna-híd (meglévő és tervezett)
- külön szintű közúti-vasúti keresztezés (meglévő és tervezett)
- járműtelepek (meglévő és tervezett)
- vasúti személypályaudvar és teherpályaudvar (meglévő)
- távolsági, helyközi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)
- helyi autóbusz-pályaudvar (meglévő és tervezett)
- nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- egyéb kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- teherkikötő (meglévő)
- nemzetközi személyhajó állomás (tervezett)



#### 1.2.4. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG

Az OTÉK szerint a beépítésre szánt területfelhasználási egységekre vonatkozóan meg kell határozni a beépítési sűrűséget. A beépítési sűrűség a fogalom-meghatározás szerint a területfelhasználási egységek területén elhelyezhető épületek valamennyi építményszintjének összesített bruttó alapterülete és a területfelhasználási egységeknek a köztük lévő, településszerkezetet nem meghatározó közterületek területével növelt területének viszonyszáma.

Fentiek alapján tehát a területfelhasználási egységre vonatkozó átlagértékről van szó, amit a közterületek aránya nagyban befolyásol. Ezért a beépítés szempontjából azonos karakterű területek lényegesen eltérő beépítési sűrűséggel is rendelkezhetnek. Kirívó eset az, ahol a közterület közlekedési célú területfelhasználási egységként körbe veszi a beépítésre szánt területfelhasználási egységet, tehát más területfelhasználásba nem sorolt közterületek hozzáadása nélkül kerül meghatározásra a beépítési sűrűség határértéke. Az ilyen helyzetek kezelhetőségének igénye is befolyásolja a sűrűségi értékek felső szélsőértékeinek meghatározását.

A beépítési sűrűség megengedett legmagasabb értékét az egyes területfelhasználási kategóriákra a TSZT indokolt esetben két érték közötti tartományban határozza meg (-tól -ig) annak érdekében, hogy a sűrűség (intenzitás) függvényében ne kelljen a kategóriák számát áttekinthetetlen mértékben növelni. Az egyes – térképen rögzített, ezáltal már területhez kötött – területfelhasználási egységekre vonatkozó konkrét határértéket a településszerkezeti helyzet és a sajátos beépítési adottságok és jellemzők alapján az FRSZ határozza meg.

Mivel az OTÉK fogalom-meghatározása szerint *valamennyi* építményszintet kell a beépítési sűrűség számításánál figyelembe venni, az épületen belüli parkoló-férőhelyeket biztosító garázsszinteket is be kell számítani (a BVKSZ rendelkezéseivel ellentétben). A főváros különleges, nagyvárosias karaktere miatt alapvető, hogy a parkolás jellemzően épületen belül történjen. Az egyes funkciók más-más arányban követelik meg az ehhez szükséges területeket. Így pl. a lakóépületek esetében a lakófunkció szintterületének kb. 30%-a szükséges parkoló-férőhely építésére. Annak érdekében, hogy az épületen belüli parkoló kialakítása bizonyos funkciókhoz tartozóan továbbra is támogatott legyen, a beépítési sűrűség értéket (bs) a terv egyes területfelhasználási kategóriák esetében két értékre tagolja:

- a területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók (bsá) értéke, és
- a kizárólag épületen belül elhelyezett parkolók – a belső közlekedő területtel együtt – számára igénybe vehető (bsp) érték.

A bsp értéke többlet-szintterületet biztosít, ami a területfelhasználási kategórián belül meghatározó funkciókhoz igazodik, azok parkolási szükségleteit veszi alapul.

Ezzel elkerülhető az is, hogy a kerületi szinten eltérő parkolási rendeletek esetében egy területfelhasználási egységen belül jelentősen eltérő karakterű beépítés jöhessen létre, egyben nem maradnak el a szükséges parkoló létesítések. Ez természetesen azt is jelenti, hogy az így – a bsá értéket meghaladóan – létrejövő parkoló rendeltetése a későbbiekben nem változtatható meg.

Az egyes területek beépítési sűrűség meghatározásának alapját egyrészt a kialakult, távlatban megőrzésre kívánatos adottságok képezik. Másrészt elemzésre és figyelembevételére kerültek a hatályos kerületi településrendezési eszközök. Míg a TSZT az FRSZ-szel történő feladatmegosztás miatt a beépítési sűrűségi értékeket a területfelhasználási kategóriákhoz köti, addig az FRSZ a konkrét helyhez igazodva, az adottságok mellett a területi elhelyezkedést és a településfejlesztési koncepcióban foglalt célokat is figyelembe véve differenciál. A fejlesztési potenciállal rendelkező területek esetében magasabb értékkel rendelkeznek azon területfelhasználási egységek, amelyek a közösségi közlekedés kötőtpályás vonalai mentén kerültek kijelölésre. A sűrűségi értékek tehát ezek együttes figyelembevételével kerültek megállapításra.

A beépítési sűrűség értéke mindig az összefüggő területfelhasználási egységre vonatkozik, kivételt képeznek azok az esetek, ahol kerülethatár érinti a területet. Bár magasabb rendű jogszabály erről nem

rendelkezik, a kerületi tervezők készítésére való tekintettel a kerülethatár egyben a területfelhasználási egység határa is.

### Lakóterületek:

A **nagyvárosias lakóterületek** esetében az Ln-1 és Ln-T jelű területeken alapvetően a kialakult állapot határozza meg a sűrűség legnagyobb értékét, mert ezeken a területeken elsősorban a minőségi átalakulás a cél, nem a mennyiségi növekedés. A lakótelepek esetében a meghatározott értékek nagy szórása nem az eltérő karakterből adódik, hanem az együtt lehatárolható egység nagyságrendjétől. A legkisebb sűrűséggel ma a XX. kerületi Vágóhíd utcai lakótelep rendelkezik, míg a legnagyobb sűrűségi érték a város több pontján is előfordul, mivel a kis területű tömbök esetében jelentkeznek. Itt meg kell jegyezni, hogy a nagyvárosias lakótelepek beépítési sűrűségének átlagértéke 1,25!

Az Ln-2 jelű területek egy részén átfogó megújítás szükséges, így a sűrűség tervezett értéke a kialakult állapoton túl a megújulás során kívánatos értéket veszi alapul. Az Ln-3 jelű területeken nyílik leginkább lehetőség új városias lakóterületek kialakítására. A jellemzően szabadonálló jelleg esetében a differenciálható magasság és a változatos kialakítás érdekében indokolt tágabb kereteket biztosítani.

A **kisvárosias lakóterületek** sűrűségi értékeit jellemzően a kialakult állapot határozza meg, másrészt a BVKSZ alapján a kerületi szabályzatokban keletkezett építési jog indokolja. A kisvárosias lakótelepek átlagértéke 0,85! Itt is a településszerkezeti adottság, és nem a karakterbeli különbség adja a tág paraméterértéket.

A **kertvárosias lakóterületek** értékeit a kialakult helyzet mellett szintén a BVKSZ alapján keletkezett építési jog megtartása indokolja.

Amennyiben a területfelhasználási egységekre jellemző, hogy kialakult állapotuk miatt a parkolás utólag is csak részben biztosítható, a **bsp** értéke alacsonyabb értékkel került meghatározásra, mint az újonnan beépíthető, vagy átalakuló területeken.

28. táblázat: Lakó területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	3,0 – 5,0 <sup>25</sup>	<b>2,5 – 4,0</b>	1,0	3,0
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	1,75-5,0 <sup>26</sup>	<b>1,25 – 3,5</b>	0,5 – 1,5	
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	1,5 – 4,25 <sup>27</sup>	<b>1,0 – 3,0</b>	0,5 – 1,25	
Nagyvárosias teleszerű lakóterület	Ln-T	1,0 – 3,0	<b>0,5 – 2,5</b>	0,5	
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1,25 – 2,75 <sup>28</sup>	<b>0,75 – 2,0</b>	0,5 – 0,75	1,5
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,75 – 2,25 <sup>29</sup>	<b>0,5 – 1,5</b>	0,25 – 0,75	
Kisvárosias, teleszerű lakóterület	Lk-T	0,9 – 2,0 <sup>30</sup>	<b>0,4 – 1,5</b>	0,5	
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,8 <sup>31</sup>	<b>0,6</b>	0,2	0,6
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,7 <sup>32</sup>	<b>0,5</b>	0,2	
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,6	<b>0,4</b>	0,2	

<sup>25</sup> ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 5,0

<sup>26</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>27</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>28</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>29</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>30</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>31</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>32</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### Vegyes területek:

A **településközponti területek** közül a történeti városmag adottságai határozzák meg alapvetően a sűrűség megengedett értékeit, míg a kialakuló, fejlesztendő mellékközpontok esetében szerepük és városszerkezeti helyzetük a mértékadó. Különleges helyzetű a budai vár térsége, egyedi karaktere a többi városközponti területtől eltérő sűrűség meghatározását követeli meg. A helyi központok esetén a beépítési sűrűség értéke azért tartozik igen tág keretek közé, mert ide sorolódnak a kisvárosias jellegű történeti központok (pl. Nagytétény, Soroksár) ugyanúgy, mint a városias környezetben meglévő, vagy fejlesztésre kijelölt központok (pl. Újpest).

Az **intézményi területek** esetében városszerkezeti helyzetük a mértékadó, így az elővárosi zónában, kertvárosias környezetben értelemszerűen sokkal alacsonyabb paramétereket kell meghatározni, mint a város intenzívbeépített területein.

Továbbra itt is szükséges hangsúlyozni, hogy a tág kereteket elsősorban a közterületek igen eltérő aránya indokolja.

29. táblázat: Vegyes területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Városközpont területe	Vt-V	3,0 <sup>33</sup> - 7,0 <sup>34</sup>	<b>2,0 – 5,0*</b>	1,0 - 2,0	2,4
Mellékközpont területe	Vt-M	3,0 <sup>35</sup> - 7,0 <sup>36</sup>	<b>2,0 – 5,0</b>	1,0 - 2,0	
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,25 - 5,75 <sup>37</sup>	<b>0,75 – 4,0</b>	0,5 - 1,75	
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,0 - 5,75 <sup>38</sup>	<b>2,0 – 4,0</b>	1,0 – 1,75	3,5
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,75 – 4,5 <sup>39</sup>	<b>0,5 – 3,0</b>	0,25 - 1,5	
Intézményi, helyi lakosság alapellátását szolgáló terület	Vi-3	0,75 - 2,0	<b>0,5 – 1,5</b>	0,25 - 0,5	

\*a budai vár térségében 2,0

### Gazdasági területek:

A **gazdasági területek** esetében konkrét funkciójuk determinálja a beépítési sűrűséget. A lakóterületekbe nem integrált kereskedelem, szolgáltatás jellemzően egyszintes épületekben zajlik, a parkolás felszíni kialakításban biztosított. Hasonló a helyzet a kisebb telephelyek esetében. A gazdasági területek csak kis része hasznosított intenzívbeépített, ezeken a területeken többszintes iroda- és gyárépületek is megjelennek.

A hosszú távú városfejlesztési koncepció szerinti fejlesztési céltérségekben a gazdasági területek fejlesztése, a magas hozzáadott értékteremtés irányába való elmozdulás és a városias környezet kialakítása érdekében, az OTÉK által biztosított sűrűségi érték korlátozása a TSZT-ben nem indokolt. Ezekben a területeken a közösségi közlekedési infrastrukturális adottságok is megfelelőek.

A város külső területein viszont alacsonyabb sűrűség meghatározása az indokolt, egyrészt a megfelelő, fenntartható közösségi közlekedés hiánya, másrészt a kifejezetten logisztika típusú funkciók miatt.

A hegyvidéki zóna területén a morfológia és a környezet is indokolja a beépítési sűrűség 2,0 alatti értékben történő meghatározását.

<sup>33</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>34</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>35</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>36</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>37</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>38</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>39</sup> ÉHAT/1017/3/2017. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján 4,5



**Ipari területet** a TSZT csak átmeneti jelleggel, a XXII. kerület déli részén jelölt ki. Az **energiatermelés területe**ivel az OTÉK által meghatározott sűrűségi értékek biztosítani tudják a funkciók megfelelő kialakítását.

30. táblázat: Gazdasági területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,0 - 2,5** <sup>40</sup>	1,0 - 2,0**	0,5 <sup>41</sup>	2,0
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,0 - 2,0	1,0 - 2,0	-	
Ipari terület	Gip	1,5	1,5	-	1,5
Energiatermelés területe	Gip-E	1,5	1,5	-	

\*\*a hegyvidéki zóna területén legfeljebb 1,5

### Üdülőterületek:

A **hétvégi házas üdülőterületek** esetében nem cél a lakóterületté alakulás, ezért a kertvárosias lakóterülethez képest alacsonyabb beépítési sűrűség került meghatározásra. Az időszakos tartózkodás miatt a parkolás épületen belüli megoldása sem szükséges.

231. táblázat: Üdülőterületek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Hétvégi házas üdülőterület	Üh	0,15 - 0,2	0,15 - 0,2	-	0,2

### Különleges területek:

A különleges területek esetében számos kategória az OTÉK által meghatározott beépítési sűrűség alapján képes funkcióját betölteni, de a városszerkezeti elhelyezkedésük és szerepük alapján itt is vannak kivételek.

32. táblázat: Különleges területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	1,5 - 4,5 <sup>42</sup>	1,0 - 3,0	0,5 - 1,5	2,0
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	1,5	1,5	-	
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	2,0	1,5	0,5	
Oktatási központok területe	K-Okt	0,75 - 2,25 <sup>43</sup>	0,5 - 1,5	0,25 - 0,75	
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,75 - 4,5 <sup>44</sup>	0,5 - 3,5	0,25 - 1,0	
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	2,25 <sup>45</sup>	1,5	0,75	
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,5 - 2,0	0,25 - 1,5	0,25 - 0,5	
Komplex vízparti terület	K-Kv	1,25	1,0	0,25	
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	2,0	1,5	0,5	
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	0,5 - 5,5 <sup>46</sup>	0,25 - 4,5	0,25 - 1,0	
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	1,0	1,0	-	
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	1,0	1,0	-	
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	1,5 - 2,0	1,5 - 2,0	-	
Kikötő területe	K-Kik	1,5	1,5	-	

<sup>40</sup> ÉHAT/.../2020. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>41</sup> ÉHAT/.../2020. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>42</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>43</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>44</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>45</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

<sup>46</sup> ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

32. táblázat: Különleges területek területfelhasználási egység		bs	bsá	bsp	OTÉK
Repülőtérről területe	K-Rept	1,5	1,5	-	
Temető területe	K-T	0,25	0,25	-	
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,5	0,5	-	
Tematikus intézménypark	K-Tp	2,0	2,0	-	
Vízkezelési területek	K-Vke	0,5	0,5	-	

### Többszintes területfelhasználás:

A TSZT szerkezeti tervlapja többszintes területfelhasználás esetén egyrészt meghatározza azt a meghatározó területhasználatot, amelynek helybiztosítása szükséges (szélesebb sávban sraffozott), valamint a kiegészítő, lehetséges területhasználatot (keskenyebb sávban sraffozott). A beépítési sűrűség vonatkozásában is az eltérő használathoz tartozó értékeket kell alkalmazni. Az FRSZ a területfelhasználási egységre vonatkozóan egyetlen értéket rögzít, amin belül a KÉSZ határozza meg az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket. Amennyiben *Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület* a helybiztosítás szempontjából domináns területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.

### A beépítési sűrűség és a zöldfelületi arány összefüggései:

A beépítési sűrűség önmagában nem alkalmas a területfelhasználási egység jellemzésére. Ugyanazon értéken belül más-más szerkezetet alkot egy alacsonyabb magassággal rendelkező, de nagy beépítési mértékű terület, mint annak ellenkezője.

Mivel a Budapest 2030 városfejlesztési koncepció egyik fontos célkitűzése a zöldfelületi intenzitás növelése, a terv azokra a területfelhasználási kategóriákra vonatkozóan határoz meg **legkisebb zöldfelületi átlagértéket**, ahol a Budapesten kialakult viszonyok ezt indokolják. A 31. táblázatban meghatározott, a *területfelhasználási egységek területére* vonatkozó legkisebb zöldfelületi átlagértéket figyelembe kell venni

- 3 hektárnál nagyobb területfelhasználási egységek és
- kiterjedésüktől függetlenül a *jelentős változással és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területfelhasználási egységek* esetében.

Néhány területfelhasználási egységnél – különösen a telepszerű lakóterületek egy részén – a meglévő beépítési struktúra miatt a kialakult zöldfelületi arány növelésére nincs reális lehetőség. A legkisebb zöldfelületi átlagérték biztosításától akkor lehet eltekinteni, ha egy 3 ha-nál nagyobb területfelhasználási egységen belül ez az érték ma sem biztosított, és a kialakult beépítési struktúra értéket képvisel, vagy megváltoztatására hosszabb távon sincs reális lehetőség. Ebben az esetben a területfelhasználási egységen belül kialakult zöldfelületi átlagérték tovább nem csökkenthető.

Egy-egy területfelhasználási egységen belül meghatározásra kerülő építési övezetek, övezetek OTÉK szerinti legkisebb zöldfelületi érték az építési szabályzatban természetesen differenciáltan állapítható meg.

33. táblázat: Területfelhasználási egységek legkisebb zöldfelületi átlagértéke (%)

Területfelhasználási egység			LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK (%)
Lakó	Nagyvárosias, telepszerű lakóterület	Ln-T	35
	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	30
	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	35
	Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	35
	Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	55
Vegyes	Mellékközpont területe	Vt-M	15

Területfelhasználási egység			LEGKISEBB ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK (%)
	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	20
	Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	10
	Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	25
	Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	20
Különleges beépítésre nem szánt	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek-1	60
	Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	60
	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	75

### 1.2.5. A TSZT, AZ FRSZ ÉS AZ EZEK ALAPJÁN KÉSZÜLŐ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT ÖSSZHANGJA

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (TrK.) 3. § (9) bekezdése szerint a kerületi építési szabályzat (KÉSZ) a fővárosi településszerkezeti terv (TSZT) és a fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) alapján készül.

#### ÜTEMEZÉS

A helyi építési szabályzat a településszerkezeti tervvel összhangban – a tervezett változások időbeli ütemezésének figyelembevételével – készül. (TrK. 3. § (6) bekezdése). Ennek megfelelően a TSZT a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeket az alábbiak szerint sorolja be:

- meghatározza a területfelhasználási egységet,
- meghatározza a területfelhasználási egységet azzal, hogy átmeneti időre a jelenlegi, eltérő területhasználat továbbra is megengedett,
- meghatározza a területfelhasználási egységet azzal, hogy az igénybevétel feltétele bizonyos infrastrukturális elemek előzetes megvalósítása, vagy
- távlati fejlesztési lehetőséget jelöl.

Amennyiben a TSZT a területfelhasználási kategóriát további *megkötések nélkül* kijelöli, a KÉSZ-ben ennek megfelelő építési övezeteket, és övezeteket kell kijelölni, az OTÉK egyéb és az OTrT előírásainak figyelembevételével. Az OTrT alapján a kerületi építési szabályzatokban beépítésre nem szánt övezeteket kell kijelölni azon területeken is, ahol a TSZT-ben – annak mozaikosságának elkerülése érdekében – beépítésre nem szánt terület kijelölése nem volt lehetséges.

Amennyiben *átmeneti időre* megengedett a távlatban megcélzott területfelhasználási kategória helyett más területfelhasználás, a KÉSZ-ben kell meghatározni, melyik területfelhasználás szerint kerüljenek kijelölésre az építési övezetek. Az átmeneti használat idejére a beépítésre szánt területfelhasználási egységek esetében a beépítési sűrűség nem lehet magasabb sem a jövőbeni használatra az FRSZ 1. mellékletében meghatározott, sem 2,0 értéknél.

Amennyiben a TSZT-ben és az FRSZ-ben nevesített *infrastrukturális elem megvalósulásához kötött egy terület területfelhasználásának változása*, a KÉSZ-ben csak akkor alkalmazható a kijelölt területfelhasználási kategória, ha a nevesített elem valóban megvalósult. Addig az időpontig a tervlapon jelölt beépítésre nem szánt területfelhasználási egységet kell alkalmazni az övezet megállapításakor.

Ahol a terv *távlati fejlesztési* lehetőséget jelöl, ott az Étv. 7. §-a szerinti feltételek teljesülése esetében a TSZT módosításával lehetséges a területeket fejlesztésbe bevonni.

**VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK** (Jelentős változással érintett terület, és Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület együttesen)

A változással érintett területek esetében a terv helyenként a kijelölt területfelhasználási egység mellett meghatározza az élhető környezet kialakítása érdekében, illetve a működtetéshez szükséges területfelhasználási kategóriák arányát. Ebben az esetben a KÉSZ készítése során ezt az arányt kell legalább biztosítani, és területi mérleggel igazolni. A területen belüli elhelyezkedést a terület felhasználásától és tervezett szerkezetétől függően a KÉSZ határozza meg.

#### ÚJ LAKÓFUNKCIÓ KIZÁRÁSA KÖRNYEZETI TERHELÉS ALAPJÁN

A KÉSZ-ben az adott terület környezeti terhelésének vizsgálata és értékelése alapján kell meghatározni azt a területsávot, ahol a lakófunkció kizárásra kerül.

## KERTVÁROSIAS KÖRNYEZETBEN INTÉZMÉNYI TERÜLETEK IRÁNYADÓ MEGHATÁROZÁSA

Ahol a szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapja lineárisan, vagy koncentráltan ábrázol intézményi terület kijelölési lehetőséget, ott a KÉSZ-ben lehet az intézményi területfelhasználást a szerkezeti adottságoknak megfelelően intézményi építési övezet meghatározásával alkalmazni. Tekintettel a kertvárosias környezetre, a beépítési sűrűség nem haladhatja meg az 1,6 bs értéket, amelyen belül a bsp értéke 0,4. Magasság szempontjából a beépítési magasság a környező beépítéshez képest egy szinttel magasabb beépítést eredményezhet, közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.

## SZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ ZÖLDFELÜLETI KAPCSOLAT

Ahol a szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapja szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatot jelöl, a KÉSZ-ben a zöldfelületi intenzitás javítása, illetve megőrzése érdekében, a területhasználat figyelembevételével (annak ellehetetlenítése nélkül) közcélú (közterületi vagy közhasználatra átadott) zöldfelületeket kell lehatárolni, továbbá építési telken belül zöldfelületként fenntartandó területet kell biztosítani.

## JELENTŐS KONDICIONÁLÓ KÖZTERÜLETI ZÖLDFELÜLET

Ahol az „1. Területfelhasználás” című tervlap jelentős kondicionáló közterületi zöldfelületet jelöl, a KÉSZ-ben a helyi adottságtól és a tervezett közterületi fejlesztésektől függően biztosítani kell a közterület zöldfelületként fenntartandó részét.

## A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER RÉSZÉT KÉPEZŐ VÁROSI TEREK A BELSŐ ZÓNÁBAN

Az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt városi tereken a tér funkciójával összhangban meg kell határozni a legkisebb zöldfelület mértékét.

## TELEPÜLÉSKÉPVÉDELMI JELENTŐSÉGŰ FASOR

A TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapján jelölt fasorokat tényleges állapotuknak megfelelően (telepítendő vagy megtartandó fasorként) kell feltüntetni a KÉSZ-ben. Ezekon kívül a KÉSZ természetesen további fasorokat is kijelölhet. A jelölt útszakaszokon – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembevételével – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret.

## VESZÉLYEZTETETT, ILLETVE VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A szerkezeti terv „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapján jelölt Csúszásveszélyes, Alábányászott, Feltöltött és Potenciálisan talajszennyezett területeket, valamint a Rekultiválendő bányá, lerakó területeket a KÉSZ-ben a tényleges kiterjedésüknek megfelelően pontosítani lehet. A Veszélyes üzemek területét és veszélyességi zónáikat a KÉSZ-ben a katasztrófavédelmi hatóság aktuális adatszolgáltatásának megfelelően kell feltüntetni.

## TÁVLATI KÖZÚTI VAGY KÖTÖTTPÁLYÁS FEJLESZTÉSEK KÖZELÍTŐ NYOMVONALAI, ALTERNATÍV NYOMVONALAK

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján meghatározott közlekedési rendszer egyes nyomvonalait az „1. Területfelhasználás” című tervlap távlati közúti vagy vasúti fejlesztésként jelöli. A távlati közlekedési elemek nyomvonalát a TSZT és az FRSZ módosításával, területfelhasználási egységként történő meghatározásukig a KÉSZ-ben nem kell kiszabályozni.

A közúti és vasúti hálózatok esetében az alternatív nyomvonalak a bizonytalanságuk folytán minden esetben távlati nyomvonalak. Amennyiben az alternatív elemek bizonyulnak a megfelelőnek a

későbbiekben, úgy a területfelhasználási egységként történő meghatározásuk során az eredeti nyomvonalat meg kell szüntetni a TSZT-ben és az FRSZ-ben.

## KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA (KÖZÚT/VASÚT) SZÁMÁRA IRÁNYADÓ TERÜLETBIZTOSÍTÁS

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján jelölt, végleges területbiztosítással nem rendelkező közlekedési elemek nyomvonalát a hálózati szerep alapján a magasabb rendű jogszabályban (OTÉK) meghatározott szélességtől eltérően a KÉSZ-ben úgy lehet kiszabályozni, hogy arra vonatkozóan legalább az FRSZ szerint meghatározott infrastruktúra elemek elhelyezése biztosított legyen a folyópálya szakaszokon. Ennek megfelelően a szabályozás a közúti közlekedési, illetve a vasúti közlekedési terület irányadó szélességét növelheti, vagy csökkentheti a TSZT és az FRSZ módosítása nélkül. Továbbá maga a nyomvonal térbeli elhelyezkedése is pontosítható az FRSZ-ben meghatározottaknak megfelelően.

### KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A közúthálózat főhálózati elemeinek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt közúti közlekedési terület (KÖu) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új csomópont építése vagy bővítése, gyalogos és kerékpáros infrastruktúra szélesítése valamint utólagos létesítése, környezetvédelmi berendezés telepítése, közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekciója, beépítésre szánt területek rovására történő bővítés, valamint külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖu területfelhasználási egység határa a beépítésre szánt területek határának rendezése esetén, továbbá a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.

A szerkezeti terv „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapján szereplő gyorsforgalmi utak és főútvonalak védőtávolsága a TSZT módosítása nélkül megszüntethető az adott útvonalon a lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor.

### KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZLEKEDÉSI TERÜLET

A kötöttpályás elemek elhelyezését biztosító, az „1. Területfelhasználás” című tervlapon jelölt kötöttpályás közlekedési terület (KÖk) szélessége növelhető a TSZT és FRSZ előzetes módosítása nélkül új állomás és megállóhely építések vagy meglévő átépítések és áthelyezések, külön szintű keresztezés létesítések vagy környezetvédelmi berendezés telepítések, továbbá külön szintű közúti vasúti keresztezésekben felüljáró helyett aluljáró építése esetén.

Módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ.

### KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNEEN ÉS FELSZÍN ALATT

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján szereplő közúti vasúti hálózat megváltoztatható a TSZT és FRSZ módosítása nélkül, amennyiben a felszíni kialakítást felszín alatti váltja fel, vagy az FRSZ szerint meghatározott kifizetési nyomvonal kerül megszüntetésre.

### TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján jelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a TSZT és FRSZ módosítása nélkül pontosítható, amennyiben a hálózati kapcsolatai változatlanok maradnak.

### P+R RENDSZERŰ PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNY ÉS B+R RENDSZERŰ KERÉKPÁRTÁROLÓ

A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján minimálisan biztosítandó befogadóképességgel jelölt helyszíneken az FRSZ-ben meghatározott területi lehatároláson belül – amely sok esetben jelentősen meghaladja a ténylegesen szükséges területet – kell a KÉSZ-ben a parkolási létesítmény területbiztosítását szabályozni.

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon jelölt helyszíneken túlmenően a TSZT és FRSZ módosítása nélkül a gyorsvasúti hálózat, a vasúti hálózat, és a közúti vasúti hálózat FRSZ szerint arra funkcionálisan alkalmas helyszínein is létesíthető P+R rendszerű parkoló, valamint B+R rendszerű kerékpártároló.

Budapesten a P+R rendszerű parkolók együttes befogadóképessége nem haladhatja meg az FRSZ-ben rögzített értéket.

### DUNA-HÍD

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain jelölt Dunahidak közül a kizárólag gyalogos és kerékpáros forgalomra szolgálók területi elhelyezése megváltoztatható a TSZT és FRSZ módosítása nélkül.

### KÜLÖN SZINTŰ KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTEZÉS

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain jelölt külön szintű keresztezések esetében a TSZT és FRSZ módosítása nélkül felüljáró helyett aluljáró is létesíthető, a környezetre gyakorolt kedvezőbb hatása miatt.

### HELYI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR

A szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” és „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapjain szereplő helyi autóbussz-pályaudvar hálózat elemeinek száma növelhető vagy csökkenthető a TSZT és FRSZ módosítása nélkül, amennyiben az autóbussz-trolibusz hálózat átszervezésre kerül, vagy párhuzamos kötöttpályás fejlesztés kerül megvalósításra.

### GYORSFORGALMI UTAK ÉS FŐÚTVONALAK KÜLTERÜLETI SZAKASZAINAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő közúti nyomvonalak esetében a főútvonalak védőtávolsága megszüntethető a TSZT módosítása nélkül lakott területen belüli forgalomszabályozás bevezetésekor („belterületi közüttá válás”), valamint alagútként történő megépítéskor.

### KÖZMŰ LÉTESÍTMÉNYEK

Az „1. Területfelhasználás” című tervlapján nem szereplő, 1 ha területnél kisebb területű közmű létesítmények KÉSZ-ben, az ellátáshoz, üzemeltetéshez szükséges módon és paraméterekkel helyezhetőek el mind a beépítésre szánt, mind a beépítésre nem szánt területfelhasználási egységeken belül is.

A „6. Védelmi, korlátozási területek” című tervlapon szereplő meglévő közmű létesítmények nyomvonalainak, biztonsági övezeteinek nyomvonal áthelyezés vagy rekonstrukció kapcsán történő megváltoztatása KÉSZ-ben TSZT módosítás nélkül végrehajtható. A tájékoztató elemként szerepeltetett vízfolyások a KÉSZ-ben a folyóvizek medre és parti sávja számára szolgáló övezetbe sorolhatóak.



### 1.3. KÖZLEKEDÉS

A Szerkezeti terv 2. tervlapja az M=1:10 000 méretarányú „Közlekedési infrastruktúra” című tervlap, amely a településszerkezeti szempontból komplex közlekedési rendszert tartalmazza.

A tervlapon megjelenített közlekedési rendszer hálózati kialakításának és működésének területi összefüggéseit az Alátámasztó munkarész 3.4. Közlekedési javaslatok fejezete tartalmazza.

#### 1.3.1. JÓVÁHAGYANDÓ ELEMELK

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon megjelenített jóváhagyandó elemek megváltoztatása a TSZT módosítását igényli, kivéve ahol a 4.1.3.5. számú, a településrendezési eszközök összhangjáról szóló fejezet ettől eltérő lehetőséget biztosít az „1. Területfelhasználás” című tervlap figyelembe vételével.

#### GYORSFORGALMI ÚT

A gyorsforgalmú úthálózatba tartozó autópályákat és autóutakat az Országos területrendezési terv határozza meg. Ezek a főváros nemzetközi, országos és a térségi közúti kapcsolatrendszerének legfontosabb alkotói.

#### I. RENDŰ FŐÚT

Budapest településszerkezetét legnagyobb mértékben az I. rendű főúthálózat határozza meg. A gyűrűsugaras rendszert alkotó, nagykapacitású elemekből álló I. rendű főúthálózatot az Országos területrendezési terv is nevesíti.

#### II. RENDŰ FŐÚT

Budapesten belül a kerületközi, és kerületen belüli kapcsolatokat alapvetően a II. rendű főúthálózat alkotja, amelyet a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervében meghatározott elemeken túl teljes mértékben a településszerkezeti terv határoz meg, összhangban a területfelhasználással.

#### TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ GYŰJTŐÚT

A forgalmi szerepet meghaladó szerepkörrel rendelkező gyűjtőutak településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként jelennek meg a szerkezeti tervben, mint az összvárosi közlekedési célokat szolgáló főhálózat legalacsonyabb rangú elemei.

#### GYORSVASÚTI VONAL

A metró, HÉV-, és regionális gyorsvasúti vonalak felszín alatti szakaszai a település szerkezetét közvetlen módon nem alakítják, azonban az intenzíven beépített városrészek közlekedésében kiemelkedő fontosságúak a magas szolgáltatási színvonalukkal és nagy utasszállító képességükkel.

A vonalak az átmeneti és elővárosi zóna területén az építési költségek csökkentésére törekedve sok esetben a felszínen haladnak, a vasútvonalakhoz hasonló elválasztó hatást eredményezve. A területfelhasználás befolyásolásán keresztül igen erős hatást fejtenek ki a város fejlesztésére, működésére.

#### VASÚTVONAL FELSZÍNEN

A vasúthálózatot az Országos területrendezési terv határozza meg. A vasúti közlekedés a főváros nemzetközi, országos és térségi kapcsolatrendszerének fontos alkotója. Ugyanakkor Budapest településszerkezetének jelentős befolyásoló tényezője a kiterjedt vasúthálózat, mivel jelentős elválasztó hatást fejt ki.

## VASÚTVONAL FELSZÍN ALATT

A felszín alatti szakaszok, vasúti alagutak biztosítják a domborzati akadályok leküzdését, több esetben az egyes vasútvonalak közötti átjárhatóságot, továbbá más közlekedési ágazatok területének biztonságos keresztezhetőségét.

## KÖZÚTI VASÚTI (VILLAMOS) VONAL FELSZÍNE ÉS FELSZÍN ALATT

A villamos vonalak városfejlesztő hatása a metróhoz képest alacsony. A közepes utasszállító képesség, és a jellemzően a közterületi közlekedéshez illeszkedő (rövidebb szakaszai kivételével a főutak és településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak része) műszaki rendszer miatt kialakítása alig befolyásolja a településszerkezetet. A villamos vonalak egyediek is lehetnek, mint a felszín alatt épült Millenniumi földalatti-, és a hegyvidéken üzemelő Fogaskerekű vasút.

## TELEPÜLÉSSZERKEZETI JELENTŐSÉGŰ KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA NYOMVONALA

A kerékpáros infrastruktúra ezen hálózati elemei foglalják magukba az országos és térségi kapcsolatok budapesti átvezetését, a szomszédos településekkel biztosított kapcsolatokat, továbbá a fővároson belüli legfontosabb nyomvonalakat.

## SPECIÁLIS KÖTÖTTPÁLYÁS LÉTESÍTMÉNYEK

A város közlekedési rendszerének részét képezik ugyan, de elsősorban turisztikai szerepet töltenek be a természeti adottságokhoz igazodó speciális kötöttpályás eszközök, a gyermekvasút, a sikló, és a libegő.

## DUNA-HÍD

Budapest településszerkezetének egyik legdominánsabb eleme a Duna, ennek következtében a folyam közlekedési elválasztó hatását feloldó, a főhálózati elemek részét képező, azokhoz csatlakozó hidak a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb elemei közé tartoznak. A főhálózat részét képező elemek feladata elsősorban a közösségi közlekedés és a személygépjármű közlekedés lebonyolítása. A többi műtárgy alapvetően gyalogos-kerékpáros, vagy helyi jelentőségű gépjármű forgalmat szolgálja.

## KÖZÚTI ALAGÚT

Budapest településszerkezetét legátfogóbban a sugaras-gyűrűs főúthálózati rendszer határozza meg. A főútvonalak egyes környezet érzékeny területeken – a költség igényektől függetlenül – csak alagútban vezethetők át.

## KÜLÖNSZINTŰ KÖZÚTI-VASÚTI KERESZTEZÉS

Budapest településszerkezetének fontos befolyásoló tényezője a kiterjedt, és üzemi adottságai miatt számottevő elválasztó hatást eredményező vasúthálózat. A fenntartható fejlődés részeként a jövőben a vasúti forgalom nagyarányú növekedésével kell számolni. A szintén növekvő közúti forgalom mellett a biztonságos közlekedés a vasút vonalak és a nagy forgalmú közutak, elsősorban a főútvonalak keresztezésének külön szintben történő kialakításával (felüljáró vagy aluljáró) biztosítható.

## P+R RENDSZERŰ PARKOLÁSI LÉTESÍTMÉNY MINIMÁLIS FÉRŐHELYSZÁMMAL, ÉS B+R RENDSZERŰ KERÉKPÁRTÁROLÓ

A térségi települések és Budapest városhatár közeli lakossága számára, az átmeneti és elővárosi zónában a megfelelő eszközváltási lehetőséggel – elsősorban színvonalas továbbutazást jelentő kötöttpályás közösségi közlekedési eszközzel – rendelkező pontokon jelentős befogadóképességű P+R és B+R hálózatot kell kialakítani. Az eszközváltás preferálásában jelentős szerepet játszik a gyaloglási távolság, ezért a TSZT-ben kijelölt eszközváltási pontok esetében az FRSZ-ben kell meghatározni azt a területet, amelyen belül legalább a minimálisan meghatározott személygépjármű-parkolási és kerékpár-tárolási

létesítmények kedvező feltételekkel kialakíthatóak. Tervezett elemként jelöltek a már működő, de több mint 50%-al bővítendő létesítmények is.

## **KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI JÁRMŰTELEP ÉS EGYÉB KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉSI JÁRMŰTELEP**

Budapest közösségi közlekedési infrastruktúra hálózatának sűrűsége nemzetközi összehasonlításban is kedvező. A közösségi közlekedés járműállományának tárolását, felkészítését, karbantartását a város méretének megfelelően 25 helyszínen jelölt járműtelep hálózat biztosítja.

### **VASÚTI SZEMÉLPÁLYAUDVAR**

A vasúti pályaudvarok jelentik az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer legfontosabb közösségi közlekedési átszálló pontjait. A vasúti pályaudvarok részben a városközpont meghatározó csomópontjaiban helyezkednek el, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális központok fontos közlekedési elemei.

### **VASÚTI TEHERPÁLYAUDVAR**

A fővárosi teherpályaudvarok jelenleg kiemelkedően fontos szerepet töltenek be a nemzetközi és az országos vasúti áruszállításban. Az országos területrendezési tervben szereplő V0 vasúti gyűrű megépítésével jelentőségük nagymértékben csökken (Ferencvárosi rendező pályaudvar), de szerepük a fővárosi logisztikai hálózathoz kapcsolódva részben továbbra is megmarad.

### **TÁVOLSÁGI, HELYKÖZI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR**

A tervlapon jelölt távolsági és helyközi autóbussz-pályaudvarok az országos közlekedési rendszer és a fővárosi közlekedési rendszer fontos átszálló pontjai. Az autóbussz-pályaudvarok részben a városközpont fontosabb átszálló csomópontjaiban helyezkednek el, részben a városközpontot tehermentesíteni hivatott intermodális központokban.

### **HELYI AUTÓBUSZ-PÁLYAUDVAR**

A főváros közlekedésében – és részben a szomszédos települések életében is – jelentős szerepe van az autóbussz közlekedésnek, amelynek mintegy 200 viszonylata számos végállomásra szerveződik. Meghatározóan az átmeneti és az elővárosi zóna területén a településszerkezeti jelentőségű – a központrendszer részét képező és jelölt – helyszínek több esetben nagyszámú autóbussz viszonylat végállomásaként, autóbussz-pályaudvarként (legalább öt helyi járat végállomása) is funkcionálnak.

### **NEMZETKÖZI KERESKEDELMELI REPÜLŐTÉR**

A részben Budapest közigazgatási területén elhelyezkedő Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér szinte kizárólagosan bonyolítja Magyarország menetrendszerű légi forgalmát. A létesítmény működése Budapest és Pest megye – mint az Európai Unió egyik metropolisztérsége – számára kiemelten fontos közlekedési szerepet tölt be.

### **EGYÉB KERESKEDELMELI REPÜLŐTÉR**

Budapest közigazgatási területének nyugati határánál helyezkedik el a Budaörsi repülőtér, amelynek használata a belföldi sport- és turisztikai repülésekre korlátozódik.

### **ORSZÁGOS JELENTŐSÉGŰ KIKÖTŐ (TEHERKIKÖTŐ)**

A teherkikötők a fővárosi logisztikai hálózat speciális elemei. Itt az általános közúti és vasúti infrastruktúrához közvetlenül kapcsolódik a vízi közlekedés, ezért trimodális átrakási lehetőséget eredményez.

## NEMZETKÖZI SZEMÉLYHAJÓ ÁLLOMÁS

A Budapestet átszelő Duna az egyik Európai közlekedési folyosó, és egyben nemzetközi vízi út is. A hajóforgalom többségét – a várhatóan tovább bővülő – ugyan az Európai Unió hajóforgalma teszi ki, de a jelenleginél alkalmasabb helyszínen színvonalas nemzetközi hajóállomást (fő kikötő) kell biztosítani.

### 1.3.2. TÁJÉKOZTATÓ ELEMEEK

A „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapon megjelenített tájékoztató elemek megváltoztatása – a terv rugalmasságát növelve – nem igényli a TSZT módosítását.

## GYORSVASÚTI MEGÁLLÓ

A gyorsvasúti vonalak működésének kulcsát a megállóhelyek jelentik, amelyek jelentős mértékben befolyásolják a területfelhasználást és közvetlen környezetük beépítésének intenzitását. Közepes forgalom esetén a gyorsvasúti megállók a településszerkezeti tervben is megjelenő átszálló csomópontot, nagy forgalom esetén és megfelelő településszerkezeti adottságok mellett pedig városi intermodális központot képezhetnek.

## FONTOSABB KÜLÖNSZINTŰ CSOMÓPONT

A gyorsforgalmi úthálózat csomópontjai, és az I. rendű főúthálózat meghatározó jelentőségű azon csomópontjai, amelyekben közúti felüljáró, vagy aluljáró szolgálja egy vagy több forgalmi irány akadálytalan átvezetését.

## VASÚTÁLLOMÁS, VASÚTI MEGÁLLÓHELY

A vasúti közlekedésnek a fővárosi közösségi közlekedési rendszerbe történő sikeres integrálásának egyik infrastrukturális kulcsát a megfelelő átszállókapcsolatokkal rendelkező vasútállomások és vasúti megállóhelyek jelentik.

## JELENTŐSEBB LOGISZTIKAI KÖZPONT

A gazdaság és a közlekedés egyik fontos kapcsolódási területét jelenítik meg a logisztikai központok, területek. A jelentős (100 ha nagyságot közelítő, elsődlegesen raktározási funkciójú területek) logisztikai központok – Magyarország európai kapcsolatrendszerét megtestesítő TEN-T hálózat területi elhelyezkedésének, és Budapest országos térszerkezeti helyzetének megfelelően – a főváros déli térségében, annak megfelelő közlekedési infrastruktúrával rendelkező pontjain kerültek, kerülnek kialakításra.

## 1.4. ÖRÖKSÉGVÉDELEM

### 1.4.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ MŰVI ÉRTÉKVÉDELMI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI ELEMÉK

A településszerkezeti terv a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően állapítja meg a táj, az épített környezet alakításának és *védelmének* a területfelhasználással összefüggő módját.

A terv 3. *Épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek szerkezeti tervlap tájékoztató értékű elemként ábrázolja a nemzetközi, országos és helyi szinten védett elemeket a jogszabályokban azok gondozásáért és nyilvántartásáért meghatározott felelős szervek adatszolgáltatása alapján.*

### RÉGÉSZETI VÉDETTSÉGŰ TERÜLETEK (A MINISZTERELNÖKSÉG ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)

A főváros területén található nyilvántartott régészeti lelőhelyek is a táji adottságokhoz (domborzat, vízrajz) igazodó elrendeződést mutatnak. Budapest földjének benépesítése szempontjából meghatározó szerepet játszott a Duna. A budai oldal keskeny parti sávjában és a hegyvidék felől a Dunába tartó vízfolyások által kialakított völgyek mentén (Solymári völgy, Ördögárok, Rózsavölgy), illetve a völgyek bejáratának feltöltésénél találjuk azt a területet, amelyen az őskortól kezdve a középkorig bezárólag, a város legfrekvenciáltabb lelőhelyláncolata került elő.

A pesti oldalon szintén a Duna volt a fő telepítő tényező, de itt a vízrajzi-domborzati viszonyok a budaitól eltérő településszerkezetet eredményeztek.

A pesti oldalon a Duna mellékágai között számos kisebb nagyobb természetes, vizektől védettebb kiemelkedésen volt csak lehetséges az emberi megtelepedés. Ebből a legjelentősebbet, a Duna és a Nagykörút vonalán futó Duna-ág által bezárt szigetet nevezhették a XI. században Pest szigetnek. Ez a terület, amely a mai V. kerület területe, teljes egészében régészeti lelőhelyként szerepel a nyilvántartásokban.

Az Ósduna árteréből, amely egészen a Gödöllői dombság lábáig terjedt, a vizek visszahúzódása során kialakultak a Dunába ömlő patakok, (Mogyoródi patak, Szilas patak, Rákos patak, Gyáli patak) és a patakvölgyeket kísérő löszel borított homokdombsorok. Ezeken a magasabban fekvő dombháton megtaláljuk a neolitikumtól a középkorig bezárólag az itt élt emberek településeinek, temetkezéseinek nyomát. A két terület között csak igen kevés lelőhely található, amit a korábbi hidrogeológiai viszonyok, a pesti síkság kialakulásának története magyaráz.

Történeti kialakulásának következtében a főváros több, egymástól korábban különálló településből vált közigazgatásilag egységes szerkezetté. Nagy vonalakban az I. kerület a középkori Buda, a II. kerület Duna-parti sávja a középkori Buda külvárosait, a III. kerület a középkori Óbuda (benne a római város, Aquincum), az V. kerület a középkori Pest területét határolja le.

Az ezt szorosan körbevevő városi öv a kezdetben önálló három város, majd az egyesült (1873) főváros külterületeinek újkorban történt beépítéséből keletkeztek (VI., VII., VIII., IX., XI., XIII. kerület). Az 1950-es városbővítéssel a fővároshoz csatolt falvakban mai napig felismerhető önálló létük településszerkezete.

Az esetlegesnek tűnő szerkezet a történeti korokban kialakult váz mentén alakult ki, és így az emberi megtelepedés legkorábbi szakaszaitól kezdődően is nyomon követhető egységet alkot. Ez az összekötő elem az út, illetve úthálózat.

A fő közlekedési utakat kezdetektől a Duna észak-dél irányú természetes vonala határozta meg, ahová a keletről és nyugatról ide érkező, a domborzati-vízrajzi viszonyokhoz is igazodó utak a dunai kedvező átkelési lehetőségek irányába tartottak.

A fő közlekedési utak a mai napig megközelítőleg ugyanazt a nyomvonalat követik, amit már az őskori lelőhelyek láncolata is kirajzol. Így például nagy vonalakban az őskori lelőhelyek a Duna partját, illetve a Dunába ömlő kisebb patakok mentén haladó utakat rajzolják ki. A római kori tudatosan kiépített úthálózat e természetesen kialakult útrendszer szerint fejlődött, amely a mai napig nyomon követhető. A dunai limes-út mellett kezdetektől érzékelhető, hogy a fő közlekedési útvonalak sorába tartozott a Szentendrei út, Kerepesi út, Váci út, Üllői út, Soroksári út, Budafoki út, Nagytétényi út és a Budaörsi út. A hegyeken átvezető völgyek útvonalai szintén minden korban használatosak voltak.

Az egyes történeti városmagok úthálózata, több esetben telekosztása is legalább középkori előzményekre utal. A római kori területosztás és úthálózat nyomait őrzi a Szentendrei út, a Bécsi út, a Lajos utca - Pacsirtamező utca vonala, a Keled utca, a Vörösvári út, a Hunor utca és a rájuk fűződő alsóbbrendű utak is. Emellett az Árpád-híd és a Mozaik utcai híd egyaránt római kori elődök közelében épült, ugyanazt a kedvező átkelési lehetőséget használva ki.

### **VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK (A Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály adatszolgáltatása alapján)**

1972. november 16-án született meg az Egyesült Nemzetek Oktatási, Tudományos és Kulturális Szervezete (UNESCO) Világörökség Egyezménye. Az Országgyűlés ezzel összhangban, az egyetemes értékek megőrzéséhez szükséges rendelkezések megállapítása érdekében megalkotta a 2011. évi LXXVII. törvényt a világörökségről.

A törvény meghatározta a

- világörökségi helyszín,
- világörökségi helyszín védőövezete,
- világörökségi várományos helyszín,
- világörökségi várományos helyszín védőövezete,

a szerkezeti tervlapon is ábrázolt, védett területi kategóriákat.

A világörökségi védelem az országos szint felett meghatározott nemzetközi védettség szintje, amely nem jelenti a terület hermetikus elzárását az általános városalakító folyamatok és a városüzemeltetés által kikövetelt változtatásokkal szemben. A területek felvételének alapja minden világörökségi helyszín esetében a helyszín kiemelkedő egyetemes értéke. A világörökségi helyszíneken is lehetségesek az épített környezetet érintő beavatkozások, ezek mértékét és tartalmát nemzetközi szinten is folyamatosan figyelemmel kísérik.

### **VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN**

#### **A Duna-partok látképe és a Budai Várnegyed (1987)**

A világörökségi helyszín részét képezi a budai oldalon a Duna-part a Margit híd és Műszaki Egyetem közötti területe, a budai Várnegyed, a Gellért-hegy.

A pesti oldalon védettséget élvez a Parlament, a Lánchíd pesti oldalán található Roosevelt tér (jelenleg Széchenyi István tér) a Magyar Tudományos Akadémia és a Gresham-palota épületével, valamint a Duna-part egészen a Petőfi hídig.

#### **A Duna-partok, a Budai Várnegyed és az Andrássy út kiemelkedő egyetemes értékének visszamenőleges meghatározása (2002)**

A világörökségi helyszínhez tartoznak az Andrássy út teljes vonalának épületei (köztük az Operával), a millenniumi földalatti és a Hősök tere.

## VILÁGÖRÖKSÉGI HELYSZÍN VÉDŐÖVEZETE

A világörökségi helyszín védőövezete a világörökségi helyszínt körülvevő terület, melynek fejlesztésére és használatára korlátozásokat vezettek be, hogy a világörökségi területek védelmét egy újabb szinttel növeljék.

A Világörökség Bizottság 35. ülészakán meghozott 35 COM 7B95 számú döntésének 9. pontja szerint „üdvözlí a Margitsziget világörökségi védőövezetbe történő felvételéről szóló, nemzeti szinten megszületett elvi döntést, továbbá arra bízta a Részes államot, hogy a Bizottság hivatalos eljárási rendjét követve valósítsa meg a kezdeményezést”.

## VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS HELYSZÍNEK

A Világörökségi Várományos Helyszínek Jegyzékét a 27/2015.(VI.2.) MvM rendelet melléklete tartalmazza az alábbiak szerint (a jegyzék a helyszínrészek befoglaló jellemző EOVS és WGS84 koordinátáit tartalmazza):

### A római birodalom határai – a dunai limes magyarországi szakasza

Az egykori római birodalom határát biztosító limes Magyarországi szakasza a Duna mentén húzódott. A szakasz 2009. óta szerepel a világörökség várományos helyszínek között. A római limes magyar szakasza Ripa Pannonica néven szerepel a nemzetközi világörökség várományos helyszínek listáján. Az európai limes mentén általában folyók jelentették a határt, így a Duna és a Rajna teljes hosszában védelmi szereppel rendelkezett. A Duna mentén majd 500 km hosszan húzódik a limes Magyarországi szakasza, amely most Ripa Pannonica (Pannónia Partja) néven kaphatja meg a világörökségi címet.

34. táblázat: A budapesti helyszínek

Kerület	Megnevezés
V	Budapest 5
I.	Budapest 1
III.	Budapest 3
XXII.	Budapest 22

## Lechner Ödön művei

35. táblázat: Lechner Ödön világörökség várományos épületei közül négy található Budapesten

Kerület	Megnevezés	Hrsz.	Építés ideje
IX.	Iparművészeti Múzeum	36862	1891 - 1896
X.	Szent László plébániatemplom	39127	1894-1899
XIV.	Földtani Intézet	32827	1896 - 1899
V.	Postatakarékpénztár	24744	1899-1901

Lechner ezen épületei mind a mai napig, több mint egy évszázad elteltével is, folyamatosan a tervező eredeti elképzeléseinek megfelelő célt – rendeltetést – szolgálják és mindegyiküket lényegében változatlan formában használják. A városi helyszíneken található épületek a természeti környezettel és az épített környezetükkel egyaránt megőrizték integritásukat.

## Budai termálkarszt barlangrendszerei

A budai termálkarszt-rendszer legjelentősebb barlangjai Budapest belterületén, a Rózsadomb és a Budai Várhegy felszíne alatt húzódnak. A felvételre javasolt barlangok fokozott természetvédelmi oltalom alatt állnak. A járatrendszerek összesen mintegy 53 km hosszúságban feltártak. A Budai termálkarszt barlangjait a mélyből feltörő karsztos hévizek, valamint a térség utóbbi 30 millió évében végbement felszínfejlődésének sajátosságai hozták létre.



36. táblázat: A javasolt helyszínek

Kerület	Megnevezés
II.-III.	Budai termálkarszt barlangrendszerei - Pál-völgyi_barlangrendszer
II.	Ferenc-hegyi-barlang
II.	Molnár János-barlang
II.	József-hegyi-barlang
II.	Szemlő-hegyi-barlang
I.	Budai Vár-barlang

## MŰEMLÉK, MŰEMLÉKEGYÜTTES (A MINISZTERELNÖKSÉG ÖRÖKSÉGVÉDELMI HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY ÖRÖKSÉGVÉDELMI NYILVÁNTARTÁSI OSZTÁLY ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)

A legtöbb műemléki védettség alatt álló elem a város központjában, valamint az egykori történeti peremvárosok központi részein helyezkedik el. A budai oldalon az I., II., III., XII. és XXII. kerületekben, a pesti oldalon az V., VI., VII. és VIII. kerületekben található a legtöbb műemlék. A közelmúltban nyilvánították műemlékké mindkét budapesti rakpartot is.

## MŰEMLÉKVÉDELMEK SAJÁTOS TÁRGYAI: A TÖRTÉNETI KERTEK, TÖRTÉNETI TEMETKEZÉSI HELYEK, MŰEMLÉKI TERÜLETEK

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (KöTv.) meghatározásában a műemlékvédelem sajátos tárgyai:

- Történeti kertek,
- Történeti temetkezési helyek,
- Műemléki területek.

### Történeti kertek

37. táblázat: A KöTv. 36. §-ban foglaltak alapján történeti vagy művészeti értékkel bíró történeti kertek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
III.	Remetehegy	Schmidt-kastély kertje
VIII.	Orczy út 1.	Orczy-kert – a későbbi Ludovika kertje
VIII.	Illés utca 25.	Füvészkert – Egyetemi Botanikus Kert
X.	Népliget	Népliget
XII.	Költő utca 21.	Jókai és Steindl-villa kertje a Sváb-hegyen
-	Margitsziget	Margitsziget
III.	Kiscelli park	Kiscelli park

### Történelmi temetkezési helyek

Történelmi emlékhely: a nemzet vagy valamely velünk élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bíró helyszín, amelyet a Kormány rendelettel történelmi emlékhellyé nyilvánít.

38. táblázat: A KöTv. 37.§-ban foglaltak alapján műemléki védelemben részesülő temetők és temetkezési emlékhelyek Budapesten

Kerület	Cím	Megnevezés
I.	Szalag u. 19.*	temető
VIII.	Salgótarjáni úti izraelita temető	sírkövek, síremlékek, Izraelita temető
VIII.	Fiumei úti sírkert** (Kerepesi	műemléki környezet, síremlékek, kripták, mauzóleumok,

Kerület	Cím	Megnevezés
	temető)	sírkövek
X.	Újköztemető	Schmidl-síremlék, Gries sírbolt
XI.	Kőérberki dűlő	Középkori templom és temető, műemléki környezet

\**ágostonos kolostor temetője (jelenleg egy irodaépület található a helyén)*

\*\**A Fiumei úti sírkertben számos műemlék sírbolt volt, de a 42/2013. BM rendelet a teljes temetőterületet műemlékké nyilvánította.*

39. táblázat: Temetkezési emlékhelyek Budapesten

Kerület	Megnevezés	Leírás
II.	Gül Baba türbéje	Évszázadok alatt történt többszöri átépítés és „visszaépítés” nyomán alakult ki mai arculata a türbe környezetének, iszlám zarándokhely a Rózsadombon
XXII.	Törley mauzóleum	Budafokon a Törley mauzóleum épületében sírhely már nincs, az 1956-os forradalmat követően feldúlták és jóval később ismeretlen helyen eltemették a maradványokat (forrás: <a href="http://muemlekem.hu">muemlekem.hu</a> )

## MŰEMLEKI TERÜLET: TÖRTÉNETI TÁJ, MŰEMLEKI JELENTŐSÉGŰ TERÜLET, MŰEMLEKI KÖRNYEZET (A Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztály adatszolgáltatása alapján)

### Történeti táj (TT)

Történeti táj (TT) az ember és a természet együttes munkájának eredményeként létrejött, kulturális szempontból jelentős terület. Budapestet történeti táji lehatárolás nem érinti.

### Műemléki jelentőségű terület (MJT)

Budapesten kormányrendelettel (7/2005. (III. 1.) NKÖM rendelet) nyilvánították *műemléki jelentőségű területté* a Budapest főváros területén világörökségi védelem alatt álló ingatlanokat.

A bővítésének célja a budai Vár, a budapesti Duna-partok panorámája, az Andrássy út, a Millenniumi Földalatti Vasút és ezek történeti környezetének Világörökségi Listára felvett, várostörténetileg városképileg szervesen összetartozó együttese számára a területi műemléki védelem egységes biztosítása.

### Műemléki környezet (MK)

40. táblázat: Budapest területén található műemléki környezetek

Kerület	Megnevezés
III.	Aquincum
III.	Óbudai Gázgyár
VI.	Andrássy út
VI.	Nyugati pályaudvar
VIII.	Ludovika kertje
IX.	Nagyvásártelep
X.	MÁV Északi Járműjavítója
XI.	Albertfalva Castrum
XIV.	Hősök tere

**KIEMELT NEMZETI ÉS NEMZETI EMLÉKHELYEK**

Magyar Országgyűlés 2012-ben hozta létre és vezette be a *nemzeti és a történelmi emlékhelyek* fogalmát.

41. táblázat: A 2001. LXIV tv. 2. számú melléklete szerint kiemelt nemzeti emlékhelyek (Hatályos: 2017. szeptember 1-től)

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
V.	Az Országház és környéke	Kossuth Lajos tér 1–3. szám alatti, 24894 helyrajzi számon nyilvántartott Országház
		Kossuth Lajos tér (24893 helyrajzi szám,
		Kossuth Lajos tér 11. szám alatti, 24891 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
		Kossuth Lajos tér 12. szám alatti, 24898 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan
		id. Antall József rakpart (24897/4 helyrajzi szám)
		Vértanúk tere (24834/1 helyrajzi szám)
		Alkotmány utca (24892/1 helyrajzi szám)

42. táblázat: A nemzeti emlékhelyek listáját ugyancsak a 2001. LXIV tv. 2. számú melléklete tartalmazza

Kerület	Megnevezés	Kiemelt nemzeti emlékhely lehatárolása
I.	Várnegyed	A várfalon belüli közterületek közül a Szentháromság tér, a Dísz tér és a Szent György tér
		a Budai Vár (Királyi Palota) épülete 1014 Budapest, Szent György tér 2.
		a Sándor-palota épülete 1014 Budapest, Szent György tér 1.
		a Mátyás-templom épülete cím: 1014 Budapest, Szentháromság tér 2.
		a volt József-kaszárnya épülete 1014 Budapest, Táncsics Mihály utca 9.
		a Hadtörténelmi Intézet és Múzeum épülete 1014 Budapest, Kapisztrán tér 2–4.
VIII.	Fiumei úti temető	A Fiumei úti temető, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket 1086 Budapest, Fiumei út 16.
VIII.	Magyar Nemzeti Múzeum	A Magyar Nemzeti Múzeum épülete és a Múzeumkert 1088 Budapest, Múzeum krt. 14–16.
X.	Rákoskeresztúri Újkoztemető, 298., 300. és 301. parcella és a Kisfogház Emlékhely	A parcellák, kivéve a Nemzeti Sírkert részévé nem nyilvánított temetési helyeket, 1108 Budapest, Kozma u. 8–10. A Kisfogház Emlékhely által felölelt terület 1108 Budapest, Újhegyi út 55.
XIV.	Hősök tere	A tér közutak által körbefogott területe 1146 Budapest, Hősök tere

**A történelmi emlékhelyek** kiemelkedő jelentőségű épített vagy természeti helyszínek, amelyek hazánkban élő nemzetiség történelmében meghatározó jelentőséggel bírnak.

43. táblázat: A 104/2014. (III.25.) Korm. rendelet melléklete szerint történelmi emlékhelyek találhatóak Budapesten

Kerület	Megnevezés
I.	Szilágyi Dezső téri református templom
V.	Batthyány örökmécses
V.	Magyar Tudományos Akadémia
VI.	Andrássy út 60.
VII.	Wesselényi utcai Hősök temploma és Hősök sírkertje
VIII.	Corvin köz
VIII.	Ludovika Akadémia
IX.	Kálvin téri református templom, kriptá és a Ráday Gyűjtemény
XI.	Eötvös József Collegium

## HELYI VÉDELEM (A FŐVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)

Az Étv.-ben meghatározottak szerint az építészeti örökségnek azok az elemei, amelyek nem részesülnek országos egyedi műemléki védelemben, de a sajátos megjelenésüknél, jellegzetességüknél, településképi vagy településszerkezeti értéküknél fogva a térség, illetőleg a település szempontjából kiemelkedőek, hagyományt őriznek, az ott élt emberek és közösségek munkáját és kultúráját híven tükrözik, a helyi építészeti örökség részét képezik.

A Fővárosi Önkormányzat, élve az Étv. és a 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendeletben foglalt felhatalmazással, megalkotta a „Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről” szóló 30/2017. (IX. 29.) Főv. Kgy. rendeletét, amelyet azóta többször is módosítottak. A rendelet megalkotásának célja a Budapest főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó építészeti örökség kiemelkedő értékű elemeinek védelme, jellegzetes karakterének a jövő nemzedékek számára történő megóvása.

A cél elérése érdekében a rendelet meghatározza az építészeti örökség helyi védelmének feladatait. Ezek különösen a műemléki védelemben nem részesült legértékesebb, különleges oltalmat igénylő építészeti, építészettörténeti, várostörténeti szempontból védelemre érdemes építmények, épületegyüttesek körének számbavétele és meghatározása, védetté nyilvánítása, nyilvántartása, dokumentálása, megőrzése, megőriztetése és a lakossággal történő megismertetése, továbbá a helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzése, elhárítása, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítése. A rendelet szabályozza továbbá a helyi védelem keletkezésének és megszűnésének módját, a védett épületekre vonatkozó korlátozásokat és kötelezettségeket, továbbá lehetőséget teremt a védelem alá helyezett építmények és épületegyüttesek felújítása, helyreállítása érdekében végzett munkák támogatására. A támogatás az évente meghirdetésre kerülő pályázatokon keresztül történik.

A jegyzékben jelenleg kb. 1000 építmény és épületegyüttesekben további kb. 1400 építmény áll védelem alatt.

## 1.4.2. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Budapest egyes területeinek beépítési magassága több szempontból meghatározó jelentőségű. Legfontosabb az építménymagasságok *városi összkép- és város sziluett-alkító* hatása, de nagyon jelentős a szerepe az egyes, örökségvédelmi és várostörténeti szempontból *védtett területek karakterének* alakításában is. Emiatt – a városi összkép szempontjainak figyelembevételével – egyaránt kiemelten kezelendő a kiugróan eltérő magasságú épületek (magasépítmények) elhelyezhetősége, továbbá a látványban hangsúlyos magaslatok beépítésének alakítása. Mindkét esetben fontos cél a harmonikus városkép megőrzése, a zavaróan ható új épített elemek megjelenésének megakadályozása.

A sűrű beépítésű történeti városrészekben a beépítési magasság és az ezzel szorosan összefüggő utcai légtérarányok együttes alakulása erőteljesen befolyásolja a területek karakterét, az ott meglévő értékek érvényesülését, valamint az érintett városrészek élhetőségét.

Az OTÉK a területfelhasználási kategóriák közül csak a lakó- és üdülőterületek esetében határozza meg, hogy a helyi építési szabályzat a telekre vonatkozóan milyen beépítési magasságot alkalmazhat az építési övezetek paramétersoraiban, a többi területfelhasználási kategóriára vonatkozóan nem ad erre vonatkozó útmutatást.

A fentiek miatt a TSZT egyik lényeges feladata, hogy meghatározza a főváros történeti városképe, karakteres megjelenése szempontjából kiemelten fontos, a beépítési magasság alakítása tekintetében összvárosi jelentőségű területeket, és rögzítse az itt szükséges korlátozásokat.

A terv vonatkozó rajzi elemeit a 3. *Az épített környezet értékeinek védelme, b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása* című szerkezeti tervlap tartalmazza.

A TSZT-ben meghatározott, szabályozást igénylő területekre vonatkozó részletesebb rendelkezéseket az FRSZ tartalmazza.

### MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK

Budapest magassági szempontból – úgy a terepmorfológiát, mint az épített környezet adottságait tekintve – rendkívül sokszínű, ami karakterének markáns meghatározó jellegzetessége. A változatos, ugyanakkor harmonikus városkép megőrzendő, legértékesebb részei védendőek. Ehhez képest az OTÉK-ben meghatározott magassági értékek nem kellően differenciáltak, ezért indokolt a TSZT-ben magassági szabályozást igénylő területek és az ezekre vonatkozó magasság-szabályozási elvek, elvárások meghatározása. A terv a beépítési magassággal kapcsolatosan az alábbi területeket és eseteket különbözteti meg:

#### 1. *Épített örökség magassági szabályozásának területei*

- egyedi magassági szabályozást igénylő területek
- magassági korlátozással érintett védett területek
- kiemelten védendő karakterű területek – (I. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző területek – (II. párkánymagassági kategória)
- karakterőrző területen megengedett 25,0 méteres párkánymagasság.

#### 2. *Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű, magassági szabályozást igénylő területek*

- a változással érintett, jellemzően új beépítésű területek közül azok, ahol a zárt sorú, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó beépítés a kerületi szabályozás során kerül meghatározásra (III. párkánymagassági kategória).

### 3. Magassági szabályozást igénylő egyes kisvárosias és kertvárosias lakóterületek

- **a hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek** - ahol az OTÉK által megengedett paraméter (12,5 m) a kialakult állapottal és a terepmorfológiai adottságokkal nem összeegyeztethető, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 9,0 méter, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezése esetén 12,5 méter
- **a kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek** - elsősorban a 30%-ot jelentősen meghaladó beépítési mérték alapján - kisvárosias lakóterületbe sorolt területeken, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 7,5 méter, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezése esetén 12,5 méter
- **Lke-3 jelű sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias lakóterületek** - ahol a hegyvidéki tájképet zavaró magassági megjelenés korlátozása szükséges, a megengedett legnagyobb beépítési magasság 6,5 méter.

4. **Magassági szabályozást igénylő egyes Dunai szigetek beépítésre szánt területei** - ahol az épület legmagasabb pontja 18,0 méter.

### 5. Magasépítmények számára igénybe vehető területek

- **magasház elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 45 méter lehet
- **magasház elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 65 méter lehet
- **toronyházak elhelyezésére kijelölt terület** - ahol az épület legmagasabb pontja legfeljebb 120 méter lehet
- **nagyvárosias környezetű egyes településközponti területek** – melyek térképen külön nem kerültek kijelölésre.

## AZ ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG, A TÖRTÉNETI VÁROSRÉSZEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

**Egyedi magassági szabályozást igénylő terület** a város összképe szempontjából különösen érzékeny budai Várhegy kiemelten védendő területe. A történetileg kialakult karakter védelme mellett az innen feltároló látvány és a rálátás Budapest esetében meghatározó jelentőségű. A TSZT nem alkalmas e területek megfelelő mélységű magassági szabályainak megállapítására. Ezen a területen a magassági értékeket és szabályokat az egyedi jellemzők figyelembevételével – akár telkenkénti, épületenkénti részletezettséggel – kerületi településrendezési eszközben kell meghatározni.

**A magassági korlátozást igénylő védett területek** közé tartoznak a jellemzően egységes beépítéssel rendelkező, értékes és karakteres épületegyüttesek, amelyek esetében a megfelelő magasságot elsősorban az utca jellemző beépítéséhez és magasságához való illeszkedéssel, vagy zártsorú beépítés esetében a párkánycsatlakozás kerületi szabályozásban való meghatározásával lehet biztosítani. E kategóriába tartozó, a térképen is ábrázolt területek: a Tisztviselőtelep, a Wekerle, a Gázgyári lakótelep, vagy Budafok hagyományos beépítésű területei.

Budapest történeti belvárosának városszövege, jellemzően historikus stílusú épületekkel a XIX. század végén és a XX. század elején az *utcai légtérarányokat meghatározó* szabályozás alkalmazása mellett fejlődött ki. Az 1839-es első fővárosi városrendezési szabályzat megalkotása óta, az időrendben egymást követő szabályzatok különböző rendelkezései közvetve, vagy közvetlenül a kedvező életfeltételeket biztosító, arányos utcai légtérarányok kialakításának feltételeit határozták meg. Az utcaszélességek korlátozhatták az épületek meghatározott legnagyobb magasságát. Az épített örökség védelme

érdekében indokolt követni a városfejlődés további szakaszaiban is ezeket az elveket, amelyek jó eredményre vezettek, és továbbra is segíthetnek az értékes nagyvárosias karakter megőrzésében és a sűrű beépítésű terület jó élıhetőségi feltételeinek megtartásában. A történetileg kialakult, jellemzően zárt sorú beépítésű városrészekben korlátozni szükséges a további jelentősebb sűrűsödési folyamatot és ezzel összefüggésben az épületek magasságának folyamatos növekedését, egyben az utcák légtérarányának kedvezőtlen beszűkülését.

Az épített örökség magassági szabályozást igénylő területei között a **történeti városrészek** zárt sorú beépítésű, nagyvárosias területein a városképet megtörő, kiugró magasságú épületek létrejöttének megakadályozása és a *kedvező utcai légtérarány* biztosítása a cél. Ez az utcai légtérarány függvénye, amely az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességétől függ, vagyis minél szélesebb egy közterület, a mellette húzódó beépítés lehetséges magassága is nagyobb.

A TSZT e területeken kétféle kategóriát különböztet meg az utcai légtérarányt befolyásoló párkánymagasság alakítása szempontjából, melyek magasságot befolyásoló elvei azonosak, de részleteiben eltérnek egymástól. Közös jellemzőjük, hogy meghatározásra kerül az utcai légtérarány, és annak alapján a megengedett legnagyobb párkánymagasság. A párkánymagasság vonalára emelt, meghatározott hajlásszögű, és a párkánymagasság felett hét méterre lévő vízszintes elméleti sík fölé csak az e célból külön meghatározott építményrészek nyúlhatnak.

A két kategória különbségét alapvetően a légtérarány, a megengedett legnagyobb párkánymagasság és a fent említett ferde sík hajlásszöge képezi.

- **Kiemelten védendő karakterű terület** (I. párkánymagassági kategória) – a város történeti magja, amely a legnagyobb odafigyelést és a legszigorúbb szabályozást igényli. Itt a beépítés jellemzően már kialakult, de mivel a város állandó változásban van, a történeti városrészek esetében is jelentkeznek igények a meglévő épületek rendeltetésének módosítására, átalakítására, átépítésére vagy bővítésére, a foghíjak beépítésére, esetenként a védelemre önmagában nem érdemes épületek helyén új épületek létesítésére.

Ezek a területek az utcai légtérarány 1,5-1,7 között (párkánymagasság /a közterület átlagos szélessége) kerül meghatározásra, követve a régi szűk utcák jellemzőit. A megengedett legnagyobb párkánymagasság az utcák átlagos közterület-szélességéhez és a megadott térarányhoz kötötten eltérő, de maximum 24,0 méter lehet. Az épületek által kitölthető teret a párkánymagasságra emelt 45 fokos ferde sík határozza meg. A *kiemelten védett területen* a szomszédos magasabb épület párkánymagassága nem léphető túl.

- **Karakterőrző terület** (II. párkánymagassági kategória) – ahol a magasság szempontjából nem teljesen kialakult területek is találhatóak. Ez alapvetően a történeti városmag és az azt körülvevő, zárt sorú beépítésű, jellemzőiben a városmághoz hasonló karakterű, de az egyes épületek szempontjából kevésbé értékes terület. A szabályok itt kevésbé szigorúak, ugyanakkor a légtérarány tekintetében kedvezőbb, 1,5-1,6 közötti érték kerül meghatározásra. A megengedett legnagyobb párkánymagasság 21,0 méter lehet, ami bizonyos utcaszélesség (közterület átlagos szélessége) felett elérheti a szomszédos meglévő épületét, amennyiben az magasabb, vagy meghatározott főutak mentén a 25 métert. Az épülettömeget befolyásoló ferde sík 60 fokos.

A beépítési magasság korlátozásával kapcsolatosan *kiegészítő szabályok* alkalmazásával biztosítható, hogy az épületek építészeti kialakításának szabadsága ne sérüljön.

A korábbi elpusztult tetőzetek minden korlátozás nélkül visszaépítésre kerülhetnek, hiszen ez erősíti a történeti karakter megőrzését. A túlzott magasságkülönbség is kiküszöbölhető, amennyiben a szomszédos épület meglévő párkánymagassága már jellemzően magasabb, mint a megengedett.

A világörökség területén a Dunára néző épületsorok esetében a légtérarány nem értelmezhető, az épületek kialakult párkánymagassága – a különleges engedmények kivételével – itt nem növelhető.



A *kiemelten védendő karakterű területen* az alacsony szintszámú épületek még a XIX. század közepe táján épültek, ritkábban annál régebben. E „tanúházak” eredeti arányainak védelme érdekében a településrendezés és az örökségvédelem egyéb eszközeiben javasolt rendelkezéseket megállapítani.

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

A TSZT a **változással érintett területek** köréből külön kiemeli a történeti városrészeken kívül eső azon területeket, amelyeken jellemzően nagyvárosias karakterű, új beépítés várható. Az **egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű területeken** is – ha zártos beépítési mód, vagy nagyvárosias jellegű beépítési magasság kerül alkalmazásra – érvényesülnie kell a megfelelő légtéraránynak, ezért a további tervezés során hasonló elvű, de magassági vonatkozásban eltérő szabályozás alkalmazása indokolt.

A cél, hogy a jelentősebben átalakuló, vagy éppen létrejövő új utcák esetében kedvezőbb térarány jöjjön létre a sűrű beépítésű belső történeti városrészekhez képest és akár magasabb, de jó térarányú beépítés alakuljon ki. Itt nem a közterület szélessége a mértékadó, hanem a létrejövő épületek homlokzatai közötti távolság.

A terület egyes részein létesíthető magasépületek elhelyezésének esetére az utcai légtérarányra vonatkozó előírás alól eltérés, speciális előírások alkalmazása szükséges.

## MAGASSÁG SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ EGYES KISVÁROSIS ÉS KERTVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

A városkarakter szempontjából érzékeny kisvárosias területek magassági szabályozása egyrészt a sajátos adottságú hegyvidéki zónában, másrészt azokon a területeken szükséges, ahol kertvárosias karakter alakult ki a magasság szempontjából, de az OTÉK-ban előírt beépítettségi arányt meghaladó mérték miatt a területek kisvárosias területfelhasználásba kerültek, ugyanakkor a magassági növekedésük nem indokolt.

Fentieknek megfelelően a TSZT e vonatkozásban az alábbi területeket különbözteti meg:

- **hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületek**

A hegyvidék lejtőin a városkép és a kilátásvédelem érdekében az OTÉK-ban megengedett 12,5 méter helyett legfeljebb **9,0 méteres beépítési magasság** megengedett, ahogy az a jelölt területek kialakult állapotára jellemző. Kizárólag közhasználatú építmények elhelyezése esetén 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.

- **kertvárosias magassággal beépült kisvárosias lakóterületek**

Ezek a területek a beépítettségi aránya magas, de magassági jellemzőjük kertvárosias maradt. Itt indokolt a kisvárosias területfelhasználási kategória besorolás, de a **beépítési magasságot** az OTÉK 12,5 méteres határértékéhez képest **7,5 méterben** szükséges korlátozni. Kizárólag közhasználatú építmények elhelyezése esetén 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható.

A magassági értékek meghatározása mindkét esetben a karakter megőrzését szolgálja.

A következő területeken a sziluett védelme az elsőrendű tényező.

- **sziluettérzékeny, hegyvidéki kertvárosias területek**

A város látvány szempontjából legérzékenyebb területei a budai hegyvidéken, a város nyugati peremén helyezkednek el. Itt erőteljes zöldbeágyazott jelleg érvényesül. E karakter védelmében fontos a hegygerincek, az erdőterületek zöldfelületi látványának megőrzése. A tervben lehatárolt domboldalakon a kilátás védelme is kiemelt figyelmet igényel, mindezek miatt a magasság erőteljesebb korlátozása indokolt, ezért a **beépítési magasság 6,5 méterben lett meghatározva**.

A beépítési magasságon belül a KÉSZ szabadon meghatározhatja, hogy épületmagasságot, homlokzatmagasságot, vagy párkánymagasságot szabályoz.

## MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ EGYES DUNAI SZIGETEK BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEI

Budapest kiemelkedő városképéhez hozzátartozik a Duna és a szigetek látványa. Ezért rendkívül fontos, hogy ezeken a területeken továbbra is a zöldfelületi borítottság legyen a meghatározó a városi látványban is. A magassági szabályozás célja itt tehát az, hogy azokon a területeken, ahol épület egyáltalán elhelyezhető, azok magassága ne nyúljon túl a környező fák koronamagasságán. E területeken ez alapján új épület legmagasabb pontja 18 m lehet.

## A MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

A magasépítmények elhelyezésére vonatkozó hatályos rendelkezések eddig is a város zonális felosztását vették figyelembe, amely pontosan leképezi a város eltérő karakterű részeinek tagolódását. Jelen TSZT a korábbi szabályozást megalapozó elveket követve jelöli ki azokat a helyeket, ahol magasépítmény telepítése megengedett.

A terv magasépítmények kategóriái számára a legfeljebb 45 méter, illetve legfeljebb 65 méter legmagasabb ponttal rendelkező *magasház* és a 120 métert meg nem haladó legmagasabb ponttal rendelkező *toronyház* és *magas műtárgy* elhelyezésére lehetőséget biztosító területeket határoz meg és jelöl ki.

A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióval összhangban nem létesíthető magasépítmény (magasépület és magas műtárgy) a történeti városrészeket magába foglaló belső zóna területén, továbbá a budai oldali hegyvidéki zóna területén, a Duna szigetein, kivéve Csepel-sziget északi részét.

A TSZT a magasépítmények elhelyezésére elsődlegesen alkalmas területeket az átmeneti zónában jelöl ki. A városfejlesztési koncepció és a terv komplex értékelése alapján, a fejlesztési célok ismeretében jelöli meg azok a helyszíneket, ahol a magasépítmények a város összképét nem befolyásolják kedvezőtlenül. A városszerkezeti és városképi elemzések összevetésével alkalmazott telepítési elvek:

- Magasépítmények elhelyezésére alkalmas területek az átmeneti zónában, vagy ahhoz közvetlenül kapcsolódó területeken kerültek kijelölésre, mivel ez a zóna a történeti városrészekről látványban távolabb esik, így azok összképét magasságuk nem zavarja.
- A Budapest 2030 városfejlesztési koncepcióban kijelölt és az átmeneti zónára eső városfejlesztési céltérségekbe tartozó területek fejlesztésébe jól integrálhatók a magasépítmények, amelyek presztízsberuházásokként a fejlesztések mozgatórugójává válhatnak.
- Meglévő vagy tervezett kötőtpályás tömegközlekedési eszköz szükséges ahhoz, hogy jelentősebb és emblematikusabb fejlesztés az ilyen térségekben lehetővé váljon.
- A magasházak telepítése egyben nagyvárosias, településközponti vagy intézményi környezetet igényel.
- Legfeljebb 45,0 méteres magasházak létesítésének lehetővé tételét indokolják azok a Vt-H területfelhasználási kategóriájú területek, ahol a központi környezetben a nagyvárosias beépítési jellemzők a meghatározóak.

A TSZT, összhangban a városfejlesztési koncepcióval, toronyház létesítése számára igénybe vehető területet olyan helyen jelöl, ahol a nagy magasságú épület a belvárosból nem, vagy csak nagyon kis mértékben látható. Ennek megfelelően került kijelölésre a Csepel-sziget északi része, amely megfelel ennek a szempontnak és ott van lehetőség a koordinált és tervezett csoportos kialakításra és kompozíciós egységet biztosító új szabályozásra. Ott a megvalósítás nem konkurál a jellegzetes városi magaspontokkal – többek között a Parlament vagy a Bazilika magasságával –, és így a város harmonikus összképét sem töri meg. A terület megfelelő távolságra esik a város megőrzendő látványpontjaitól, így alkalmas az ekkora magasságot elérő épület, vagy épületcsoport elhelyezésére.

A 2018-ban módosított Étv. szerint, az épített környezet rendezett kialakítása és településképi védelme érdekében beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területen – kivételekkel – toronyház nem helyezhető el, toronyháznak nem minősülő építmény toronyházzá nem alakítható át, nem bővíthető.

Kivétel vonatkozhat „a magyar történelem kiemelkedő jelentőségű helyszínein lévő, a nemzeti vagyonról szóló törvény szerint az állam kizárólagos tulajdonába tartozó építmények vagy nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékek és műemlékegyüttesek, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházások megvalósításának gyorsításáról és egyszerűsítéséről szóló 2006. évi LIII. törvény szerint nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás során építési tevékenységgel érintett telekre, valamint az országos jelentőségű kulturális és sport rendeltetésű építmények telkére, valamint az azok közvetlen környezetébe tartozó telkekre vonatkozóan az ott megvalósítandó közérdekű beruházás érdekében, valamint a nemzetbiztonsági célú építmények telkére” amelyekre a Kormány rendeletben megállapíthatja a beépítés szabályait, az egyedi építési követelményeket és a területrendezési szabályokat.

A magasépületek esetében a magasság mellett fontos az épület karcsúságát megállapító szabályok alkalmazása. A kedvező arányok kialakulását elősegítő szabályokat az FRSZ tartalmazza.

A terv *magas műtárgy* elhelyezésének lehetőségét a magasépületek számára kijelölt területeken biztosítja. E létesítmények speciális jellemzőik miatt a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt, illetve a gazdasági területeken létesíthetők, kivéve akkor, ha a területen a KÉSZ lehetővé teszi magasépület elhelyezését. A magasépület és magasépítmény együttes megjelenése kedvezőtlen városképi hatású, de az önálló magasépítmény rendeltetést pótolni tudja a magasépület (pl. adó, átjátszó elhelyezés). A gazdasági területeken ugyanakkor a szükséges technológiai építmények, pl. kémény, szellőzőkürtő magasépítményként elhelyezhető akkor is, ha a térképen a terület nem került e célból kijelölésre.

## 1.5. ZÖLDFELÜLET-, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. melléklete tartalmazza a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit. A melléklet szerinti tartalom témakörök szerint, külön tervlapokon került ábrázolásra. A TSZT „4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem” című tervlapja az alábbiakat tartalmazza:

- táj- és természetvédelmi elemek,
- a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területi lehatárolása (megjelenítve a más jogszabállyal érvényesülő elemeket),
- védelemre javasolt területek, objektumok.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt, más jogszabállyal érvényesülő elemek, valamint a tervi elemek.

### 1.5.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK

E kategóriába tartoznak *a természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény vagy más jogszabály által védetté nyilvánított – kiemelt természetvédelmi oltalomban részesülő – földterületek vagy értékek.

A természeti értékekre, területekre és tájra vonatkozó alapvető előírásokat és célkitűzéseket a természetvédelmi törvény írja elő. Ennek alapján alapelv, hogy a természeti értékek és területek csak olyan mértékben vehetők igénybe, hasznosíthatók, hogy a működésük szempontjából alapvető természeti rendszerek és azok folyamatainak működőképessége fennmaradjon, továbbá a biológiai sokféleség fenntartható legyen. A törvény rendelkezése szerint (többek között) tilos a védett természeti területek állapotát (állagát) és jellegét a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni, továbbá olyan épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni, amely annak jellegét és állapotát veszélyezteti, károsítja, vagy ott a tájképi egységet megbontja.

Budapest területén lévő védett természeti értékek és területek az alábbi védelmi kategóriákba tartoznak:

**Országos jelentőségű, egyedi jogszabállyal védett természeti területek** (*Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján*):

Idetartoznak a természetvédelemért felelős miniszter által, rendeletben védetté nyilvánított természeti területek, amelyek Budapest területén két kategóriába soroltak.

#### **Tájvédelmi körzet**

Tájvédelmi körzet – a természetvédelemről szóló törvény szerint – az ország jellegzetes természeti, tájképi adottságokban gazdag nagyobb, általában összefüggő területe, tájrészlete, ahol az ember és természet kölcsönhatása esztétikai, kulturális és természeti szempontból jól megkülönböztethető jellegzet alakított ki, és elsődleges rendeltetése a tájképi és a természeti értékek megőrzése.

Budapest II., III. és XII. kerületeit érinti a Budai Tájvédelmi Körzet, amelynek lehatárolását *a Budai Tájvédelmi Körzet védettségének fenntartásáról* szóló 125/2007. (XII. 27.) KvVM rendelet tartalmazza. A rendelet alapján a védettség indoka és célja a terület jellegzetes tájképi és természeti adottságainak, földtani és felszínalaktani természeti értékeinek, növénytakarásainak, növény- és állatfajainak megőrzése, a területen található történelmi, kultúrtörténelmi értékek megővése.

#### **Természetvédelmi terület**

Természetvédelmi terület az ország jellegzetes és különleges természeti értékekben gazdag, kisebb összefüggő területe, amelynek elsődleges rendeltetése egy vagy több természeti érték, illetve ezek összefüggő rendszerének a védelme. Idetartoznak a Budai Sas-hegy, a Gellért-hegy, XXII. ker. Tétényi-

fennsík és a Háros-szigeti ártéri erdő, a XII. ker. Jókai kert és a VIII. ker. ELTE Botanikus Kert (Füvészkert), a XXI. ker. Tamariska-domb természetvédelmi terület, valamint a barlangok nagyobb kiterjedésű felszíni területei (II. ker. Pál-völgyi- és Szemlő-hegyi-barlang), a Fővárosi Állat- és Növénykert, továbbá a Pusztaszeri úti földtani alapszelvény és a Róka-hegyi bánya földtani alapszelvény természeti emlékek területe. Az országos védelmüket miniszteri rendeletek<sup>1</sup> biztosítják.

### **Helyi jelentőségű védett természeti terület, emlék (25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet alapján):**

A Fővárosi Közgyűlés által rendeletben kijelölt – országos védelem alatt nem álló – védendő területek és értékek (természeti emlékek) tartoznak e védelmi kategóriába. Helyi jelentőségű védett természeti terület Budapesten összesen 29 (pl. XVI. ker. Naplás-tó és környezete), természeti emlék összesen 9 db található (pl. I. ker. Bécsi kapu téri védett szőlőtőke). Az egyes területek és emlékek védetté nyilvánításának célját és a vonatkozó kezelési terveket a *Budapest helyi jelentőségű védett természeti területeiről* szóló 25/2013. (IV. 18.) Főv. Kgy. rendelet tartalmazza.

### **„Ex lege” védett természeti értékek:**

A törvény (*természet védelméről* szóló 1996. évi LIII. törvény) erejénél fogva védelem alatt áll valamennyi láp, barlang, forrás, földvár. Az "ex lege" védett természeti értékek határvonalát a környezetvédelmi hatóság állapítja meg, az érintett helyrajzi számokat a természetvédelemért felelős minisztérium tájékoztatója tartalmazza.

### **„Ex lege” védett láp (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)**

Olyan földterület, amely tartósan vagy időszakosan víz hatásának kitett, illetőleg amelynek talaja időszakosan vízzel telített, és amelynek jelentős részén lápi életközösség, illetve lápi élő szervezetek találhatóak, vagy a talaját változó kifejlődésű tőzegtartalom, illetve tőzegképződési folyamatok jellemzik. Budapest területén a X., XVII. és a XXIII. kerületek területén találhatóak ex lege védett lápok, pl. X. ker. Rákosi-rétek.

### **„Ex lege” védett barlang / Fokozottan védett barlang (Vidékfejlesztési Minisztérium, adatszolgáltatása alapján)**

A barlang a földkérget alkotó kőzetben kialakult olyan természetes üreg, amelynek hossz tengelye meghaladja a két métert, és – jelenlegi vagy természetes kitöltésének eltávolítása utáni – mérete egy ember számára lehetővé teszi a behatolást. Budapesten, a Budai-hegyvidék területén mintegy 200 feltárt barlang található, amelyből 32 fokozottan védett.

A fokozottan védett barlangokat a *barlangok nyilvántartásáról, a barlangok látogatásának és kutatásának egyes feltételeiről, valamint a barlangok kiépítéséről* szóló 13/1998. (V. 6.) KTM rendelet állapította meg. Fokozottan védett pl. a II. ker. Ferenc-hegyi-barlang.

<sup>1</sup> 1/1997. (I. 8.) KTM rendelet a Gellérthegy Természetvédelmi Terület létesítéséről, 40/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budai Sas-hegy természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 41/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Budapesti botanikus kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 55/2007. (X. 18.) KvVM rendelet a Jókai-kert természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 66/2007. (X. 18.) KvVM r. a Pál-völgyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 74/2007. (X. 18.) KvVM r. a Szemlő-hegyi-barlang felszíni védőterülete természetvédelmi terület védettségének fenntartásáról, 15/2009. (IX. 17.) KvVM rendelet a Háros-szigeti ártéri erdő természetvédelmi terület bővítéséről és természetvédelmi kezelési tervéről, 129/2011. (XII. 21.) VM rendelet a Tétényi-fennsík természetvédelmi terület létesítéséről, 89/2012. (VIII. 28.) VM rendelet a Tamariska-domb természetvédelmi terület létesítéséről, 55/2015. (IX. 18.) FM rendelet földtani alapszelvények és földtani képződmények védetté nyilvánításáról és természetvédelmi kezelési tervéről

**"Ex lege" védett földvár (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)**

A földvár olyan védelmi céllal létesített vonalas vagy zárt alakzatú földmű, amely azonosíthatóan fennmaradt domborzati elemként történeti, kulturális örökségi, felszínalaktani, illetve tájképi értéket képvisel. Budapesten egy földvárról van tudomás a Gellérthegy területén.

**"Ex lege" védett forrás (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)**

A forrás a felszín alatti víz természetes felszínre bukkanása, ha a vízhozama tartósan meghaladja az 5 liter/percet, akkor is, ha időszakosan elapad. A források nem csupán víztani, felszínalaktani és tájképi értéket képviselnek, de sajátos élőhelyként, illetve a belőlük táplálkozó vízfolyások révén jelentős szerepet töltenek be a biológiai sokféleség megőrzésében is. Budapest területén kb. 130 forrás szerepel a vízügyi igazgatóság nyilvántartásába, zömében a Budai-hegység területén. Pl. Gellért-hegyi Mátyás-forrás.

**Barlang védőövezete (Vidékfejlesztési Minisztérium adatszolgáltatása alapján):**

A barlangok védőövezetét a felszíni területen a barlangok felszíni védőövezetének kijelöléséről szóló 16/2009. (X. 8.) KvVM rendelet állapította meg. A barlang védőövezete nem jár automatikusan korlátozással, csupán jogi jellegként feltüntetésre kerül az egyes ingatlanok tulajdoni lapjain. Ezért az adott ingatlannal kapcsolatban indult eljárásban a hatóságnak be kell vonni az eljárásba – szakhatóságként – a területileg illetékes környezetvédelmi és természetvédelmi felügyelőséget. Amennyiben szükséges, a felügyelőség állapít meg korlátozásokat.

**Natura 2000 (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):**

Az Európai Unió által létrehozott Natura 2000 egy olyan összefüggő európai ökológiai hálózat, amely a közösségi jelentőségű természetes élőhelytípusok védelmének keresztül biztosítja a biológiai sokféleség megővését. A Natura 2000 területek lehatárolását az európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű területekről szóló 14/2010. (V.11.) KvVM rendelet tartalmazza.

A kormányrendelet rendelkezései értelmében Natura 2000 területen csak olyan területfelhasználási kategória, illetve infrastrukturális szerkezeti elem jelölhető ki, amely (jelentős közérdek kivételével) nem veszélyeztet, vagy nem sérti a terület fenntartási céljainak elérését.

**Átlagosnál jobb minőségű termőföld (Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztály adatszolgáltatása alapján):**

A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény (továbbiakban: Tftv.) értelmében átlagos minőségű termőföld az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvényben meghatározott törzskönyvben szereplő, az adott település (kerület) azonos művelési ágú termőföldjei 1 hektárra vetített aranykorona értékeinek területtel súlyozott átlagának megfelelő termőföld. A tervlapon az ingatlan-nyilvántartás rendelkezésre álló törzskönyvi adatai szerint kerültek ábrázolásra az átlagosnál jobb minőségű termőföldek. Az átlagosnál jobb minőségi osztályokat művelési ágak szerint kerületi bontásban az alábbi táblázat tartalmazza:

**44. táblázat: Minőségi osztályok, melyek átlagosnál jobbak, a művelési ágak szerint kerületi bontásban (Adatforrás: Budapest Főváros Kormányhivatala)**

művelési ág kerület	szántó	szőlő	kert	gyümölcsös	rét	legelő	fásított terület
II.	3-4	-	-	5	5	4	3
III.	2	5	4	4	4	3-4	3
IV.	3-4	-	-	-	5	4	5
X.	3	-	-	5	4	4	3
XI.	2-3	-	5	3-4	-	3-4	3



XII.	5	-	-	5	4	-	1
XV.	3-4-5	-	-	6	6	3	4
XVI.	3-4-5	-	5-6	6	4-5	3	3
XVII.	4-5	6	6	6	6	3	3
XVIII.	5-6	-	-	3	6	4-5	4
XX.	3-4	-	-	-	6	-	-
XXI.	4-5	6	5	6	-	5	-
XXII.	1-2-3-4	3-4	5	4	2-4	5	4
XXIII.	1-2-3	5	4-5	3-4	5	2-3	2-3

A hatályos Tftv. értelmében az átlagosnál jobb minőségű termőföldet más célra hasznosítani csak időlegesen, illetőleg helyhez kötött igénybevétel céljából lehet.

A Tftv. szerint a településrendezési eszközök készítése során az átlagosnál jobb minőségű termőföldeken beépítésre szánt területeket nem lehet kijelölni (kivéve a volt zártkerti ingatlanokon), amennyiben a területfelhasználásra hasonló körülmények és feltételek mellett az átlagosnál gyengébb vagy átlagos minőségű termőföldeken is sor kerülhet, illetve kellő nagyságú térmértékben lehetőség van a település már beépítésre kijelölt, de még fel nem használt területén is.

#### **Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület** *(Nemzeti Élelmiszerlánc-biztonsági Hivatal adatszolgáltatása alapján):*

Az adattári erdőterületek az adatszolgáltatásnak megfelelően a körzeti erdőtervben szereplő elsődleges rendeltetésük szerint kerültek megkülönböztetésre, védelmi, közjóléti, gazdasági és egyéb kategóriákba. Az adattár szerinti erdőterületekre az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény előírásai vonatkoznak.

#### **Trtv.-ben meghatározott országos, kiemelt térségi és megyei övezetek:**

E kategóriába tartoznak a **Trtv.-ben** megállapított országos, kiemelt térségi és megyei övezetek, valamint egyéb, a területfelhasználást befolyásoló, külön jogszabályok által meghatározott elemek.

A **Trtv.** 22.§ szerint a településrendezési eszközök készítésénél a térségi övezetek által érintett területeket a területfejlesztési koncepció, a területfejlesztési program és a területrendezési terv tartalmi követelményeiről, valamint illeszkedésük, kidolgozásuk, egyeztetésük, elfogadásuk és közzétételük részletes szabályairól szóló 218/2009. (X.6.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási szervek előzetes adatszolgáltatását mérlegelve kell lehatárolni.

#### **Ökológiai hálózat övezetei** *(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján):*

Az Országos területrendezési tervben (OTrT) megállapított övezet, amelybe az országos jelentőségű természetes, illetve természetközeli területek és az azok között kapcsolatot teremtő ökológiai folyosók egységes, összefüggő rendszere tartozik, amelynek részei a magterületek, az ökológiai folyosók és a pufferterületek.

Az **Trtv.-ben** rögzítettek szerint országos ökológiai hálózat övezetben csak olyan területfelhasználási kategória jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti

**Ökológiai hálózat magterületének övezetébe** olyan természetes vagy természetközeli élőhelyek tartoznak, amelyek az adott területre jellemző természetes élővilág fennmaradását és életkörülményeit hosszú távon biztosítani képesek, és számos védett vagy közösségi jelentőségű fajnak adnak otthont.

A **Trtv.** rendelkezései szerint magterület övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

**Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében** olyan területek (többnyire lineáris kiterjedésű, folytonos vagy megszakított élőhelyek, élőhelysávok, élőhelymozaikok, élőhelytöredékek, élőhelyláncolatok) tartoznak, amelyek döntő részben természetes eredetűek, és alkalmasak az ökológiai hálózathoz tartozó egyéb élőhelyek (magterületek, pufferterületek) közötti biológiai kapcsolatok biztosítására.

A Trtv.-ben rögzítettek szerint ökológiai folyosó övezetben beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet az ökológiai folyosó körülzárja, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.

**Ökológiai hálózat pufferterületének övezetében** olyan rendeltetésű területek tartoznak, amelyek megakadályozzák vagy mérséklik azoknak a tevékenységeknek a negatív hatását, amik a magterületek, illetve az ökológiai folyosók állapotát kedvezőtlenül befolyásolhatják, vagy rendeltetésükkel ellentétesek.

A Trtv.-ben rögzítettek szerint pufferterületen a településszerkezeti terv beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhet ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

#### **Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete (Budapest Főváros Kormányhivatala adatszolgáltatása alapján)**

Az övezetbe az agroökológiai adottságai alapján kiváló agrárpotenciállal rendelkező szántóterületek tartoznak.

A Trtv.-ben rögzítettek szerint kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezetében új beépítésre szánt terület a települési térségen kívül csak kivételesen, egyéb lehetőség hiányában területrendezési hatósági eljárás alapján jelölhető ki. Az övezet feltüntetéséhez szükséges adatszolgáltatás nem érkezett meg a Földmérési és Távérzékelési Intézettől.

#### **Tájképvédelmi terület övezete (Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)**

Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megőrzésre érdemes esztétikai jellemzőkkel bírnak. A településszerkezeti tervben A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI.4.) MvM rendelet alapján került lehatárolásra a tájképvédelmi terület övezete. A TSZT megalapozó vizsgálatának keretében meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemei, elemegyüttesei, valamint a tájképi egység és a természeti adottságokhoz igazodó hagyományos tájhasználat helyi jellemzői (1.11.3.1. Fejezet).

A lehatárolás által érintett területen a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, erőműveket a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

## 1.5.2. TERVI ELEMEEK

### Védelemre érdemes természeti terület

Helyi védelemre javasolt természeti területeként olyan természeti oltalom alatt nem álló, de természetvédelmi szempontból értékes területek kerültek lehatárolásra, amelyek védelmét helyi (fővárosi) rendeletben javasolt biztosítani. Ezek a területeken elsősorban a meglévő természetes állapot megőrzése a cél, a szerkezeti tervben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kerültek besorolásra (Tk, E, Má, Vf).

### Karakterében megőrzendő közpark, köztér:

A fővárosban a kultúrtörténeti szempontból jelentős közparkok, közterek tartoznak e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó.

### Karakterében megőrzendő temető és magas zöldfelületű intézménykert:

A kultúrtörténeti szempontból, fővárosi szinten jelentős intézménykertek, valamint az összes működő temető területe tartozik e kategóriába. A területek fejlesztése a meglévő, értékes térszerkezet megőrzése mellett támogatandó. A temetkezési – közegészségügyi érdekű, városszerkezeti szempontból jelentős zöldfelületű – területek nem szüntethetők meg, és változtatás csak a kegyeleti funkció megtartása mellett lehetséges.

### Településképvédelmi jelentőségű fasor:

Ide tartoznak azok a szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból megtartásra és fejlesztésre érdemes egy- vagy kétoldali fasorok, illetve azok a fásítandó utak, útszakaszok, amelyek a települési zöldhálózat szerves részeként értékelhetők. A kijelölt útszakaszok mentén – a közlekedési és közmű infrastruktúrák figyelembe vétele mellett – biztosítani szükséges a faegyedek fennmaradásához szükséges életteret. A fasorok folyamatos megújításával, a faegyedek életciklusának figyelembevétele mellett törekedni kell a maximális lombkorona térfogat helyének biztosítására.

### Revitalizációt igénylő vízfolyás:

Budapest kisvízfolyásainak jellemzően szűk, egyenes, esetenként burkolt mederkialakítása kedvezőtlen a patakok vízháztartási, ökológiai adottságaira nézve. A legfőbb vízfolyások (Szilas-, Rákos-, és Aranyhegyi-patak) revitalizációja magában foglalja a rekreációs hasznosítást, a vízminőség-védelmet és a természetközeli vízparti élőhelyek létesítését, a patak ökológiai működésének helyreállítását, az öfenntartás irányába ható ökoszisztémák kialakítását. Ennek eredményeképp a patakok mentén, a fővárosi szinten jelentős zöld ékek, rekreációs zöldfolyosók kialakítása is megvalósítható.

A Ráckevei (Soroksári) -Duna-ág gyakorlatilag állóvíz, vízminősége általában egy kategóriával rosszabb osztályba sorolható, mint a Dunáé, ezért revitalizációja (mederkotrás, vízutánpótlásának élénkítése) szükséges, amely egyúttal a vízi rekreációs lehetőségeket is javítja.

## 1.6. KÖRNYEZETVÉDELEM, VESZÉLYEZTETETT ÉS VESZÉLYEZTETŐ TÉNYEZŐJŰ TERÜLETEK

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. melléklete tartalmazza a településszerkezeti terv tartalmi követelményeit. A melléklet szerinti tartalmi elemek témakörök szerint, külön tervlapokon kerültek ábrázolásra.

A TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapja tartalmilag az alábbiakat foglalja magában:

- a veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjű területek (különös tekintettel a veszélyeztető környezeti és természeti tényezőkre),
- a védelemre vagy korlátozásra javasolt területek, objektumok,
- a település veszélyeztető hatásainak alapján készített kockázatértékelése, a katasztrófavédelmi osztályba sorolás alapján meghatározott elégséges védelmi szint követelményei.

A tervlapon megkülönböztetésre kerültek a más jogszabállyal érvényesülő – külön adatszolgáltatás alapján lehatárolt – elemek, valamint a TSZT által korlátozásra kerülő területek (tervi elemek).

### 1.6.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMELK

**Vízminőség-védelmi terület övezete** (Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A Trtv.-ben megállapított vízminőség-védelmi terület övezetébe a felszíni és felszín alatti vizek, az emberi fogyasztásra, használatra szánt vizek és a vízkivételi művek, továbbá a halak életfeltételeinek biztosítása érdekében kijelölt vizek megóvását szolgáló védelem alatt álló területek tartoznak.

A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

**Karsztos terület** (Magyar Geológiai Szolgálat, Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)

A terv az egykori Magyar Geológiai Szolgálat és az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján ábrázolja a karsztos, fokozott érzékenyséű területeket. A szennyezés-feldolgozási képesség e területeken 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. Karsztos területek Budapest budai oldalán, valamint Pesten a X. és XIV. kerületek területén helyezkednek el.

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 támogatható.

**Földtani veszélyforrás területének** az OTRT-ben meghatározott övezetébe a lejtős tömegmozgásokkal, egyéb kedvezőtlen mérnökgeológiai adottságokkal és építésföldtani kockázatokkal jellemezhető, valamint a magas természetes háttérsugárzással, az emberi tevékenység hatására jelentkező vagy felerősödő kedvezőtlen földtani folyamatokkal és a vízjárással összefüggő földtani veszélyek által érintett területek tartoznak. Az OTRT rendelkezése szerint a földtani veszélyforrás területének övezetét a településrendezési eszközökben kell a tényleges kiterjedésnek megfelelően lehatárolni. A TSZT az övezetet az alábbi négy kategóriára bontva tartalmazza.

**Csúszásveszélyes terület** (Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján)

A tervben – a Budapesti Bányakapitánysággal történt egyeztetésnek megfelelően – az egykori Magyar Állami Földtani Intézet 2003-as adatszolgáltatása alapján kerültek ábrázolásra a felszínmozgás-veszélyes területek, az érintett kerületek építési szabályzatainak (XXII. kerületi, XXIII. kerületi KÉSZ) lehatárolásaival kiegészítve.

Az érintett (I., II., III., XII., XXII. és XXIII.) kerületi területeken fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázatára. Ezekon 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 (továbbiakban építésügyi eljárási rendelet) alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges az építési, fennmaradási engedélyezéskor a beépíthetőség és annak feltételeinek meghatározására.

#### **Alábányászott terület** (Magyar Bányászati és Földtani Hivatal adatszolgáltatása alapján)

Az alábányászott területek Budapesti Bányakapitányság Földtani és Adattári Osztálya, valamint az alábányászottsággal érintett X. és XXII. kerületek önkormányzatainak adatszolgáltatása alapján kerültek lehatárolásra.

Alábányászott területen az építésügyi eljárási rendelet alapján az építészeti-műszaki dokumentációhoz geotechnikai jelentés csatolandó.

E területeken a tervezett hasznosítás, illetve a beépíthetőség feltételeinek meghatározására – lehetőleg a tervezési fázis elején – állékonyági 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. A gombatermesztésre használt pincék fölött (XXII. kerület) – az üzemelés ideje alatt, illetve a szennyezésmentesítés elvégzéséig – lakó-, intézményi és rekreációs funkció elhelyezése az erős szaghatás miatt nem javasolt.

#### **Feltöltött terület**

Lehatárolásra kerültek az egykori hulladéklerakó-, illetve hulladékkal, vagy egyéb anyaggal feltöltött volt bányaterületek, amelyek esetében a feltöltés mértéke és anyagösszetétele nem, vagy nem pontosan ismert, így építésföldtani adottságaik bizonytalanok. Feltöltött területek találhatóak Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben (pl. III. ker. óbudai volt agyagbányák).

Bármely, e területeken tervezett építési tevékenységet megelőzően geotechnikai jelentés készítése célszerű. Szerves anyaggal történt feltöltés esetén depóniagáz-vizsgálat végzése is szükséges lehet.

#### **Rekultiválandó bánya, lerakó**

A szerkezeti tervlap az egykori bányák, anyagnyerő gödrök és a helyükön létesített, szakszerűen ki nem épített, részlegesen vagy egyáltalán nem rekultivált kommunális és inerthulladék-lerakók területeit ábrázolja. Rekultiválandó területek találhatóak Budapesten a III., X., XVI., XVII., XVIII., XX., XXI., XXII. és XXIII. kerületekben, pl. XXII. ker. Dunapart 2. sz. hulladéklerakó.

Ezekon a területeken talaj- és levegővédelmi szempontból is fontos a rekultiváció végrehajtása. A rekultiváció feltétele a területek további – elsősorban zöldfelületi – hasznosításának. Elérendő cél a lerakókkal szomszédos funkciók mentén jelentkező konfliktusok megszüntetése.

#### **Repülőtéri zajgátló védőövezetek** (Nemzeti Közlekedési Hatóság adatszolgáltatása alapján)

A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőövezeteinek meghatározásával kapcsolatos, a Nemzeti Közlekedési Hatóság Központ által lefolytatott másodfokú közigazgatási eljárást lezárult

(ikt.szám: EH/MD/NS/A/171/1/2016.) 2016. január 27-én. A zajgátló védőövezetekre a repülőterek környezetében létesítendő zajgátló védőövezetek kijelölésének, hasznosításának és megszüntetésének szabályairól szóló 176/1997. (X. 11.) Korm. rendelet rendelkezik.

A zajgátló védőövezet a repülőtér környezetének az a része, amelyen a repülőtér üzemeltetéséből számított mértékadó zajterhelés meghaladja a közlekedésből származó környezeti zajnak külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeit. Budapestet B, C és D jelű zajgátló védőövezetek érintik, amelyek az alábbi számított mértékadó zajterhelések alapján kerültek lehatárolásra:

45. táblázat: Repülőtéri zajgátló védőövezetek mértékadó zajterhelése

Övezet jele	Számított mértékadó zajterhelés [Leq,M, dB (A)]	
	nappal (06–22h)	éjszaka (22–06h)
B	75fLeq,M>70	65fLeq,M>60
C	70fLeq,M>65	60fLeq,M>55
D	65fLeq,M>60	55fLeq,M>50

A kormányrendelet rendelkezésének megfelelően a zajgátló védőövezetekben új lakó-, vegyes- és üdülőterület területfelhasználási egység nem került kijelölésre. A kormányrendelet további, új beépítésekre vonatkozó rendelkezéseinek érvényt szerezni a kerületi építési szabályzatokban lehet. Így például egészségügyi, nevelési-oktatási intézmény, szociális otthon, pihenő, alkotó célú intézmény céljára szolgáló intézményépület zajgátló védőövezetben nem létesíthető. (Az utóbbi korlátozás érinti a Bajcsy-Zsilinszky Kórház területét is.)

#### Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó és felső küszöbértékű veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe, továbbá az üzemi területen kívül eső, hatóságilag megállapított veszélyességi zónák. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet mellékletében kerültek rögzítésre a veszélyességi zónák területére vonatkozó korlátozások.

#### Küszöbérték alatti veszélyes üzem (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság adatszolgáltatása alapján)

A tervben az Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság adatszolgáltatása szerint kerültek feltüntetésre az alsó-küszöbérték alatti veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek területe, ahol a jelen lévő veszélyes anyagok mennyisége a vonatkozó jogszabály alapján meghatározható alsó küszöbértéket nem éri el. A veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet tartalmazza a vonatkozó előírásokat.

#### KFKI kísérleti reaktora és izotóp üzeme (Országos Atomenergia Hivatal adatszolgáltatása alapján)

A Magyar Tudományos Akadémia Energiatudományi Kutatóközpont üzem (KFKI telephely; 1121 Budapest, Konkoly-Thege Miklós út 29-33.) nukleáris biztonságának, fizikai védelmének és radioaktív anyag nyilvántartásának hatósági felügyeletét az Országos Atomenergia Hivatal (OAH) látja el az atomenergiáról szóló 1996. évi CXVI. törvény értelmében. Szintén az OAH hatáskörébe tartozik a Budapesti Műszaki Egyetem oktatóreaktora. A reaktorok 30 km-es körzete felügyelt terület, amelyen az egyes feladatokat a nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI. 24.) Korm. rendelet (továbbiakban: Korm. rendelet) előírásai szabályozzák.



**Veszélyeshulladék kezelő** (Vidékfejlesztési Minisztérium közétett adatsora alapján)

46. táblázat: Veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozó hulladékgazdálkodási engedéllyel bíró telephelyek Budapest területén

Kerület	Megnevezés (tájékoztató jelleggel)	Hrsz.
XI.	Mercedes-Benz szerviz veszélyeshulladék égető	43587/7
XII.	Korányi kórház veszélyeshulladék égető	10888/33
XIV.	Biokör Kft.	29834/10
XV.	Palota Környezetvédelmi Kft.	89745/2, 89745/3, 89745/4
XVIII.	Cséry telep, veszélyes hulladék feldolgozás	140018/3

**1.6.2. KORLÁTOZÁSSAL ÉRINTETT TERVI ELEMÉK****Potenciálisan talajszennyezett terület**

Lehatárolásra kerültek – Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatalának 2019. februári adatszolgáltatásának felhasználásával – a valószínűsíthetően és ismert talaj- és talajvíz-szennyezettséggel érintett területek, a beavatkozás esetleges szükségességét felhívó céllal. Az adatszolgáltatás alapján folyamatban lévő kármentesítéssel (tényfeltárással, beavatkozással és kármentesítési monitoringgal) érintett ingatlanokon kívül ezek – a jelenlegi ismeretek alapján – a hagyományos nehézipar jelentősebb felhagyott, és működő területei, valamint a vasúti területek, főként a rendező pályaudvarok térsége.

Célszerű vizsgálati, illetve beavatkozási helyszínek: a XXII. kerületben a volt Chinoin (ma Agro-Chemie) gyártelep és a Duna-telepi hulladéklerakó a lakóterület mellett; a XXI. kerületben a Csepel Művek területe; a XVIII. kerületben a Cséry-telep és depóniája; az Ócsai úti volt iparterület; a X. kerületi ipari zóna; valamint az I., IX., X., XI. és XIV. kerületek vasúti területei.

Amennyiben lezárt és folyamatban lévő **kármentesítéssel nem érintett, potenciálisan talajszennyezett területeken** fejlesztési, felújítási (rehabilitációs) vagy funkcióváltási igény felmerül, annak tervezésénél, az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges szennyezettséget feltáró állapotvizsgálatra van szükség. Amennyiben az állapotvizsgálat eredményei alapján a szennyezés bizonyítható, a területileg illetékes katasztrófavédelmi és környezetvédelmi hatóságok döntése alapján a terület kármentesítése válik szükségessé. A kármentesítéssel kapcsolatos jogi felelősséget a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 101-102. §-a szabályozza.

Övezeti/építési övezeti besorolás tervezett változtatásánál vizsgálni kell, hogy érintett-e **egykori és folyamatban lévő kármentesítéssel**. E területeken a kármentesítési eljárás során a „kármentesítési célállapot határérték” az eljárásakor aktuális területhasználat alapján kerül megállapításra, ezért övezeti besorolás tervezett változtatását megelőzően az adott terület szennyezettségi állapotát és az általa képviselt kockázatokat aktualizálni kell. Az eredmények ismeretében dönthető el az övezeti besorolás módosítása és az azokkal kapcsolatos előírások. Az egyes övezetekben/építési övezetekben tervezett tevékenységeket az esetlegesen szükséges kármentesítésekkel összhangban kell végezni.

**Ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület** (Viziközmű üzemeltetők adatszolgáltatása alapján aktualizált)

A lehatárolás a 2019. évi Fővárosi Vízművek Zrt. és az Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. 2019. évi adatszolgáltatásai alapján történt. Ezekben a területeken a talajszennyezés mértéke jóval nagyobb lehet, tekintettel arra, hogy a már évtizedek óta üzemelő szennyvíztárolók állapota, vízzárósága nincs rendszeresen ellenőrizve. A beépítésre szánt területek esetén új beépítés csak teljes közművesítettség esetén valószínűsíthető meg.

### **Kibocsátás-csökkentési zóna**

Lehatárolásra került a környezeti terhelések által leginkább terhelt belvárosi térség, amelyen belül különösen indokolt az elsősorban közlekedési eredetű levegő-, hő-, zaj- és rezgésterhelések csökkentése. Lehetséges eszközei a forgalomszervezés, a térségi forgalomkorlátozás, a közlekedési infrastruktúra (utak, tömegközlekedés) fejlesztése, a konfliktuszónákban az egyes funkciók izolációja biológiailag aktív felületekkel, szükség szerint az „összeférhetetlen” funkciók kitelepítése. Fontos feladat továbbá a zöldfelület növelése, a lokális klíma javítása.

## 1.7. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

Jelen fejezet a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 4. sz. melléklete által tartalmi követelményként meghatározott védőterületek, védősávok elemeinek leírását tartalmazza, amelyek a „**6. Védelmi, korlátozási területek**” című tervlapon kerültek ábrázolásra.

### 1.7.1. MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL

#### GYORSFORGALMI UTAK ÉS FŐÚTVONALAK KÜLTERÜLETI SZAKASZAINAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet korábban meghatározta a közutak miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét, ezt jelenleg az 1988 évi I. törvény a közúti közlekedésről 42/A. § (1) bekezdése tartalmazza.

Külterületen a közút tengelyétől számított 50-50 méteren, autópálya, autóút és főútvonal esetén 100-100 méteren belül építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, rendeltetésének megváltoztatásához, nyomvonal jellegű építmény elhelyezéséhez, bővítéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, valamint a közút területének határától számított tíz méter távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges.

A közutakon folyó forgalom nagyságából adódó érdemi zavarás, légszennyezés, por, rezgés és zaj terhelés csak autópálya, autóút és főútvonal esetében jelentkezik, ezen közlekedési elemek esetében a védőtávolságon belül épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozása indokolt.

#### VASÚTVONALAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdése meghatározza a vasútvonalak működése miatt a szomszédos területeken korlátozással érintett sáv szélességét.

Az országos törzshálózati vasúti pályák szélső vágányától számított 50 m, valamint egyéb környezeti hatásvizsgálathoz kötött vasúti üzemi létesítmény esetében 100 m távolságon belül építmény csak a vasúti üzemeltető és a közlekedési szakhatóság hozzájárulása szerint helyezhető el a vasúti közlekedésből fakadó elektromos és rövidhullámú zavarás, por, rezgés és zajterhelésre figyelemmel.

#### REPÜLTŐTÉR VÉDELMI ZÓNA

Az 1995. évi XCVII. törvény a légi közlekedésről 44. § (1) bekezdése felhatalmazást ad épületek vagy egyéb létesítmények elhelyezésének korlátozására, ha azok a légiközlekedés biztonságát veszélyeztetik.

Jelenleg ilyen előírás nincsen hatályban.

#### KÖZÚTI FORGALOMTÓL VÉDETT ÖVEZETEK ÖSSZEFÜGGŐ TERÜLETEI

A 30/2010. (VI. 4.) Főv. Kgy. rendelet (Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról szóló) a főváros tizenegy területén korlátozza a gépjármű forgalmat a természeti-, vagy az épített környezet értékeire való tekintettel. Az egyes helyszínekre (Budai Vár, Óbudai Fő tér környéke, Római part, Óbudai-sziget, V. kerület belső harmada, Szent István Bazilika környéke, Magyar Állami Operaház környéke, Népliget, Normafa környéke, Margitsziget, Városliget) számos, egzakt módon

területileg nem ábrázolható kivétel is vonatkozik. Ezért a 6. melléklet mindig a rendeletben nevesített összefüggő területet tünteti fel, amelyet a rendeletben szereplő kivételek csökkentenek.

### **220 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 220 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők. Az alaphálózat Budapest térségében 400, illetve 220 kV-os feszültség szinten üzemel. A Göd–Albertirsa között létesült 400 kV-os távvezeték a XVII. kerület mellett az agglomerációs övezetben épült ki. A rendszer táppontjai Göd, Gyöngyös, Albertirsa, Százhalombatta. A táppontokból kiinduló 220 kV-os hálózat már a főváros külső területein is megjelenik, amely Zugló, Soroksár (Ócsa) és Albertfalva táppontokat látja el villamos energiával. A 220 kV-os rendszer fő betáplálási irányai: Százhalombatta–Ócsa (Soroksár), Százhalombatta–Ócsa (Zugló), Százhalombatta–Albertfalva és Gyöngyös–Zugló.

A 220 kV-os távvezetékek biztosítják egyrészt Zugló alállomás, másrészt Albertfalva alállomás betáplálását. Előbbi két alállomás a magyar villamosenergia-átviteli hálózat része, azok a MAVIR Zrt. tulajdonában és üzemeltetésében vannak. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

### **120 KV-OS TÁVVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (MAVIR ZRT. ÉS ELMŰ NYRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A villamosenergia-rendszer jelentős biztonsági övezettel rendelkező 120 kV-os feszültség szinten üzemelő elektromos távvezetékei, melyek a főváros területén több nyomvonalon fellelhetők. A budapesti 120 kV/KöF alállomásokat, valamint a KöF kapcsoló-berendezéseket a Budapesti Elektromos Művek Nyrt. tulajdonolja és üzemelteti. A távvezetékek biztonsági övezetének mértéke és a biztonsági övezetben tiltott tevékenységekre vonatkozó előírások jogszabályokban rögzítettek.

### **NAGYNYOMÁSÚ GÁZVEZETÉKEK ÉS LÉTESÍTMÉNYEINEK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FŐGÁZ FÖLDGÁZELOSZTÁSI KFT., FGSZ ZRT. ÉS MGT ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A földgáz elosztóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmények a gázátadó állomások, fáklyázók területei.

### **TERMÉKVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FGSZ ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A szénhidrogén szállítóvezetékek, az egyéb gáz és gáztermék vezetékek, valamint a bányászati létesítmények, célvezetékek és mindezek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van. Legjelentősebb kapcsolódó létesítmény a szakaszoló állomás.

### **KŐOLAJVEZETÉK BIZTONSÁGI ÖVEZETE (FGSZ ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A kőolajvezetékek környezetének védelme, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzat szerinti méretű biztonsági övezet kerül

megállapításra, melynek terjedelmét a bányafelügyelet határozza meg. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van.

#### **KUTATÓREAKTOR BIZTONSÁGI ÖVEZETE (1996. ÉVI CXVI. TÖRVÉNY, 118/2011. (VII. 11.) KORM. RENDELET, HA5569 SZ. OAH HATÁROZAT ALAPJÁN)**

A nukleáris létesítmény és a radioaktív hulladék-tároló biztonsági övezetéről szóló 246/2011. (XI.24.) Korm. rendelet 10. § (1) bekezdésben előírtak alapján az Országos Atomenergia Hivatal végrehajtotta a Budapest XII. kerületben elhelyezkedő Budapesti Kutatóreaktor elnevezésű nukleáris létesítmény biztonsági övezetének felülvizsgálatát. A biztonsági övezet terjedelme kijelölésre került, mely a tervlapon megjelenítésre került. A biztonsági övezeten belül építési tilalom van érvényben.

#### **ORSZÁGOS MIKROHULLÁMÚ KÖZPONT VÉDŐTÁVOLSÁGA (ANTENNA HUNGÁRIA ZRT. ÉS MAGYAR TELEKOM NYRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

A Széchenyi-hegyen elhelyezkedő 192 méter magas mikrohullámú központ 500 méteres védőtávolsággal rendelkezik.

#### **IVÓVÍZTERMELŐ KÚT VÉDŐTERÜLETEI (KDVVIZIG ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)**

A főváros területén lévő üzemelő és tartalék ivóvíztermelő kutak, valamint egyéb vízbázisok vízminőség-védelmi területei, melyek meghatározása és az azokon végezhető tevékenység korlátozása is egyéb jogszabály által történik.

#### **MIKROHULLÁMÚ ÖSSZEKÖTTETÉSEK (ANTENNA HUNGÁRIA ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA)**

Nagyfrekvenciás pont-pont összeköttetések, antennáik számára fontos az optikai rálátás biztosítása, így az érintett területek esetében építési magassági korlátozás veendő figyelembe. A Védelmek, korlátozások tervlapon a korlátozások mértékére három kategória került meghatározásra: 10–20 m közötti, 20–30 m közötti és 30 m feletti. Az OMK esetében figyelembe veendő irányok: Gerecse, Tatabánya, Gödöllő.

#### **ÁSVÁNYI NYERSANYAG LELŐHELY (MAGYAR BÁNYÁSZATI ÉS FÖLDTANI SZOLGÁLTATÁS)**

A szerkezeti terv az Állami Ásványi Nyersanyag és Geotermikus Energiavagyon Nyilvántartásban szereplő megkutatott, ásványi nyersanyag előfordulásokat tartalmazza 2019. január 1-i állapot szerint. A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény értelmében a bányatelekkel, illetve a nyilvántartott készlettel lefedett területek ásványi nyersanyagvagyonnak minősülnek. E területeken, a településrendezési eszközökben csak olyan terület felhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagyon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

**46. táblázat: Ásványi nyersanyag lelőhelyek Budapest területén**

Kerület	Ásványi nyersanyag előfordulás neve	Nyersanyag neve
II.	Tökhegy-I. 59330 hrsz.	Falazó homokkő
II.	Tökhegy-II. 59174/17 hrsz.	Falazó homokkő
III.	Csillaghegyi Téglagyár	Blokktéglagyag
III., IV., XIII.	Duna 1651-1657 fkm főág	Folyami betonkavics

X.	Kőbányai Téglagyár	Blokktéгла agyag
XV.	Rákospalota 88865/4 hrsz.	Közlekedésépítési kavics
XVI.	Budapest XVI. ker. 1., Csobaj u. 21.	Közlekedésépítési kavics
XVII.	Rákoshegy Gyolcsrét	Tömör téглаagyag
XVII.	Rákoscsaba 138659 és 138660 hrsz.	Vakoló homok
XVII.	Rákoscsaba 138525/8 hrsz.	Közlekedésépítési kavics
XVII.	Rákosliget Micsurin 138525/10 hrsz.	Közlekedésépítési kavics
XVII.	Orgovány 156744 hrsz.	Közlekedésépítési homok
XXI., XXII.	Duna 1635-1637 fkm főág	Folyami betonkavics
III., IV., XIII.	Duna 1629-1632 fkm főág	Folyami betonkavics

### BARNAMEZŐS TERÜLETEK

Az Étv. 8. §-a alapján kötelező a településrendezési eszközökben a barnamezős területeket lehatárolni, valamint a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12.§ (1) bekezdése szerint új beépítésre szánt terület kijelölése csak akkor lehetséges, ha a települési térségben nincs a tervezett rendeltetésnek megfelelő beépítésre szánt területen beépítetlen földrészlet, vagy barnamezős terület.

A terven lehatárolt barnamezős területek olyan földrészletek, amelyek elsősorban ipari, kereskedelmi, közlekedési vagy honvédelmi célú felhasználást követően felhagyottá, alulhasznosítottá vagy leromlott állapotúvá váltak, jellemzően környezetszennyezéssel terhelt, ugyanakkor környezeti és műszaki beavatkozással értéknövelt, fejleszthető területekké alakíthatóak.

### 1.7.2. TERVI ELEMELK

#### GYORSVASÚTI VONAL TÉRSZÍN ALATTI SZAKASZÁNAK VÉDELMI ZÓNÁJA

A metró a helyi közösségi közlekedés része, Magyarország esetében kizárólag Budapesten létezik, az országos érvényű jogszabályok nem tartalmazznak erre vonatkozó előírásokat.

A Fővárosi Tanács Városrendezési és Építészeti Főosztályának 1974 évi határozata – Építési korlátozás a metró védelmi zónája által érintett ingatlanokra – meghatározza az M2 és M3 metróvonalak kapcsán azt a térszíni zónát, melyben a földalatti építmények biztonsága érdekében építési korlátozás előírása szükséges. Az M4 metróvonal I. szakasza védelmi zónája alapján is meghatározásra kerültek az érintett ingatlanok.

Az M2 és M3 metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira átadódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3%-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvélemény bizonyítja az építkezés engedélyezhetőségét.

A metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, amely a metró műtárgyát – bármely irányból – legfeljebb 1 m-re közelíti meg.



A Budapest-Szentendre HÉV vonal, és a Millenniumi Földalatti Vasút műtárgyai esetében védelmi zóna kijelölésére nem került sor, mivel a közterületeken kéreg alatt kialakított létesítményeket a szomszédos területek beépítéséből keletkező terhek nem érintik.

### GYORSVASÚTI VONAL FELSZÍNI SZAKASZÁNAK VÉDŐTÁVOLSÁGA

A helyi érdekű vasutakra (HÉV vonalakra) és a metró vonalakra nem vonatkoznak a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet 38. § (10) bekezdésében foglaltak. Azonban a HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain bonyolódó vonatforgalom a vasúti vonatforgalomhoz hasonlóan szintén eredményez káros por-, rezgés- és zajterhelést.

A HÉV és metró vonalak felszíni szakaszain zajló vonatforgalom miatt a szomszédos területek beépítése kapcsán általánosan, az üzemeltetőnek a HÉV vonalakra vonatkozó Pályaépítési és fenntartási műszaki adatok, előírások tárgyú belső utasításában megfogalmazott 12-12 m-es minimális védőtávolság betartása indokolt.

### SZENNYVÍZ FŐNYOMÓVEZETÉK

A tervezett elemek között szereplő, olyan fővárosi jelentőségű szennyvíz csatorna, mely egész kerületet vagy kerületeket kapcsol a városi hálózathoz. A tervezett nyomvonal menti 10 méteres sávban a helybiztosítás érdekében új létesítmény elhelyezése csak a hálózat üzemeltetőjével egyeztetett módon történhet.

### TISZTÍTOTT SZENNYVÍZ NYOMÓVEZETÉKE

Kifejezetten csak a szennyvíztisztító telep és a befogadó között kiépítendő nyomóvezetésekre vonatkozó tervezett nyomvonal. Megvalósításával a Ráckevei (Soroksári)-Duna-ág vízminőségének javulása várható. A szerepeltetett nyomvonal vízjogi létesítési engedéllyel rendelkezik, így annak helybiztosítása kiemelt fontosságú.

### TÁVHŐ KOOPERÁCIÓS GERINCVEZETÉK

A főváros területén elhelyezkedő független távhőközvetek összekapcsolására hivatott távfűtővezeték tervezett nyomvonala.

## 1.7.3. TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

### HAJÓZÁSBIZTONSÁGI SZEMPONTBÓL TILTOTT TERÜLET

Hajózási biztonsági szempontból tilalmi zóna (kikötő létesítési tilalom alá eső partszakaszok): a hajózási út, a hidak és pilléreinek környéke, az öbölbejáratok, a csepeli Szabadkikötő bejárata.

A meghatározására az 57/2011 (XI. 22.) NFM rendelet a Víziközlekedés rendjéről 1. sz. mellékletét képező Hajózási szabályzat alapján került sor.

### TÁVHŐ GERINCVEZETÉK TÉRSZÍN FELETT (FŐTÁV ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁS)

A távhő-ellátási hálózat azon vezetékai, melyek földfelszín felett vezetett nyomvonalon szállítják a fűtőközeget.

### ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL (FCSM ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)

Fővédelmi művé nyilvánított árvízvédelmi vonal, továbbá a folyó nyílt árterében fekvő terület árvízmentesítését szolgáló körtöltés. Az elsődleges árvízi védekezés nyomvonal, mely kiépítettségét tekintve lehet földmű, magaspárt, töltés vagy partfal.

## II.RENDŰ VÉDVONAL (FCSM ZRT. ADATSZOLGÁLTATÁSA ALAPJÁN)

Mindazon árvízvédelmi művek összessége, melyek kialakításuk, helyzetük vagy jelentős magasság hiányuk miatt nem sorolhatóak a fővédelmi vonalak közé.

## NAGYVÍZI MEDER (OVF ADATSZOLGÁLTATÁS ALAPJÁN)

A nagyvízi meder területének övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A nagyvízi meder részét képező hullámtéri területekre a Hullámtéri területek leírását is figyelembe kell venni.

## HULLÁMTÉRI TERÜLETEK

A nagyvízi meder részét képező, az I. rendű védvonal és a középvízi meder között elterülő területek tartoznak ide. Hullámtéri területen csak a sport és rekreációs funkciók helyezhetőek el az árvízmentesség biztosításáig. Az árvízveszélyes területeken az építésügyi eljárási rendelet alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges.

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET HATÁRA

A Trtv. 32.§ előírása alapján a honvédelmi és katonai célú terület övezete a Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott adatszolgáltatás szerint tényleges kiterjedésüknek megfelelően lehatárolásra kerültek. Ezen lehatárolásokon belül beépítésre szánt különleges honvédelmi terület, vagy honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységek találhatóak.

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ ÉPÍTMÉNYEK MŰKÖDÉSI ÉS VÉDŐTERÜLETE

A Magyar Honvédség működési és a honvédelmi területek védőterületén belül – az Étv.-ben nevesített általános, és sajátos építményfajtáknál - az engedélyezési eljárásokba a Honvédelmi Minisztériumot, mint szakhatóságot érintettség esetén kell bevonni az adott építményfajta építésügyi, építésfelügyeleti, hatósági eljárásokról szóló (az egyes közérdeken alapuló kényszerítő indok alapján eljáró szakhatóságok kijelöléséről szóló 531/2017. (XII. 29.) Korm. rendelet 1. melléklet táblázata) jogszabályok szerint. A jogbiztonság biztosítására, a fenti jogszabályokban a szakhatóságok bevonásának feltételül meghatározott, az ingatlanok határától mért 100 m-es védőterületek az OTÉK 38.§ (2) bekezdés alapján, a Honvédelmi Minisztérium adatszolgáltatása szerint kerültek kijelölésre.

47. táblázat: honvédelmi és katonai célú építmények működési és védőterülete Budapest területén

Kerület	Nevezett ingatlan
II.	11204/2, 11204/3, 11228/4, 11230/1, 11231, 11246 és 13088 hrsz.-ú ingatlanok
V.	24997 és 24970 hrsz.-ú ingatlanok
XI.	4821/3, 4891, 4774/4, 5032, 5033/1 és 5519 hrsz.-ú ingatlanok
XII.	10886/44, 010886/39 hrsz.-ú ingatlanok
XIII.	28001/1 hrsz.-ú ingatlan

## 2. VÁLTOZÁSOK – BEAVATKOZÁSOK ÉS ÜTEMEZÉSEK

### 2.1. A VÁROSSZERKEZET MEGHATÁROZÓ ELEMEI

A településfejlesztés és a településrendezés egyik fontos célja a lakosság életminőségének és a település versenyképességének javítása érdekében a fenntartható fejlődést szolgáló településszerkezet és a jó minőségű környezet kialakítása. Ennek szem előtt tartásával a településszerkezeti terv a környezet alakítását és védelmét az elfogadott településfejlesztési koncepcióra alapozva, a településszerkezeti összefüggések alapján határozza meg. A terv feladata, hogy

- kijelölje a település fejlesztésének területi irányait,
- meghatározza a település egyes területrészeinek területfelhasználását, valamint
- rögzítse a település működéséhez szükséges műszaki infrastruktúrának a település szerkezetét meghatározó térbeli kialakítását és elrendezését.

Budapest városszerkezetének alapvető alkotói

- a szerkezetalkotó *területi* elemek,
- a központrendszer *pontszerű* elemei,
- a szerkezetet meghatározó *hálózati* (műszaki és zöld infrastruktúra) elemek.

Fenti elemeket a településszerkezeti terv hosszú távra rögzíti, ezzel meghatározza a városszerkezet alakulásának jövőbeni kereteit.

#### Budapest zónarendszere

A szerkezeti elemek mellett az eltérő területi jellemzők is befolyásolják a város szerkezetének alakulását. A településszerkezeti terv továbbra is támaszkodik arra a felismerésre, miszerint a főváros térbeli szerkezete öt markánsan elkülöníthető zónából áll, melyet a morfológiai adottságok, a várostörténeti sajátosságok és a mára kialakult beépítési jellemzők és használatok határoznak meg.

A belső zóna a város főközpontja és az azt körülölelő, történetileg tradicionális lakóterület. Ezt veszi körül az átmeneti zóna, a város legheterogénebb, korábbi ipari térsége, mely jelenleg is nagymértékben gazdasági területeket foglal magában.

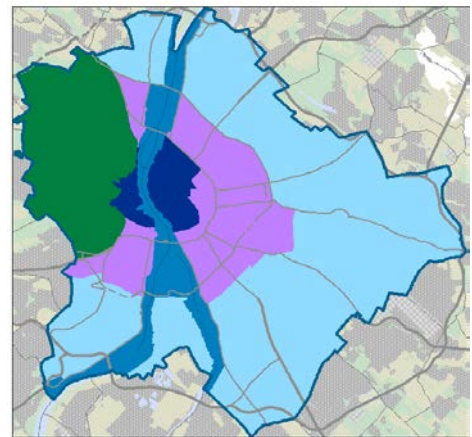
Az elővárosi zónát a Budapesthez csatolt, korábban önálló települések gyűrűje alkotja. A város sajátos földrajzi tényezője a hegyvidéki zóna, mely elsősorban lakóterületek és jelentős terjedelmű erdőterületek térsége, ami a belső zónához közvetlenül csatlakozik. A Duna menti zóna a város fontos kiemelt tengelye, háromféle jellegzetes szakaszának sajátosságai összefüggésben állnak a háttérzónák (belső, átmeneti, elővárosi zóna) jellemzőivel.

A felsorolt területi, hálózati és központi elemek szerepkörüket zónánként eltérő jellemzőkkel töltik be.

#### Kapcsolódás az agglomerációs településekhez

Budapest a Duna menti és az elővárosi, illetve a hegyvidéki zóna mentén kapcsolódik az agglomerációs térséghez. A szerkezeti tervben a kapcsolódásokat elsősorban a közlekedéshálózati elemek biztosítják. A területi kapcsolatokat – amennyire lehetséges – a továbbiakban is a beépítésre nem szánt, a zöldfelületi rendszer részét képező szabadterületek megőrzésével szükséges fenntartani akkor is, ha a közlekedéshálózati elemek új területek feltárását eredményezve, azok beépítését megkönnyítik.

A várost körülvevő, szó szerint vett „zöldgyűrű” kialakítása mára illuzórikussá vált, hiszen a főváros már számos helyen összeépült más településekkel. Ebben a speciális kapcsolódási térségben a kedvezőtlen településközi összenövés hátrányos hatásait ellensúlyozni lehet a városon belüli emeltebb zöldfelületi intenzitás meghatározásával és a komplex zöldfelületi rendszer területi biztosításával.



## A városszerkezet meghatározó elemeinek földrajzi, természeti és épített örökségi összefüggései

A városszerkezet területi, hálózati és központi elemei egymással szoros összefüggésben állnak. Budapest esetében determináló elemek még a Duna, a belső zóna történeti és építészeti öröksége, továbbá a hegyvidék földrajzi jellemzői, természeti értékei, amelyek a hálózati és területi fejlesztések tekintetében különös figyelmet, védelmet igényelnek. A településszerkezeti terv ezt differenciált eszközökkel biztosítja.

A város gyűrűs–sugaras főhálózati rendszerére kiemelt hatással van a Dunának a hidak sűrűségét meghatározó jelentős szélessége. A meglévő közlekedési hálózat és az általa kiszolgált városi területek figyelembevétele mellett fontos törekvése a tervnek, hogy a tervezett hálózati elemek a kapcsolatteremtésen túl területfejlesztő hatással is rendelkezzenek. A kiemelten értékes városrészek kialakult jellemzőit a TSZT jelentős beavatkozással nem érinti, de a másutt történő hálózatfejlesztéssel területük tehermentesítését is szolgálja.

Az országos és térségi közlekedési kapcsolatok mellett a budai oldalon a hegyvidéki domborzati viszonyok és a védett természeti tényezők jelentősen behatárolják a hálózati fejlesztéseket.

A pesti oldalon több új gyűrűirányú elem fogja biztosítani a városszerkezeti kapcsolatokat, melyek átérve a budai oldalra, ott is kedvező kapcsolati és területfejlesztő tényezővé válnak.

A településszerkezeti terv figyelembe veszi a közlekedési és közmű infrastruktúra hálózatfejlesztésének térbeli lehetőségeit a területi fejlesztések rögzítése során, ennek megfelelően a központrendszer elemei is a közlekedési hálózatok térbeli pozíciója alapján kerülnek kijelölésre.

## A szerkezetalkotó területi elemek tagolódása

A városszerkezet területi elemei a hálózati (közlekedés, kisvízfolyás, lineáris zöldhálózat) elemek közötti részeket kitöltő, azok által kiszolgált és tagolt, beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek összessége. Ezeket a területeket a településszerkezeti terv a városszerkezetben betöltött szerepük, jellegük, beépítési intenzitásuk és általános építési használatuk alapján különbözteti meg. A TSZT funkcionális rendjének meghatározása a városfejlesztési koncepció alapján előtérbe helyezi a vegyes városias területeket, azok fejlesztésére helyezi a hangsúlyt, és ezáltal a kompakt város kialakítására törekszik.

A városszerkezet egybefüggő területeit képező jelentős kiterjedésű településszerkezeti egységek – az összevontan értelmezett jellemző használatuk alapján – a következők szerint tagoltak:

### Jellemzően beépítésre szánt területek

- *A vegyes használatú, magas intenzitású városias területek (cca. 3%)* Budapest magas beépítési sűrűségű történeti városrészei, ahol a lakófunkció a meghatározó, de a területek nagy arányban intézményeket is magukba foglalnak, ugyanakkor a megkülönböztetett szerepkör miatt a hasonló jellemzőkkel rendelkező, országos intézményekben bővelkedő *városközponti* terület külön kiemelésre érdemel a központrendszer meghatározó részeként.
- *A vegyes használatú, intenzív városias területek (cca. 10%)* azok, ahol a lakófunkció, az intézmények és a gazdasági tevékenységek területei egymást nem zavaró módon kiegészítik, ideértve a városi szövet legtöbb beépítésre szánt részét, de a kiszolgálást biztosító infrastruktúra területi elemeit és a kisebb zöldterületeket is.
- *A vegyes használatú, intenzív és laza városias területek (cca. 11%),* az előzőnél alacsonyabb sűrűséggel rendelkeznek, nagyobb egybefüggő területeken erőteljes a lakófunkció, a kertvárosias és lakótelepi jellemző egyaránt megtalálható, intézményi és gazdasági funkciójú területek keveredése a lakófunkcióval nem egyenletes, zöldfelületekben gazdagabbak.
- *A vegyes használatú, laza városias területek (cca. 26%)* azok, ahol a lakófunkció meghatározó, a területek sűrűsége alacsony, a zöldfelületi intenzitás jelentős, az intézmények és a gazdasági tevékenységek területei kisebb arányt képviselnek az intenzívebb vegyes területekhez képest.

- *Az egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területek (cca. 7%)* nagyságuk, elhelyezkedésük, tevékenységük, közúti vagy vasúti főhálózatot igénylő kapcsolatuk miatt nem részei a vegyes használatú területeknek.
- *A városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű területek (cca. 3%)* mind városszerkezeti, mind városműködtetési szempontból meghatározóak, mivel a funkciójuk miatt nem illeszthetők a vegyes városias használatú területekbe, és általában nem képezik a gazdasági területek részét sem, ide tartoznak egyes nagyterületű közmuvelőközpontok különleges területei (pl.: szennyvíztisztító), vagy az ökológiai potenciállal rendelkező temetők.
- *A jelentős közösségi rekreációs célú területek, jelentősebb zöldterületek (cca. 4%)* a jelentős méretű parkok (közpark, városi park), továbbá a szabadtéri sport és rekreáció egyéb lehetőségeit szolgáló beépítésre szánt területek.

*Beépítésre nem szánt – jellemzően ökológiai potenciállal rendelkező területek*

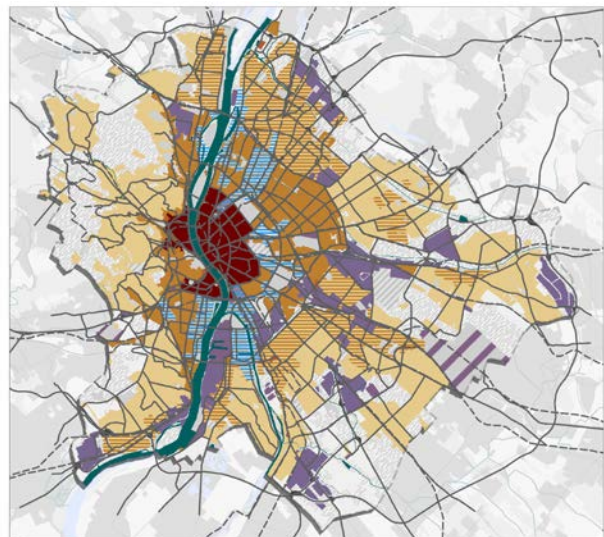
- *Az erdők és a természetközeli területek (cca. 20%),* amelyek kiemelkedő jelentőségű, nagy egybefüggő területként a természeti és klimatikus szempontból legfontosabb területek.
- *A mezőgazdasági területek (cca. 3%),* amelyek jelentős ökológiai tényezőt képviselnek.

Alapvetően hálózati jellegűek a város közlekedési és a vízgazdálkodási területei (cca. 13%).

A fenti területi tagolás szerinti *funkcionális szerkezetet* bemutató ábra a város területi szempontból meghatározó, legmarkánsabb szerkezeti elemeit tünteti fel. Ezen belül jelennek meg a *főhálózati elemek* (közúti, vasúti) és a városszerkezet kiemelt helyszíneiként a *településközponti területek*, mint a főváros főközpontja és a koncepcióban meghatározott differenciált központrendszer további elemei.

### A városszerkezet meghatározó – jellemzően beépítésre szánt – térségei

Kiemelt jelentőségű az a Dunával közel párhuzamos, mintegy 10 km-es észak-déli irányú területi sávot képező, *jelentősebb sűrűséggel rendelkező, vegyes használatú* térség, amelynek részei a *magas intenzitású és az intenzív városias területek*, valamint az ezekhez csatlakozó, beépítési jellemzőikben inhomogén, *vegyes használatú, intenzív és laza városias területek*. Ez a városias térség magába foglalja a főközpontot, a belső zóna egészét, az átmeneti zóna majdnem teljes területét. A térség kiemelt potenciálját a terv szerinti infrastruktúra hálózat, a központrendszer fő elemei, továbbá jellemzően a magas és közepes intenzitás valamint a vegyes területhasználat adja. Ennek a térségnek a belső működését is hivatott majd szolgálni a tervezett Körvasút menti körút, amely kapcsolatokat bővít, egyben területfejlesztő hatású.



Ebben a térségben kiemelkedő szerepük van a Budapest 2030 hosszú távú koncepcióban meghatározott fejlesztési céltérségeknek. Ez a *jelentősebb sűrűséggel rendelkező, vegyes használatú városias térség* a Külső keleti körút megvalósulása után a város keleti része felé erősödni fog.

Ehhez a térséghez kapcsolódnak a hegyvidéki és elővárosi *vegyes használatú, laza városias területek*, ahol az alacsonyabb beépítési intenzitás megtartása, a kialakult karakter és a kedvező vegetációs arány megőrzése a terv célja. Ez a térség közvetlen kapcsolatban áll a város és az agglomerációs települések beépítésre nem szánt területeivel, egyben jelentős zöldfelületi intenzitással rendelkezik a város többi beépített területeihez képest, klimatikus szempontból ellensúlyozva a klasszikus értelemben vett zöldgyűri hiányát.



Az *egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területek* jellemzőik szerint nagyobb munkahelyi területeknek adnak helyet. Szerkezeti elhelyezkedésük általában valamely nagyobb meglévő vagy tervezett közlekedési elem közelségét igényli. Az átmeneti zónában, illetve annak peremén található egybefüggő gazdasági területek számára a Körvasút menti körút jelentős kapcsolati tényezővé fog válni, amely e területeket kiemelt pozícióba helyezi. Az elővárosi zóna területén lévők egy része már a korábbi hálózatfejlesztésekhez kapcsolódik, és új terület is e mentén kerül kijelölésre (MO, egyes autópályák bevezető szakaszai). Három meghatározó terület a Duna vízi úti szerepét tudja hasznosítani.

A városszerkezetben jelentős tényezőként, de jellemzően szigetszerűen jelennek meg azok a *jelentős közösségi rekreációs célú területek és jelentősebb zöldfelületek*, amelyek az időszakos kikapcsolódást, sportolást, szórakozást biztosító területek körébe tartoznak, de alkalmanként nagy forgalmú terhelésnek lehetnek kitéve, mindemellett jellemzőjük, hogy jelentős zöldfelülettel rendelkeznek. Meghatározó e körben a zöldfelületi rendszer részét képező, beépítésre nem szánt területek közül a nagy városi parkok sora, de ide soroltak a korabeli városmaghoz közel telepített tematikus területek is, mint pl. az állat- és növénykert, vagy a stadionok területei. A korábbi üdülőterületek egy része is, mint jelentős rekreációs terület marad fenn továbbra is (Népsziget, Soroksári Duna menti egyes területek). Egyes pontszerű elemei a hegyvidéki zónában, de az elővárosi zónában is megjelennek.

A városműködtetés műszaki infrastruktúráját biztosító *városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű területek* a funkcionális szükségességük és területi elhelyezkedésük miatt szerkezeti szempontból fontos elemek, mivel a hálózati elemek kiinduló, vagy fogadópontjai. Ugyanez igaz a közlekedés egyes területigényes telephelyeire, továbbá a vasúti területek egy részére is, de azok jelentős része a vegyes használatú városias területekbe integrálódik a terv szerint. A fővárosi temetők a jelentős növényállomány miatt ökológiai potenciállal rendelkező területek.

### Térben differenciált központrendszer

A főváros központrendszerének elemei a hálózati és a területi elemek sajátos találkozásai és a városon belüli kedvező pozíció alapján kijelölt helyszínek. A városfejlesztési koncepció differenciált központrendszer létrehozását tűzi ki célul, melyen belül feladat a főközpont karakterszertelő fejlesztése és a meglévő központok, központkezdemények minőségi fejlesztése. Kijelölésük szerkezeti szempontból is megerősíti a jelentős, nagy forgalmú áramlatok által érintett területi és funkcionális sűrűsödéseket, a közlekedéshálózati csomópontokat, jelezve a városi aktivitás szempontjából legfontosabb térségeket.

A *főközpontot* a főváros történeti központja képezi, mely a pesti és budai oldalon a szerkezeti és földrajzi adottságok alapján kerül területileg meghatározásra, figyelembe véve a budai oldal olyan sajátos morfológiai adottságait, mint a Várhegy. A főközpont funkcionálisan a *vegyes használatú, magas intenzitású városias terület* részét képezi, a város legsűrűbb térsége, ezen belül található a két városrész közötti legintenzívebb közúti és közösségi közlekedési kapcsolat.

A *mellékközpontok* területe részben egybeesik a városfejlesztési céltérségekkel. Meghatározó, hogy térbeli elhelyezkedésük igazodik a – meglévő vagy tervezett – nagykapacitású kötöttpályás elemekhez. A mellékközpontok rendszere még nem alakult ki, helyüket a TSZT jellemzően az átmeneti zónában, vagy annak határán, általában helyi szinten jelentős fejlesztési tartalékokkal rendelkező területeken rögzíti.

A *kiemelt jelentőségű helyi központok* jellemzően a tradicionális kerületi központok helyszínein kerültek kijelölésre, melyeket kiegészítenek az újabb beépítésű területek központjai.

A *központrendszer intermodális elemei* a központrendszer fontos elemeit képezik a nagymértékű átszállási kapcsolódások és arra települő vegyes rendeltetések együttes megjelenése miatt. Ezek részben mellékközpontok, részben önálló intermodális központképző helyek az átmeneti zóna területén és a nemzetközi repülőtérhez kapcsolódóan.

A TSZT területfelhasználási tervlapján fentiek mellett meghatározásra kerültek a kertvárosias lakóterületeken az eltérő sűrűséggel tervezett kisebb helyi központok, valamint az elővárosi zóna fontosabb, intermodális elemekkel rendelkező átszálló csomópontjai (Káposztásmegyér IMK, Bécsi út - Aranyvölgy megállóhely környezete).



### A fejlesztési céltérségek kiemelt szerkezeti szerepe

A településszerkezeti terv a városfejlesztési koncepció céljainak megfelelően elsősorban a már igénybevett területek kihasználásában és hasznosításában fogalmazza meg a városfejlesztés területi irányait. Ezért fontos, szerkezetet befolyásoló tényező, hogy a főváros beépítésre nem szánt területeinek nagysága – a korábbi tervi nagyságrendhez képest – a koncepció időtávlátában összességében nem csökkenhet. Ezzel összefüggésben kiemelt jelentőségű, hogy a fejlesztésre szánt területek meghatározása is összhangban van a koncepcionális célokkal, a kompakt és kiegyensúlyozott városszerkezet megvalósításával. A terv ugyanakkor a területrendezési tervek külön elhatározásai szerint kijelölt lehetséges fejlesztések megjelenésével is kellett, hogy számoljon.

A TSZT figyelembe veszi a városfejlesztési koncepcióban meghatározott *fejlesztési céltérségek* komplex elemzésekkel alátámasztott fejlesztési potenciálját. A térségeken belüli *jelentős változást igénylő területek* esetében a terv a tervezett területfelhasználással elősegíti funkcióváltásukat és – figyelembe véve az e térségeket érintő kötöttpályás fejlesztéseket – a beépítési sűrűséget és a lehetséges magasságokat is a fejlesztéseket generáló módon határozza meg.

A változások térbeli jelölése világossá teszi a tervnek azon törekvését, hogy elsősorban az infrastruktúrával jól ellátott, de azt nem kellőképpen kihasználó alulhasznosított, vagy hasznosítatlan területekre kell terelni a fejlesztéseket a zöldmezős kijelölések helyett. A tervben *vegyes használatú, szerkezetalakító fejlesztési céltérségként* kijelölt területek alapvetően a *jelentős változást igénylő területeket foglalják magukba*. Négy fejlesztési céltérség a *Duna menti zónában*, illetve az átmeneti zónának ahhoz kapcsolódó területén került kijelölésre (Óbuda-Gázgyár, Angyalföld-Újpest, Csepel-Soroksári Duna-ág, Lágymányos-Budafok), további négy fejlesztési céltérség pedig a vasúti *pályaudvarok térségét*, illetve azok sugárirányban kiterjesztett területi sávjait érinti (Nyugati pályaudvar és a Rákosrendező területe, illetve a Keleti, a Józsefvárosi és a Kelenföldi pályaudvar térsége).

Ezek a *vegyes használatú, szerkezetalakító fejlesztési céltérségek* strukturális szempontból küllőszerűen lefedik a belső és elővárosi zóna közötti átmeneti térséget. Hatásfokukat növeli, hogy mindegyik céltérség meglévő vagy tervezett kötöttpályás közlekedéshálózati elem mentén helyezkedik el, ezért szerkezeti szempontból az átmeneti zóna hatékonyabbá tételét is szolgálják. A küllőszerű elrendezés az egyenletes terhelés irányába vezet, ami által a mainál kiegyensúlyozottabb városszerkezet jön létre, és egyben a kompaktság irányába hat.

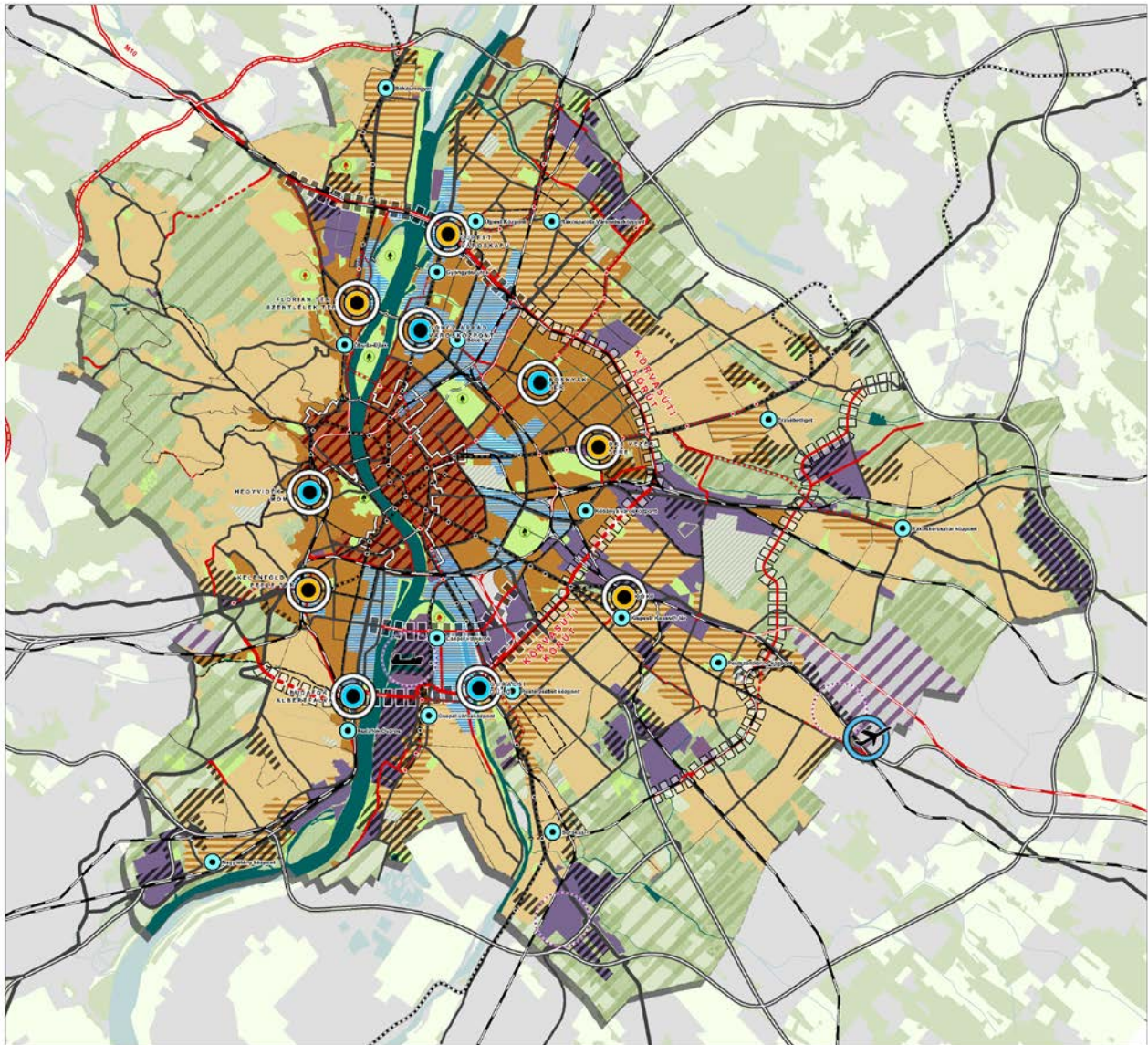
A Körvasút menti körút kiépítése megteremti ezen területek egymás közötti kapcsolatát. Különösen kiemelt ennek szerkezeti szerepe a Duna menti zónában, ahol új hidak, vagyis a pesti és budai városrészek közötti új kapcsolati lehetőségek létrehozásával jár.

### A területi változások – fejlesztési potenciál

A településszerkezeti terv területfelhasználást rögzítő tervlapja a kialakultságuk és a tervezett változásaik alapján *jelentős változással érintett*, jelenleg alulhasznosított, vagy használaton kívüli területeket, illetve *infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető* területeket határoz meg. A funkcionális szerkezet szempontjából ezek *jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek*, amelyek lehetőségeit adottságaikon kívül a városszerkezetben való elhelyezkedésük, az infrastrukturális hálózatokhoz való viszonyuk is determinálja. A terv elsősorban a *jelentős változással érintett* területek fejlesztését preferálja. A másik kategóriába tartozó területek ütemezetten vehetők csak igénybe, az infrastrukturális lehetőségek függvényében.

*Budapest funkcionális szerkezetét* bemutató térképe markánsan jelzi a főváros területhasználatának *jövőbeli irányait*, a város fejlődésének *intenzitási jellemzőit*, az *ökológiai potenciál fenntartására* kijelölt területeit, külön kiemelve a dinamikus fejlesztést igénylő *szervezetalakító fejlesztési céltérségeit*, a *fejlesztési potenciállal rendelkező területeit*, továbbá a szerkezetet alapvetően befolyásoló *hálózati fejlesztéseit és a központrendszerét*.

48. táblázat: Funkcionális szerkezet



	Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület		Szervezetalakító fejlesztési céltérség - vegyes használatú
	Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület		Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek
	Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület		Városi park (meglévő / tervezett)
	Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér		Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület
	Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület		Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen
	Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület		Temető
	Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület		Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem
	Városközpont - főközpont határa		Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem
	Mellékközpont		Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)
	Intermodális mellékközpont		Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)
	Nemzetközi szerepű intermodális központ		Országos jelentőségű kikötő (meglévő / tervezett)
	Kiemelt jelentőségű helyi központ		Logisztikai központ



## A beépítésre nem szánt területek városszerkezeti jelentősége

A településszerkezeti terv a fentiekén túlmenően kiemelt hangsúlyt fektet a beépítésre nem szánt területek nagyságrendjének megtartására és fejlesztettségük biztosítására. A terv elsősorban a *városi zöldterületek* és a *zöldfelületi rendszer* kapcsolati elemeinek fejlesztési lehetőségeit teremti meg azzal, hogy *városi parkok* területi meghatározásával jelöli a már ma is jelenlévő parkgyűrű fejlesztési lehetőségét a budai oldalon és Csepel északi részén. Ezek mellett új elemekkel erősíti a zöldfelületi rendszer kapcsolódásait is. A városfejlesztési koncepcióban kiemelt rendszerelvű zöldfelületi fejlesztést részben a kapcsolatok területi kijelölésével, részben a zöldsávok, fasorok, kisvízfolyások szerkezeti elemeinek rögzítésével biztosítja, továbbá egyéb szerkezeti elemekkel egészíti ki a Duna partján.

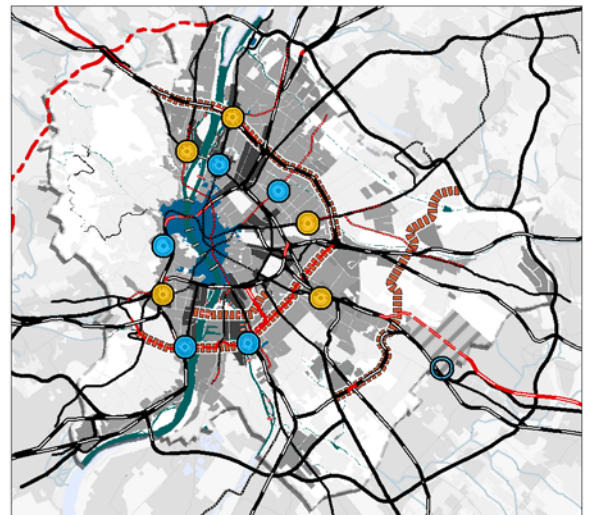
A város klimatikus hatású részei a *jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő területek*. Fontos tényező e tekintetben az *erdőterületek* egybefüggő területeinek további rögzítése, ideértve az erdősítésre nem alkalmas természetközeli területeket is. A *mezőgazdasági területek* az elővárosi zónában helyezkednek el, több esetben mintegy szabadterületi kapcsolatot jelentenek az agglomerációs térséggel, kiegészítve az erdőterületek ékeit, a kisvízfolyások menti zöldfelületek rendszerét. Ezek a területek képezik az *ökológiai potenciállal rendelkező területek zöldfelület-fejlesztési* lehetőségeit.

## Közlekedési hálózatok rendszere

A közlekedés rendszerét meghatározó hálózatok terv szerinti fejlesztése részben az új elemek térbeli rögzítésével, részben pedig a már meglévő nyomvonalak szerepének módosításával történik. Míg az előző a kapcsolatok biztosítása mellett új területi tagolást is jelent, addig az utóbbi a városszerkezet területi tényezőit tudja kedvezőbb helyzetbe hozni a városszerkezet bekövetkezett, vagy tervezett változásait figyelembe véve.

A városfejlesztési koncepció számtalan feladatot határoz meg. A településszerkezeti tervben a városszerkezet strukturális tényezői között azonban – tekintettel Budapest kétszintű önkormányzati rendszerére – csak az átfogó elemek szerepeltethetők, nem cél minden, egyébiránt szükséges fejlesztés meghatározása.

A közlekedéshálózat felszíni elemei történetileg mindenkor a földrajzi tényezők által befolyásolva alakultak ki.



 Városközpont - főközpont	 Szerkezetalkító fejlesztési céltérség
 Jelentősebb sűrűségű, vegyes használatú térség	 Meghatározó új körirányú közúti elem
 Mellékközpont / intermodális mellékközpont	 Melegítő / tervezett közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra
 Nemzetközi szerepű intermodális központ	

Emiatt a város szerkezete kevés gyűrűirányú elemmel rendelkezik, kedvezőtlen kapcsolati hiányokat indukálva, amelyet a településszerkezeti terv a közlekedési rendszer fejlesztési tervével összhangban orvosol. A városszerkezet fejlesztése nem függetleníthető a korábban tervbe vett hálózati elemektől, mivel számos területi- és hálózati terv már azok figyelembevételével került kidolgozásra, vagy részben megvalósításra. A TSZT ezért továbbra is szerepelteti a régóta hiányzó, szerkezetileg meghatározó elemeket, így biztosítja a Körvasút menti körút helyét, a *Külső keleti körút* nyomvonalát, vagy a *Duna hidak tekintetében az Újpest-Aquincumi hidat, a Csepel-Albertfalvai hidat és a Galvani hidat* is.

Az *MO körgyűrű hiányzó nyugati szektorát* (jelentős hosszban alagútként) az OTRT tartalmazza.

A tervezett *Körvasút menti körút nyomvonalának*, mint Budapest egyik legkiemelkedőbb szerkezetfejlesztő elemének egyes szakaszai eltérő szerepűek. A Dunai hidak térségében és az átmeneti zóna délkeleti sávjában tehermentesítő és területfejlesztő hatású új szerkezeti elem, másutt csak a tehermentesítést és a közlekedési kapcsolatokat szolgálja.

A városi *gyorsvasúti hálózat* tekintetében alapvető fejlesztést fog jelenteni a tervben a 2-es metró és a gödöllői HÉV összekötése, valamint a 3-as metró északi irányú meghosszabbítása, továbbá a 4-es metró meghosszabbított nyomvonala, illetve az Észak-déli regionális gyorsvasút (5-ös metró) részben metró jellegű kialakítása (Szentendrei - és Csepeli - Soroksári HÉV). Ezek az elemek a városi szerkezet jobb feltárását hivatottak biztosítani, a jelentős kapacitású közforgalmú közösségi elemekkel csökkentve a személygépjármű forgalmat.

A város szerkezeti elemei közé tartozó vasútvonalak és pályaudvarok fejlesztésében új nyomvonallal megjelenő szerkezeti elemet jelent a repülőtérhez vezető új, *nagysebességű vasúti pálya* kiépítése és az ezáltal létrejövő nemzetközi intermodális csomópont.

A *közúti vasúti hálózat (villamos)* szerkezeti tényezőként kevésbé meghatározó, ugyanakkor a nagyobb kapacitással rendelkező kötöttpályás közlekedési eszköz területeket kiszolgáló szerepe miatt pozitív szerkezetfejlesztő hatással rendelkezik.

A településszerkezet szempontjából meghatározó még az áruszállítást biztosító *kikötők* helyzete, mely alapján logisztikailag fontos helyszín marad továbbra is Csepel északi része.

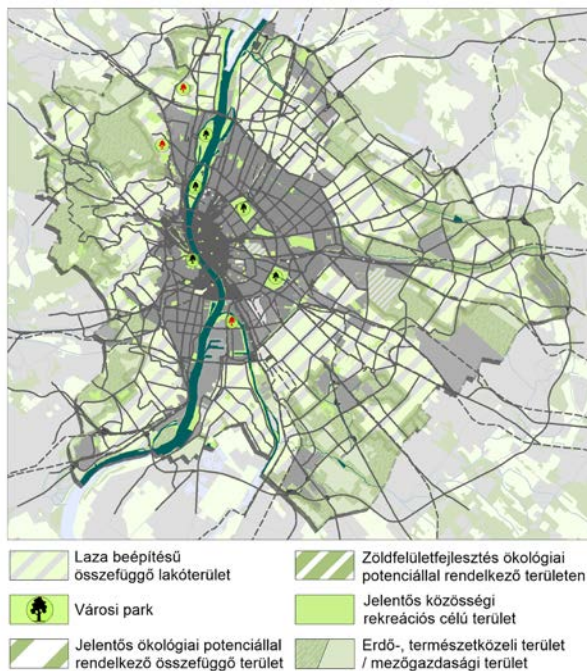
Az egyéb hálózatok, így a kiemelt kerékpáros és gyalogoshálózatok, P+R parkoló rendszer, a speciális kötöttpályás eszközök a városszerkezet szempontjából nem tartoznak a városi struktúrát alakító, lényegesen befolyásoló elemek közé, ezért ezeket a városszerkezetet bemutató ábra nem tartalmazza.

### Közműrendszerek hálózatai

A közműrendszerek jellemzően a közlekedési pályák alatt vagy mellett húzódnak, szerkezeti szerepük az ellátás szempontjából fontos, de vannak a városszerkezetet helyi szinten befolyásoló, megtörő szakaszai.

### A természeti környezet hálózati elemei – a zöldfelületi rendszer

Budapest zöldfelületi rendszerében meghatározó szerepet játszanak az *erdőterületek, zöldterületek, a temetők, a természetközeli és a mezőgazdasági területek*. A városi szegélyeken az erdő- és mezőgazdasági területek ugyan nem alkotnak „zöldgyűrűt” a város körül, de jelentős mértékben óvják a várost a szomszéd településekkel való összenövéstől. Ennél fogva a Budai-hegyvidék alkotta városkörnyéki, összefüggő erdőterületek kiegészítéseképp a pesti oldal kiterjedt szabadterületeit is meg kell őrizni, és lehetőség szerint fejleszteni szükséges. Itt az erdőterületek és a mezőgazdasági területek egymást kiegészítve alkotnak kapcsolatot az agglomeráció zöldfelületi hálózata és a belső zóna zöldfelületi elemei között. A *zöldfelület-fejlesztések* részeként itt elsősorban erdőtelepítések szükségessége merül fel. Emellett a meglévő mezőgazdasági területeken a természetvédelmi szempontok figyelembevételével mellett az ökológikus gazdálkodás feltételeit is meg kell teremteni.



A *jelentős ökológiai potenciállal rendelkező, összefüggő, nagy kiterjedésű szabadterületeken* kívül a kisebb lineáris zöldfelületi elemeknek is jelentős feladatuk van. A természeti környezet egyes védett és védelemre érdemes elemeit hálózatba foglalják a kisvízfolyások, a vasútvonalak melletti zöldfelületek, illetve a zöldterületek egyes lineáris elemei. A vonalas elemek által a terv kapcsolatot biztosít az agglomerációból irányuló zöldfelületi ékek és a belső, szigetszerűen elhelyezkedő, szerkezeti jelentőségű zöldfelületek között. Az átmeneti zónában, a vegyes használatú, intenzív városias területen a terv biztosítja a zöldterületi ellátottság javítása érdekében szükséges fejlesztéseket, amelyek között

kiemelkedően fontos, hogy a városi parkok egyenletes ellátottságot biztosítsanak a lakóterületeknek, ezért a már ma is jelenlévő parkgyűrűt tovább kell fejleszteni a budai oldalon (Óbudán a Bohn-bánya és a Mocsáros-dűlő területén) és Csepel északi részén.

A jelentős ökológiai potenciállal rendelkező területeken kívül kiemelt fontosságúak a *laza beépítésű, összefüggő lakóterületek*, amelyek biológiailag aktív felületeik révén jelentős kondicionáló hatással vannak a település klimatológiai helyzetére. A laza beépítés megőrzése által a városi hősziget-hatás mérséklésében és a város átszellőzésében továbbra is meghatározóak maradhatnak ezek a területek.

## 2.2. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

A beépítésre szánt területeken meghatározásra kerültek a város tartalékterületeit jelentő fejlesztésre kijelölt részei. A fejlesztési célterületek három típusba soroltak:

- **Jelentős változással érintett terület**

A területek jelenleg részben használaton kívüliek, részben alulhasznosítottak. A területek belső tagolását, differenciált használatát a helyi építési szabályzatban kell meghatározni, a tervezett területhasználattal összhangban a közlekedési célú területekkel és zöldterületekkel együtt. A kijelölt területeken jelentős mennyiségi és sűrűségi változás irányzott elő. Ütemezés szempontjából ezen területek hasznosítása elsődleges cél.

- **Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett terület**

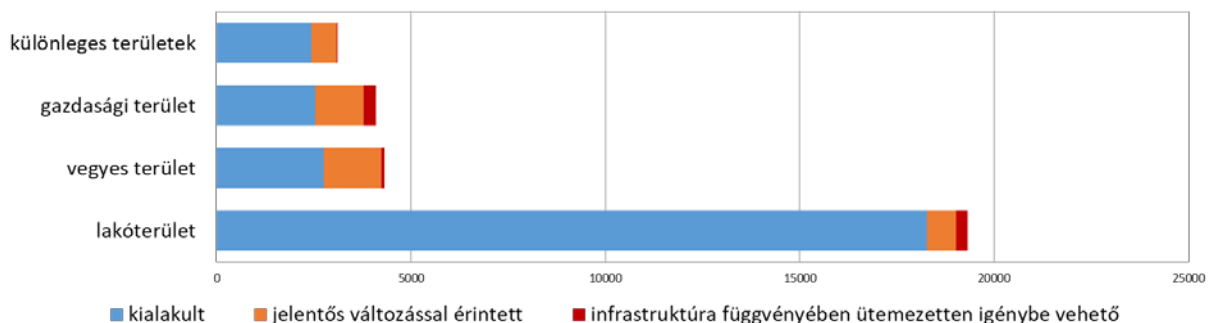
A változással érintett területek egy részén a megfelelő ütemezés érdekében a terv meghatározza azon területeket, amelyek igénybevételéhez szükséges a külső infrastruktúrát is fejleszteni. A kijelölt területek jelenleg beépítetlenek, hasznosításuk csak a megfelelő közúti, közmű- és zöldfelületi ellátottság biztosítása után történhet meg.

- **Távlati területhasználat**

A város hosszú távú fejlődése szempontjából egyfajta tartalékterületként szolgáló Kertvárosias lakóterületek, egy Intézményterület és egy Üdülőtérület került kijelölésre. A jelenlegi területi túlkínálat miatt e területek igénybevétele csak ütemezetten, valós igény alapján, a szerkezeti terv módosításával lehetséges.

A beépítésre szánt területek összesen 16%-a fejlesztési tartalékterület. Ebből 12,5% jelentős változással érintett terület, 2,5% infrastruktúra függvényében igénybe vehető, változással érintett terület, a maradék elenyésző részt teszi ki a távlati területhasználat. Legnagyobb kiterjedésű fejlesztési területtel összességében a vegyes területek és a gazdasági területek rendelkeznek.

2. ábra A város kialakult és tartalékterületeinek megoszlása

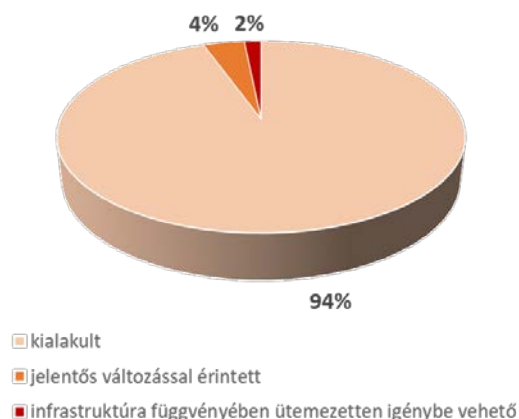


A fejlesztési területek jellemzően a már műszakilag igénybe vett területeken kerültek kijelölésre a településszerkezeti adottságokat figyelembe vevő, a város hatékony és kiegyensúlyozott működését biztosító területhasználattal.

## Lakóterület

Budapest lakóterületei 94%-ban kialakultak. 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.

3. ábra Lakóterületek kialakultság szerinti megoszlása



Összesen ~ 750 hektár jelentős változással érintett és ~ 305 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető lakóterület került kijelölésre. Ez a fejlesztési területek 22%-át jelenti.

Nagyvárosias lakóterületek jellemzően a városmaghoz közeli térségben kerültek kijelölésre. A város határához közeledve az intenzitás egyre jobban fellazul. A lakóterületeken 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 céltérségek területén (pl.: pesti oldalon az északi Duna-part, Rákosrendező térsége, 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.

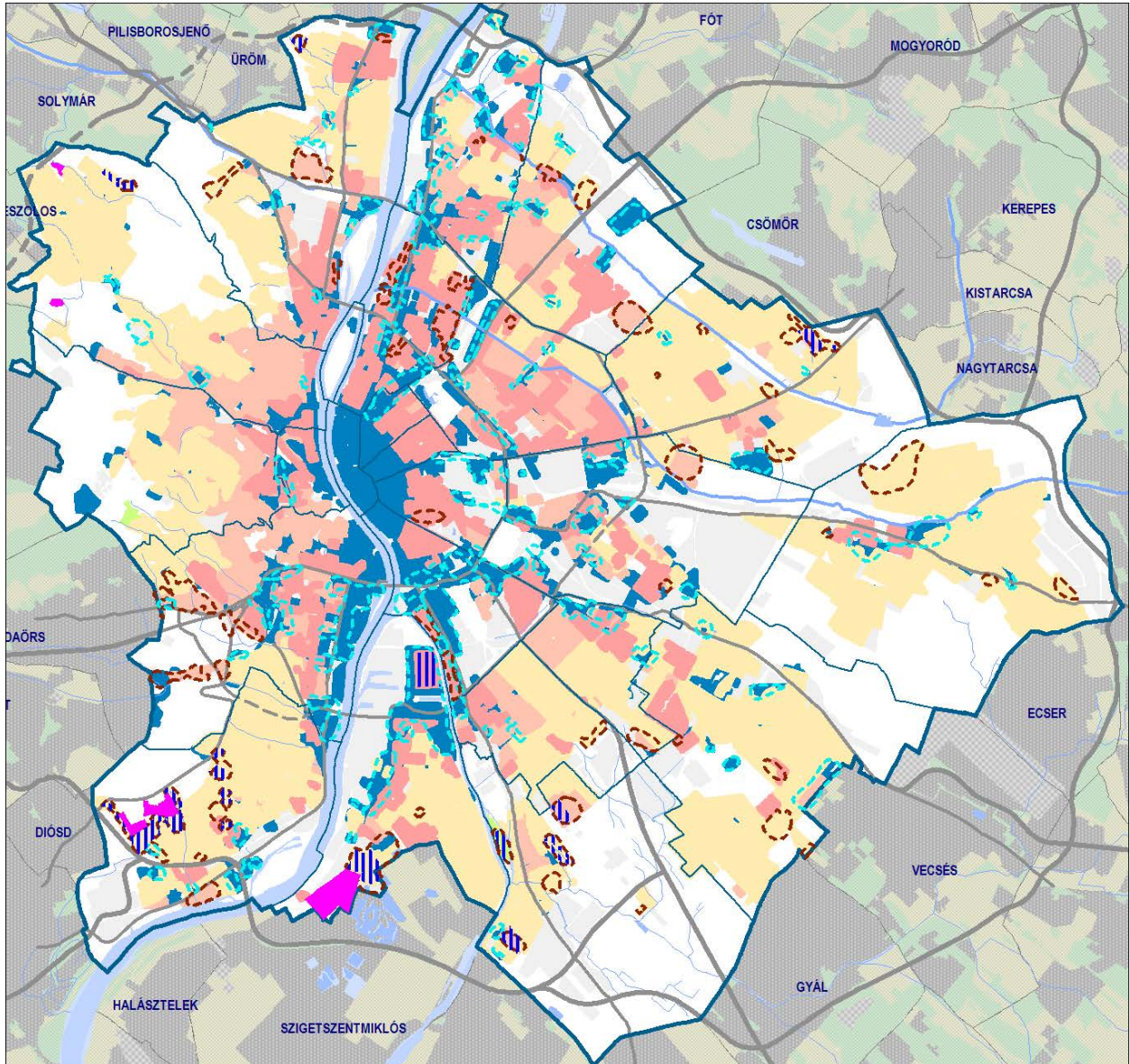
Infrastruktúra függvényében igénybe vehető lakóterületek, valamint távlati lakóterületek jellemzően a város déli kerületeiben (XXII., XXI., XXIII.), az elővárosi zóna területén találhatóak, a városhatárhoz közel eső területeken.

48. táblázat: Területi kimutató:

	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



4. ábra Változással érintett lakóterületek

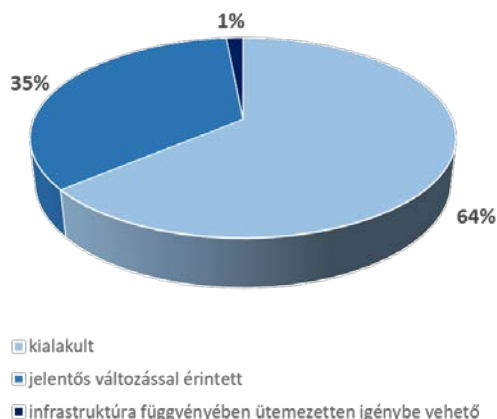


- |  |   |
|--|---|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #003366; border: 1px solid black;"></span> Vegyes területek           | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black;"></span> Kertvárosias lakóterületek  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF4500; border: 1px solid black;"></span> Nagyvárosias lakóterületek | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black;"></span> Üdülőterületek  |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF8C00; border: 1px solid black;"></span> Kisvárosias lakóterületek  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px dashed orange;"></span> Változással érintett lakóterületek/vegyes területek  |
|  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, blue 2px, blue 4px); border: 1px solid black;"></span> Infrastruktúra függvényében igénybe vehető terület |
|  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #FF00FF; border: 1px solid black;"></span> Távlati lakó területhasználat   |

## Vegyes területek

Budapest vegyes területei 64%-ban kialakultak. A településszerkezet alakítását meghatározó, kiemelt szerkezetalkító 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 piacilag 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.

5. ábra Vegyes területek kialakultság szerinti megoszlása



Szerkezetileg kiemelendők a Váci út menti, a Szerémi út menti és a Könyves Kálmán körút menti nagyterjedésű vegyes fejlesztési térségek. Összesen ~ 1550 hektár jelentős változással érintett és ~ 65 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető vegyes terület került kijelölésre. Ez a fejlesztési területek 32%-át jelenti.

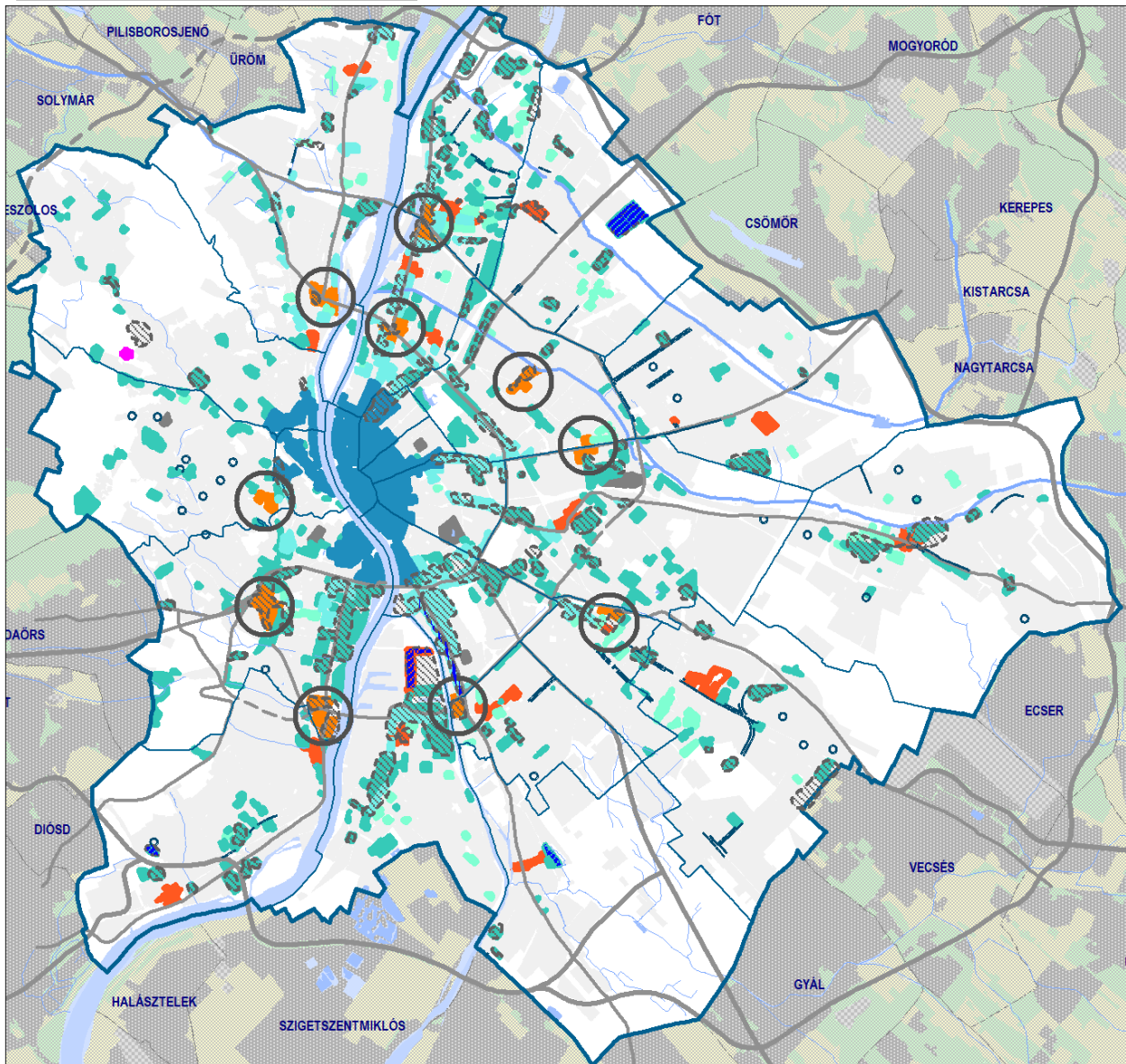
A vegyes területeken jelentős változással érintett területek mind a központi, mind az intézményi területeken kijelölésre kerültek, leginkább az átmeneti és az elővárosi zónában. A városközpont területén jelentős változással érintett vegyes terület a Nyugati és a Déli pályaudvar térsége. A mellékközpontok 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.












49. táblázat: 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
<b>Összesen</b>	<b>2722,09</b>	<b>941,77</b>	<b>5576,88</b>	<b>87,60</b>	<b>4328,35</b>



6. ábra Változással érintett vegyes területek

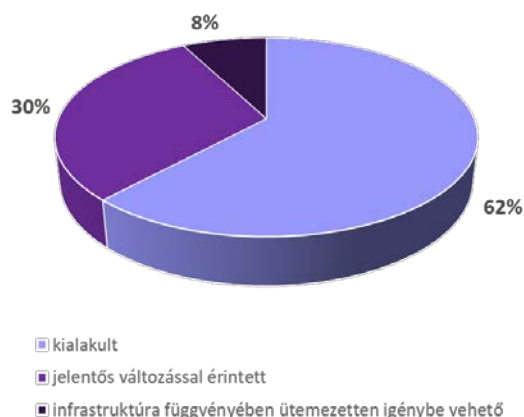


- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|  | Városközpont  |  | Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része                  |
|  | Mellékközpontok területe                            |  | Különleges területek<br>(oktatási központok és tematikus intézményparkok) |
|  | Kiemelt jelentőségű 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                                 |

## Gazdasági területek

Budapest gazdasági területei 62%-ban kialakultak. Budapest gazdasági versenyképességének növelése érdekében a városfejlesztési koncepció elvárásainak megfelelően a gazdasági funkciók széles skálájához illeszkedő, megfelelően irányított területi kínálatot és infrastruktúrát kell biztosítani, ennek helyszínét elsődlegesen a gazdasági célú fejlesztési területek jelentik. A gazdasági tartalékterületek jellemzően a rendszerváltás után alulhasználttá vált munkahelyi területek, kisebb részben a korábban kijelölt, de még nem igénybe vett területek. A fejlesztési lehetőségek meghatározásánál kiemelt szempont a megengedhető rendeltetések környezeti hatása, amelyet a városszerkezeti pozíció alapján differenciál a terv.

7. ábra Gazdasági területek kialakultság szerinti megoszlása



Összesen ~ 1250 hektár jelentős változással érintett és ~ 310 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető gazdasági terület került kijelölésre. Ez a fejlesztési területek 32%-át jelenti.

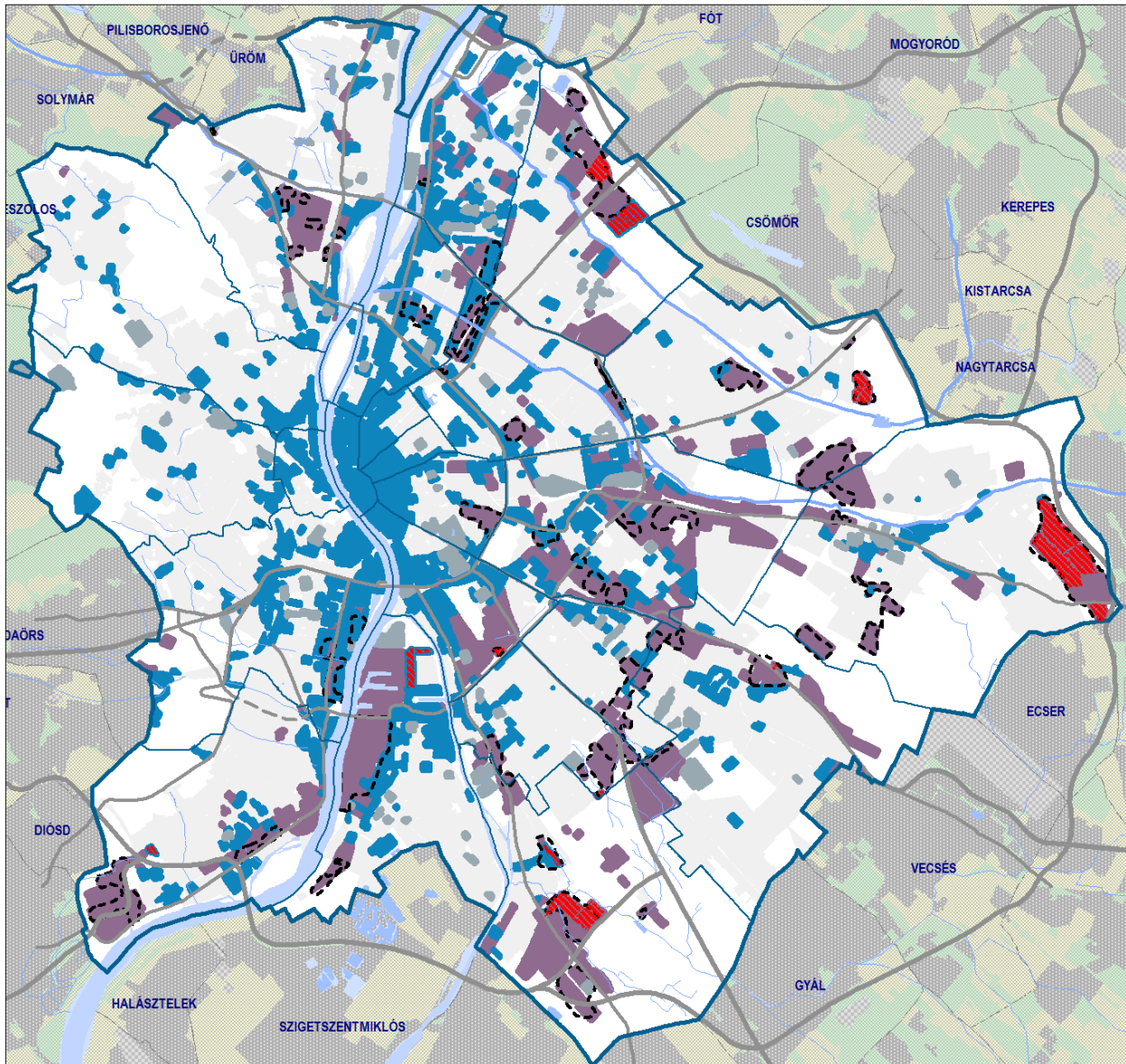
A gazdasági területeken jelentős változással érintett területek mind a gazdasági, mind az energiatermelési területeken kijelölésre kerültek, jellemzően az átmeneti és az elővárosi zónában találhatóak, sokszor barnamezős területek. Legnagyobb arányban a Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek érintettek jelentős változással, melyek többsége Pesten, Csepelen található. A jelentős változással érintett gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató területek leginkább az átmeneti zóna pesti szektorában helyezkednek el. Jelentős változással érintett energiatermelési terület található a csepeli Művek területén.

Az infrastruktúra függvényében igénybe vehető területek a gazdasági területeken a pesti peremkerületekben, az elővárosi zónában kerültek kijelölésre.

50. táblázat: Gazdasági 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)
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	479,83	206,75	124,87	0,92	812,36
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	1998,42	541,18	354,82	312,21	3206,64
Energiatermelés területe	54,07	15,82	-	-	69,89
Összesen	2532,31	763,75	479,69	313,13	4088,89

8. ábra Változással érintett gazdasági területek



- Gazdasági tevékenység (kereskedelem, szolgáltatás, termelés, raktározás) területei
- Lakó- és vegyes területekbe integrált munkahelyek területei
- Városműködtetés műszaki- és humáninfrastruktúra területei
- Változással érintett munkahelyi területek
- Infrastruktúra függvényében igénybe vehető munkahelyi területek

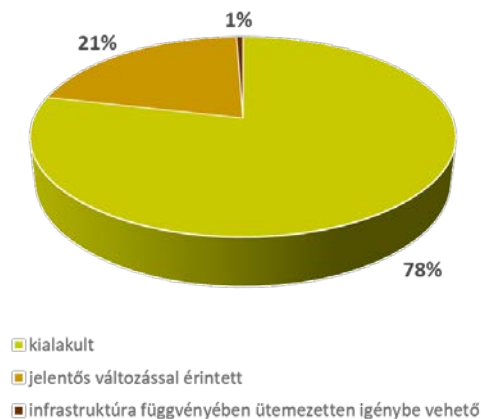


## Különleges területek

A különleges területbe azok a területek tartoznak, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak a környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek.

Budapest különleges területei 78%-ban kialakultak. A különleges területek Budapest területén mozaikszerűen, szétszórva helyezkednek el sokszínű funkcióknak és speciális rendeltetéseknek megfelelően. A kijelölt különleges fejlesztési területek jellemzően meglévő különleges területekhez csatlakoznak, azok további fizikai vagy funkcionális bővítését teszik lehetővé. A különleges területek hosszú távú működésének és az igényeknek megfelelő bővítési lehetőségek biztosítása a város egészséges működésének alapja, ezekbe a területfelhasználásokba sorolódhatnak többek között a közmű, a közlekedési és a humán infrastruktúra nagykiterjedésű, jelentős vonzaskörzettel vagy ellátási feladatkörrel rendelkező területei.

9. ábra Különleges területek kialakultság szerinti megoszlása



Összesen ~ 650 hektár jelentős változással érintett és ~ 18 hektár infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető különleges terület került kijelölésre. Ez a fejlesztési területek 14%-át jelenti.

A különleges területek öt fő kategóriába sorolhatók. Gazdasági tevékenység területei jellemzően a pesti oldalon, az átmeneti és elővárosi zónában; intézmények területei a budai és pesti oldalon egyaránt, a belső zóna és hegyvidéki zóna területén; szabadidő eltöltés területei a Dunához közel eső területeken, illetve az átmeneti zónában; városüzemeltetés területei nagyobb arányban a pesti oldalon, míg honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági területek a budai és pesti oldalon egyaránt a város középső területén kerültek kijelölésre.

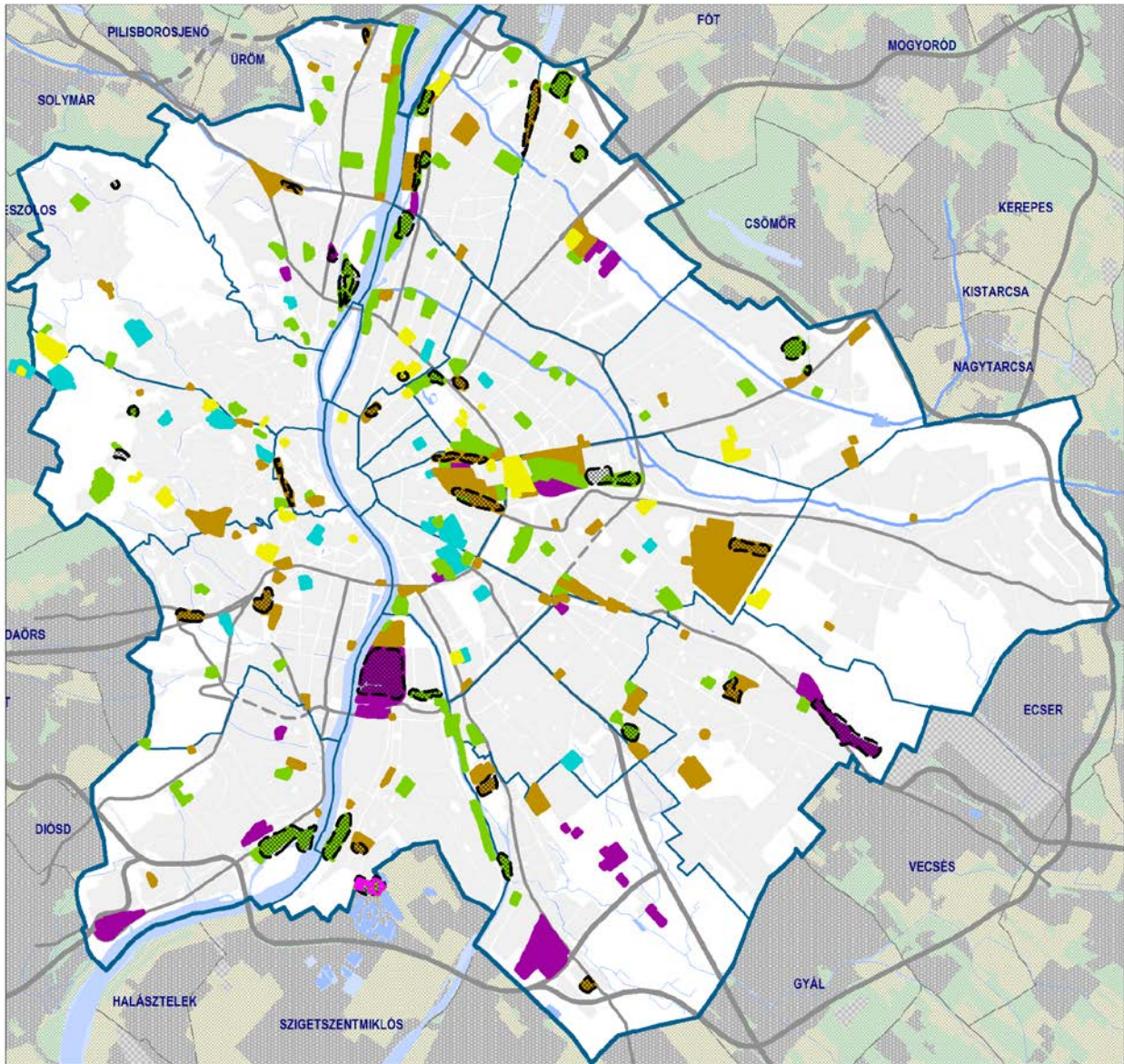
Jellemzően a szabadidő eltöltés különleges területei, a gazdasági tevékenység különleges területei valamint a városüzemeltetés különleges területei érintettek jelentős változással.








Jelentős változással érintett különleges területek jelentős része került kijelölésre valamely kiemelt céltérség területén a belső és átmeneti zónában (pl.: a pesti oldalon az északi Duna-part, a Keleti pályaudvar, vagy a Józsefvárosi pályaudvar, míg budai oldalon Kelenföld vasútállomás és Óbudai szigetcsúcs területén).

Infrastruktúra függvényében igénybe vehető rekreációs különleges terület egyetlen helyen, a XXI. kerületben került kijelölésre, a városhatár mentén.



10. ábra Változással érintett különleges területek



- |   |                                 |   |  |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | Gazdasági tevékenység területei |  | Városüzemeltetés területei   |
|  | Intézmények területei           |  | Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területek         |
|  | Szabadidő eltöltés területei    |  | Változással érintett különleges területek                                |
|   |                                 |  | Infrastruktúra függvényében igénybe vehető különleges rekreációs terület |

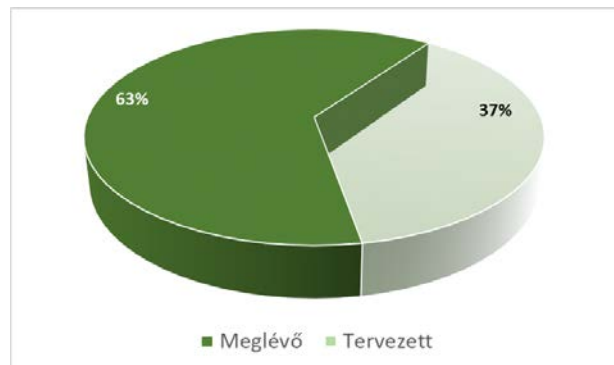
### 2.3. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A Szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján meghatározásra kerültek a zöldhálózat fejlesztésének célterületei: az erdőtelepítésre szánt területek, a tervezett zöldterületek, valamint a tervezett különleges beépítésre szánt területek, amelyek részben közcélú fejlesztéseket is előírnak. A mezőgazdasági és a vízgazdálkodási területeken a meglévő területhasználat került rögzítésre, ezért ezek ilyen szempontból változással nem érintett területek. A közlekedési területekkel kapcsolatos változások a 2.4 Közlekedés c. fejezetben kerültek kifejtésre.

#### Erdő- és természetközeli területek

A Szerkezeti terv „1. Területfelhasználás” című tervlapján megkülönböztetésre kerültek a meglévő és a tervezett, kialakítandó erdőterületek.

Meglévő erdőterületként az Országos Erdőállomány Adattárban szereplő és az erdészeti nyilvántartásban nem szereplő, de erdőszült területek kerültek jelölésre. Ezáltal kirajzolódnak a településrendezési terv alapján tervezett erdőterületek, amelyek távlatban a termőhelyi vizsgálatoktól függően erdőtelepítésre javasoltak.



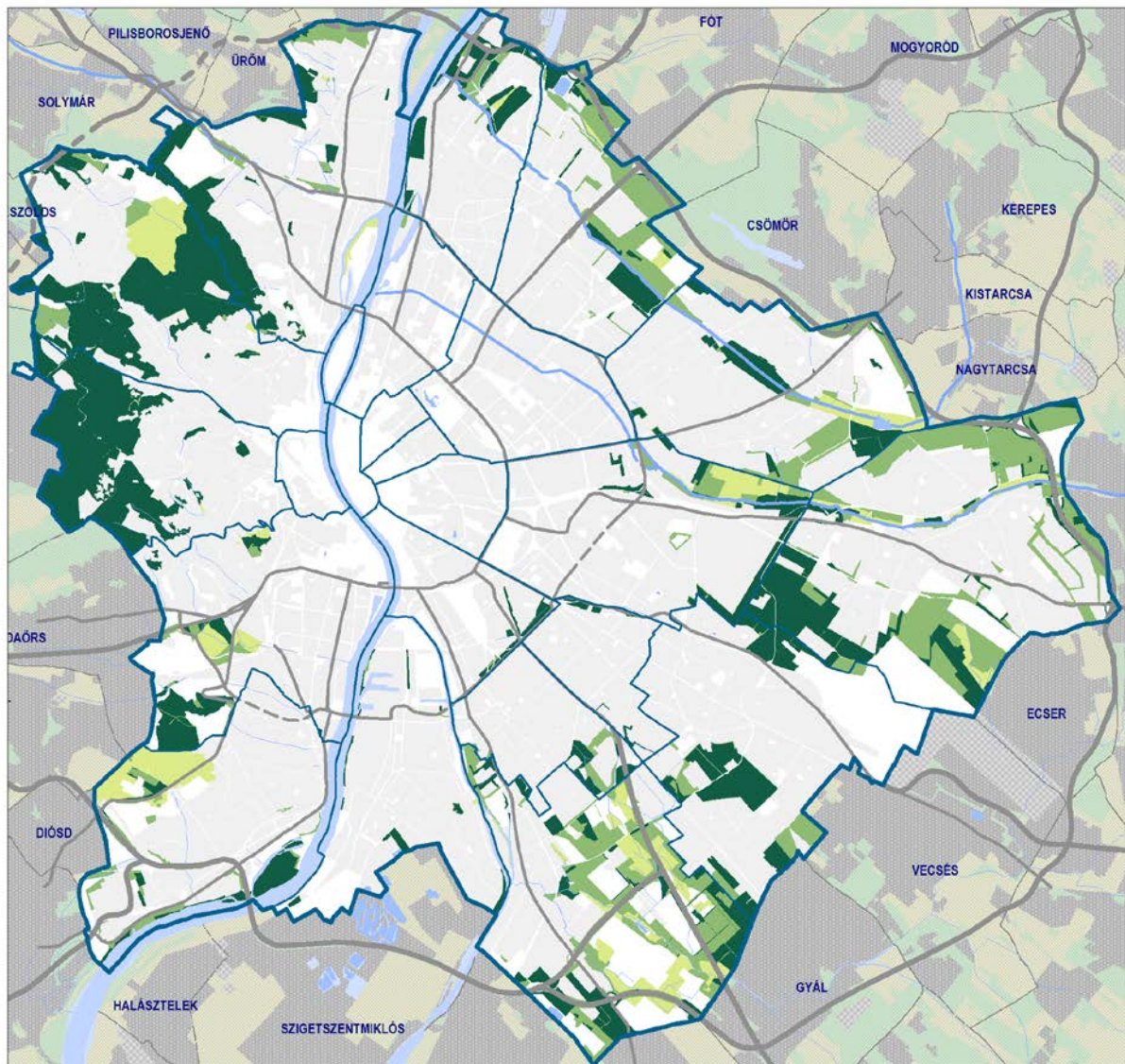
11. ábra Erdőterületek kialakultság szerinti megoszlása

A tervezett erdőterületek térmértékében jelentős csökkenés mutatható ki, de a változás a természetközeli területek kijelölésének tudható be. Az átsorolás azon védett, vagy védelemre érdemes természeti területeken történt meg, ahol zárt erdőállomány létesítése, vagy fenntartása nem javasolt, azaz a természetvédelmi szempontok elsőbbséget érdelemnek az erdészeti, zöldinfrastruktúra-fejlesztési szempontokkal szemben (pl. Tétényi-fennsík).

A természetközeli területeken változást nem irányoz elő a terv, hiszen a jelenlegi állapot alapján indokolt a természetközeli terület kijelölése.



12. ábra Erdő- és természetközeli területek

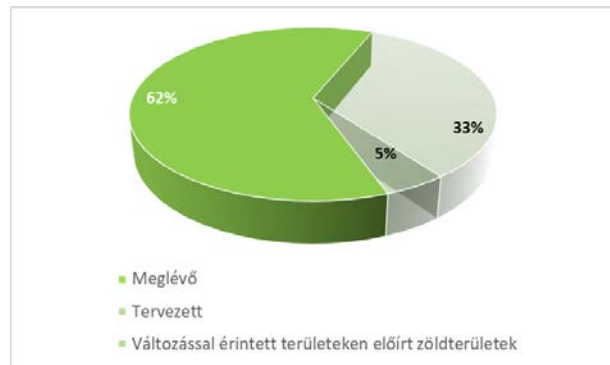


- Meglévő erdőterületek
- Tervezett erdőterületek
- Természetközeli területek (meglévő)



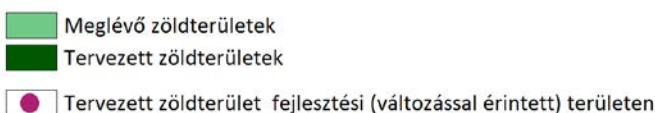
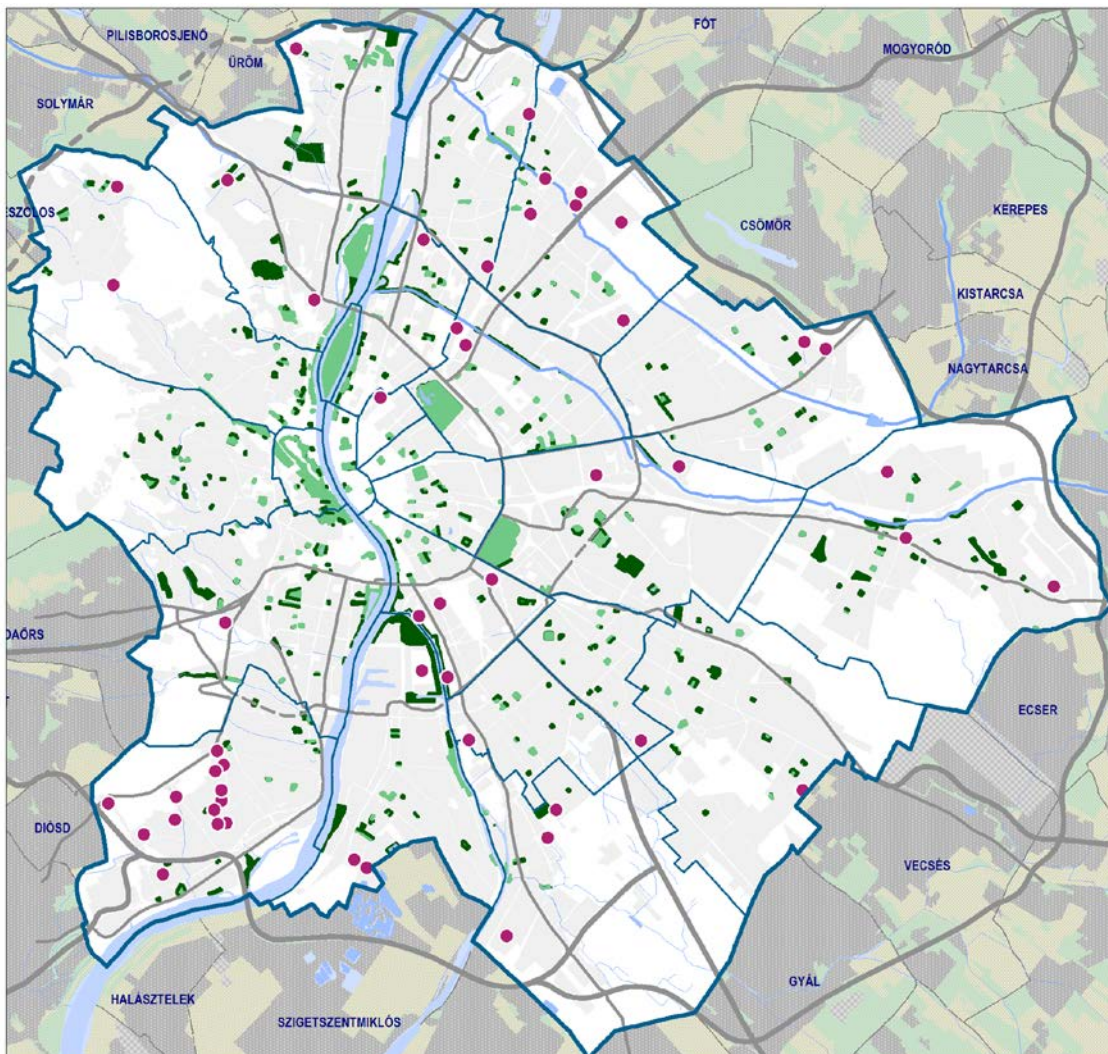
### Zöldterületek

A meglévő zöldterületek esetében azon területek szerepelnek, amelyeken biztosított a korlátlan rekreációs közhasználat, azaz zöldterületként funkcionálnak. Ez alapján láthatók azok a tervezett zöldterületek, amelyek még rendezést igényelnek, jelenleg nem vagy csak korlátozottan alkalmasak szabadtéri rekreációra, illetve az érintett telkek tulajdonjogi rendezése nem történt meg (magántulajdon van). A tervezett zöldterületek nagyságát növelik a nagyobb, összefüggő, változással érintett lakó-, illetve vegyes területeken lehatárolt „Zkp min.” jelölésű területek, melyek a kerületi tervezésben figyelembe veendő területfelhasználási egység arányát határozzák meg.



13. ábra Zöldterületek kialakultság szerinti megoszlása

14. ábra Meglévő és tervezett zöldterületek

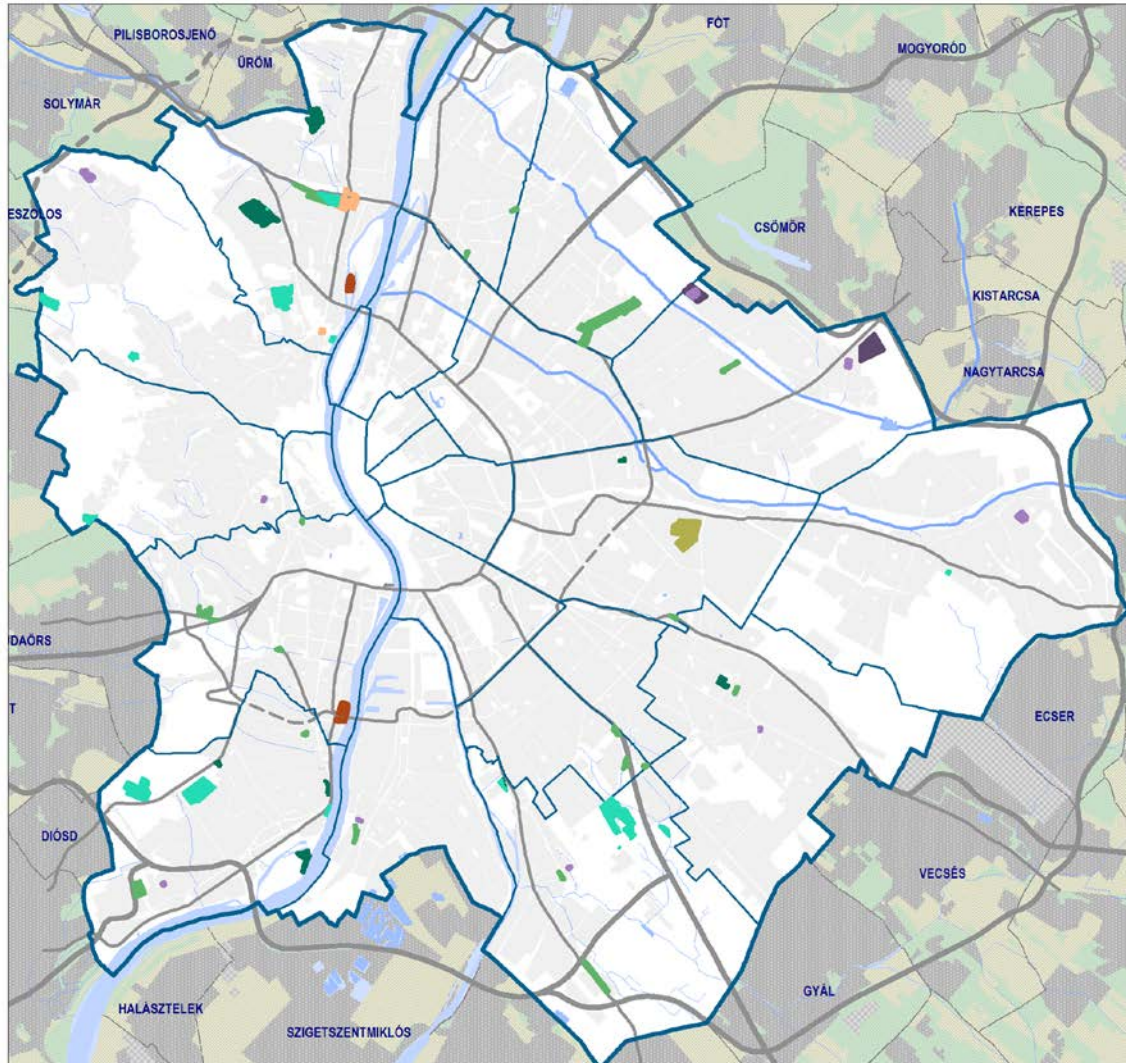




## Különleges területek

A különleges beépítésre nem szánt területek között is vannak olyan területek, amelyek fejlesztési lehetőségeket hordoznak. Így például kijelölésre került olyan rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület, amely jelenleg használaton kívül vannak, de távlatban rekreációs használatra alkalmasak (pl. az a rekultivációt igénylő bányaterületek). Hasonlóképpen néhány régészeti terület bemutatása is még várat magára. Ezek a tervezett fejlesztések fontos kiegészítő elemei lehetnek a zöldhálózatnak, de egyúttal, magas zöldfelületi arányukkal városklíma javító hatásuk is biztosított.

15. ábra Meglévő és tervezett különleges, beépítésre nem szánt területek



- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület - meglévő
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület - tervezett
- Régészeti bemutató területe - meglévő
- Régészeti bemutató területe - tervezett
- Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület - meglévő
- Temető területe - meglévő
- Temető területe - tervezett
- Megújuló energiaforrás hasznosítási területe - tervezett

## 2.4. KÖZLEKEDÉS

A tervezett közlekedési infrastruktúra építésére és az azokon biztosítandó közlekedési szolgáltatásokra vonatkozó időbeni ütemezést – a következő évtizedre vonatkozóan – Budapest Mobilitási Terve és azzal összhangban a mindenkori integrált településfejlesztési stratégia tartalmazza. A településszerkezeti terv további, valamilyen okból még bizonytalannak tekinthető közúti és kötöttpályás elemeket jelöl ún. távlati (területfelhasználási egységbe nem sorolt) nyomvonallal jelölt kategóriába.

### Közúthálózat

A főváros közlekedését legnagyobb mértékben a közúthálózat fejlesztése határozza meg, mivel ezeken a területeken zajlik – a vasúti közlekedés kivételével – a közösségi közlekedés, az egyéni személygépjármű közlekedés, valamint a kerékpáros és gyalogos közlekedés túlnyomó része is.

A főhálózat (gyorsforgalmi utak, I. és II. rendű főutak, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak jelentette rendszer) új elemmel nem bővül.

A sugárirányú úthálózatban az eddig tervezett elemek közül a területrendezési tervek módosulása miatt kikerül a TSZT-ből a 31. sz. főút Hungária gyűrűig tartó, új nyomvonalon tervezett bevezetése. A tervezett nyomvonal törlése miatt a 31. sz. főút X.-XVII. kerületeket érintő fővárosi bevezető szakaszát – I. rendű főút besorolást – továbbra is a Pesti út-Jászberényi út – Kőbányai út jelenti majd. Ennek figyelembevételével a Keresztúri út és az Albertirsai út – Salgótarjáni utca tervezett összekötésével létrejövő útvonal II. rendű főútként továbbra is biztosítja a fejlődést az érintett városrészek számára a főváros átmeneti zónájában.

A Weiss Manfréd út és a tervezett Galvani híd kapcsolódó úthálózata esetében a fontosabb különszintű közúti csomópont jelölés törlésre került.

Kis mértékben fejlődött a fővárosi főúthálózat, megépült Ferihegyi út – Bélatelepi út összekötése.

Módosul a XXI. kerületi Hollandi út északi irányú, RSD mellett tervezett meghosszabbításának nyomvonala, ugyanakkor megszűnik a fejlesztés számára jelölt alternatív nyomvonal.

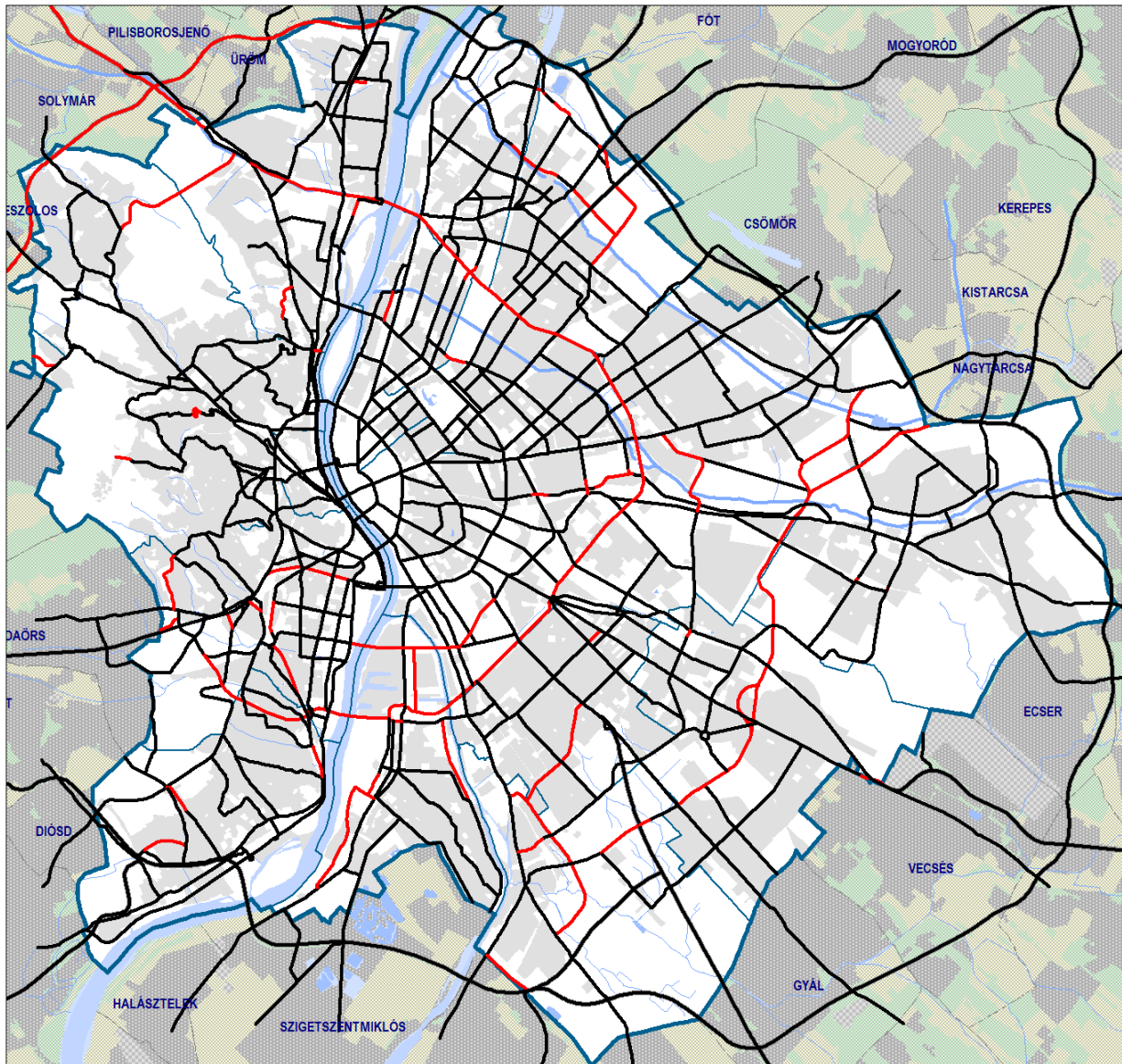
A körirányú úthálózatban – a területrendezési tervekkel való összhang biztosítása miatti – változás az M51 jelű (egykor az M0 gyűrű részét képező) gyorsforgalmi útszakasz főútvonallá történő átsorolásának elvetése.

Kisebb jelentőségű változás az M0 gyűrű XVII. kerületi szakaszának keleti oldalán szerepeltetett távlati közúthálózati elem törlése, és a tervezett Soroksári elkerülő út déli szakaszának főútvonal kategória helyett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőúttá történő átsorolása.

A szintbeni közúti-vasút keresztezések kiváltása a vasútvonalak fejlesztésének részeként történik, átadás előtt áll a Nagytarcsai úti és a Cinkotai úti közúti felüljáró a csatlakozó úthálózatokkal.



16. ábra Közúthálózati elemek



- Meglévő közúthálózati elem
- Tervezett közúthálózati elem

### Közösségi közlekedés

A metró, villamos, trolibusz, autóbusz, hajó közlekedés jelentette városi közösségi közlekedést kiegészíti a HÉV hálózat, a vasúthálózat és a Volán autóbusz-hálózat városi-elővárosi jellegű hálózata.

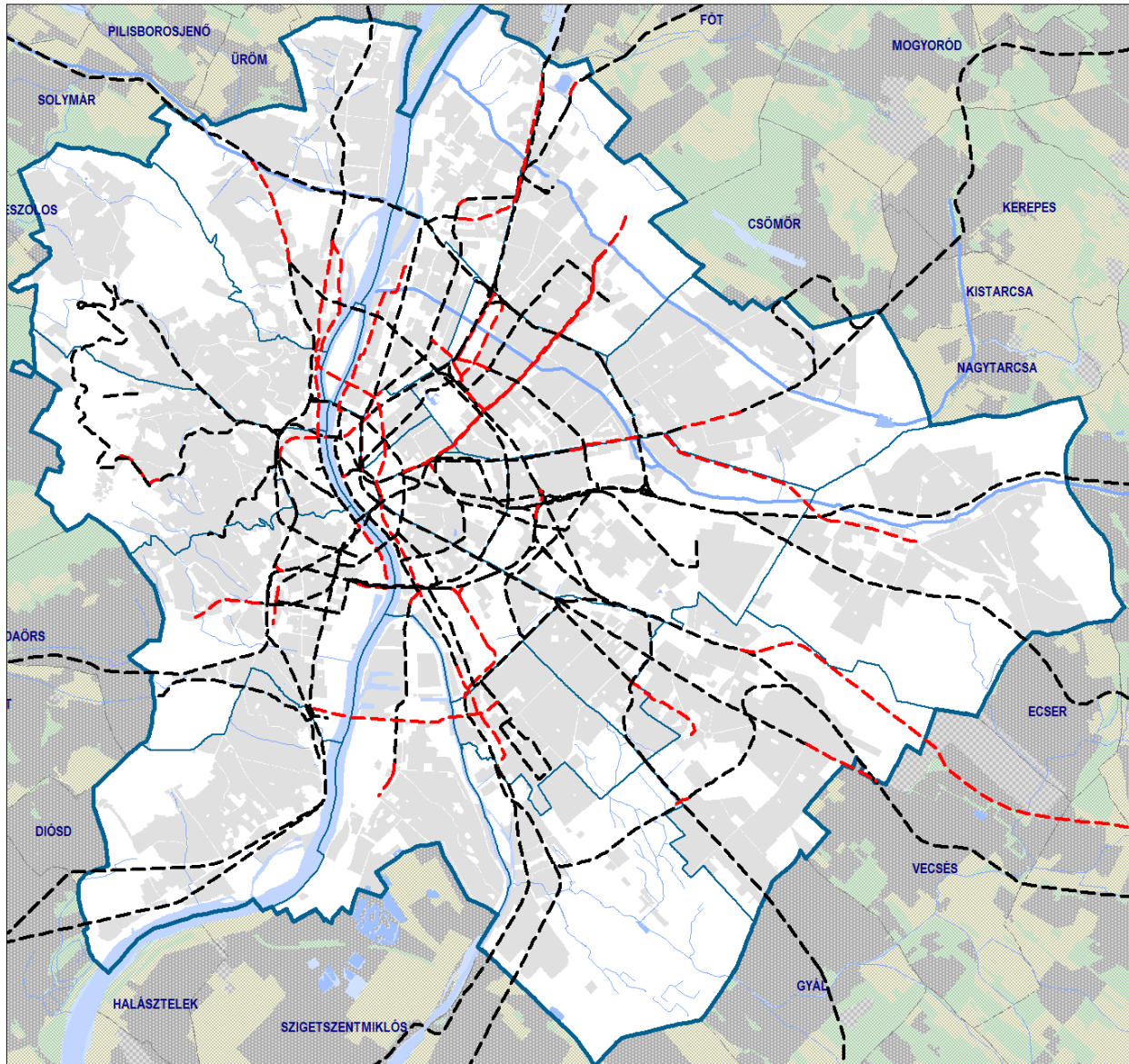
A TSZT-ben meghatározott, a településszerkezetet direkt módon befolyásoló kötöttpályás közösségi közlekedés koncepcionálisan nem módosul. Egyetlen elem, az M3 metró tervezett északi meghosszabbítása esetében kerül sor nyomvonal korrekcióra és néhány száz méteres vonalhosszabbításra. A módosítás hálózati szintű változást nem eredményez.



Az M3 metró tervezett meghosszabbításának nyomvonal korrekciójával párhuzamosan, az itt tervezett második járműtelep számára biztosított terület is csökkentésre kerül a részletes megvalósíthatósági tanulmány alapján (korábban a délen tervezett meghosszabbítás törlésre került).

Területrendezési tervekkel való összhang biztosítása miatti változás a Budapest-Kelebia vasútvonal Déli körvasút és a Határ út vonala közötti szakaszának törlése, a Déli összekötő vasúti hídnál tervezett alternatív nyomvonallal együtt, mivel a vasútvonal a Ferencvárosi rendező-pályaudvaron keresztül kerül biztosításra.

A fővárosi vasúti közlekedés terén településszerkezeti módosulást nem eredményez, de fontos forgalmi változást jelent a Déli vasúti összekötő híd bővítése egy harmadik vágány építésével, illetve új megállók létesítése.

17. ábra Kötöttpályás hálózati elemek



-  Meglévő kötöttpályás hálózati elem
-  Tervezett kötöttpályás hálózati elem

### Kerékpáros közlekedés

Budapest területének nagyobb része kedvező adottságokkal rendelkezik az egyik környezetbarát közlekedési mód, a kerékpáros közlekedés fejlesztésére.

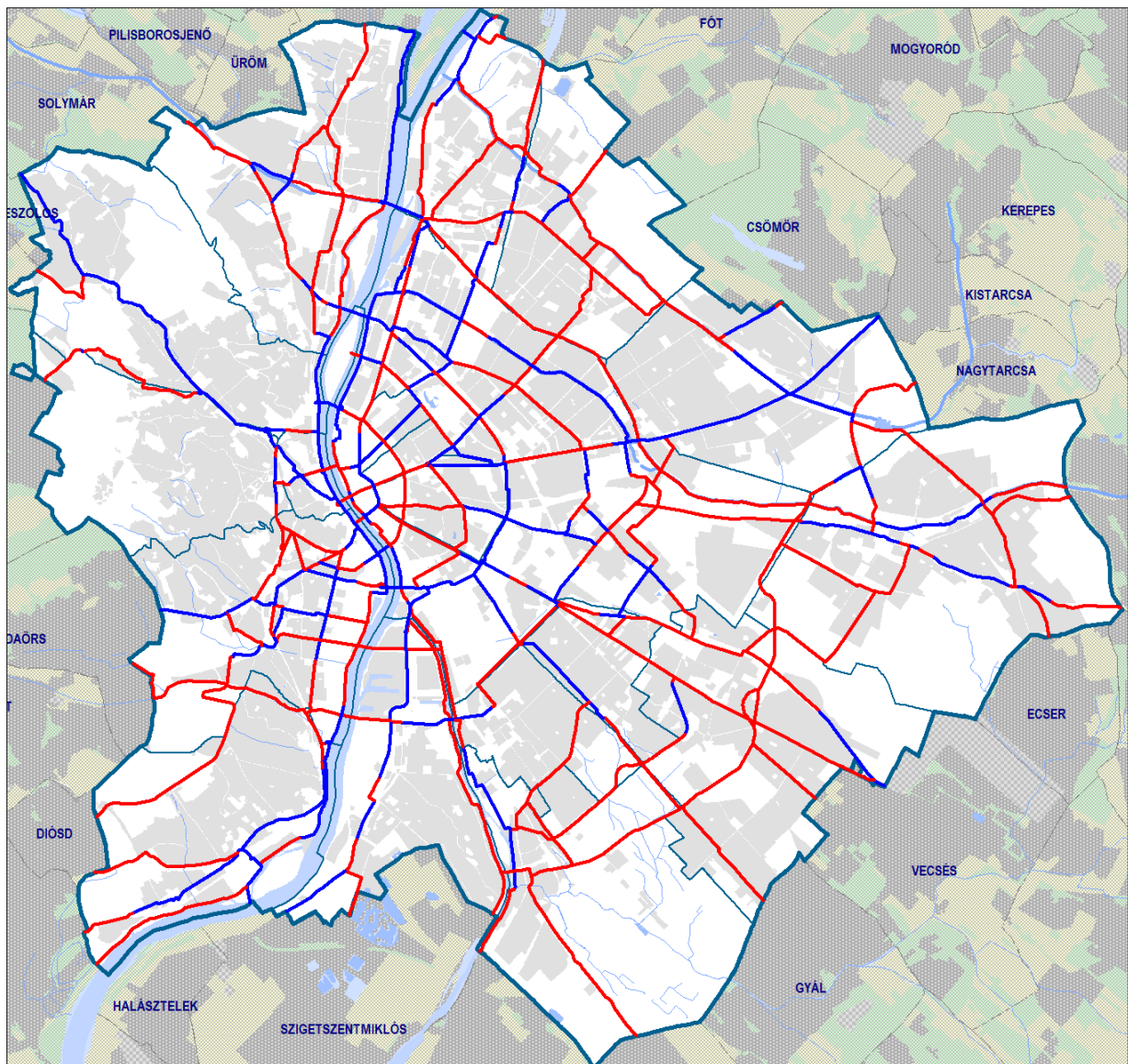


Az országos és a térségi kapcsolatok figyelembevételével, a hivatás- és rekreációs forgalom igényeinek megfelelően, a város beépített területeit lefedő, összefüggő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra-hálózatot jelenít meg a TSZT.

A hálózat egyes elemei a közelmúltban megvalósultak, ezért jelölésük is módosult (Moszkva sétány, Bartók Béla út, Fehérvári út, Bocskai út, Rákosligeti határút, Szabadföld út, Róbert Károly krt., Bécsi út, Pomázi út, Pesti út, Üllői út), vagy a részletesebb tervek alapján nyomvonaluk módosítása vált szükségessé (Kerepesi út és a Harmat utca között, Harmat utca meghosszabbítása, Pécsi utcánál, Felsőbabád utca-Ferihegyi út tervezett nyomvonal áthelyezése a Baross utca nyomvonalára).

A hálózat néhány új – korábban a helyi hálózatba sorolt – elemmel is kiegészítésre kerül (Dózsa György úti szakasz a Kerepesi – Thököly között, Vihar utcai tervezett nyomvonal meghosszabbítása a Nagyszombat utcáig).

18. ábra Kerékpáros hálózati elemek



- Meglévő hálózati elem
- Tervezett hálózati elem

### **Gyalogos közlekedés**

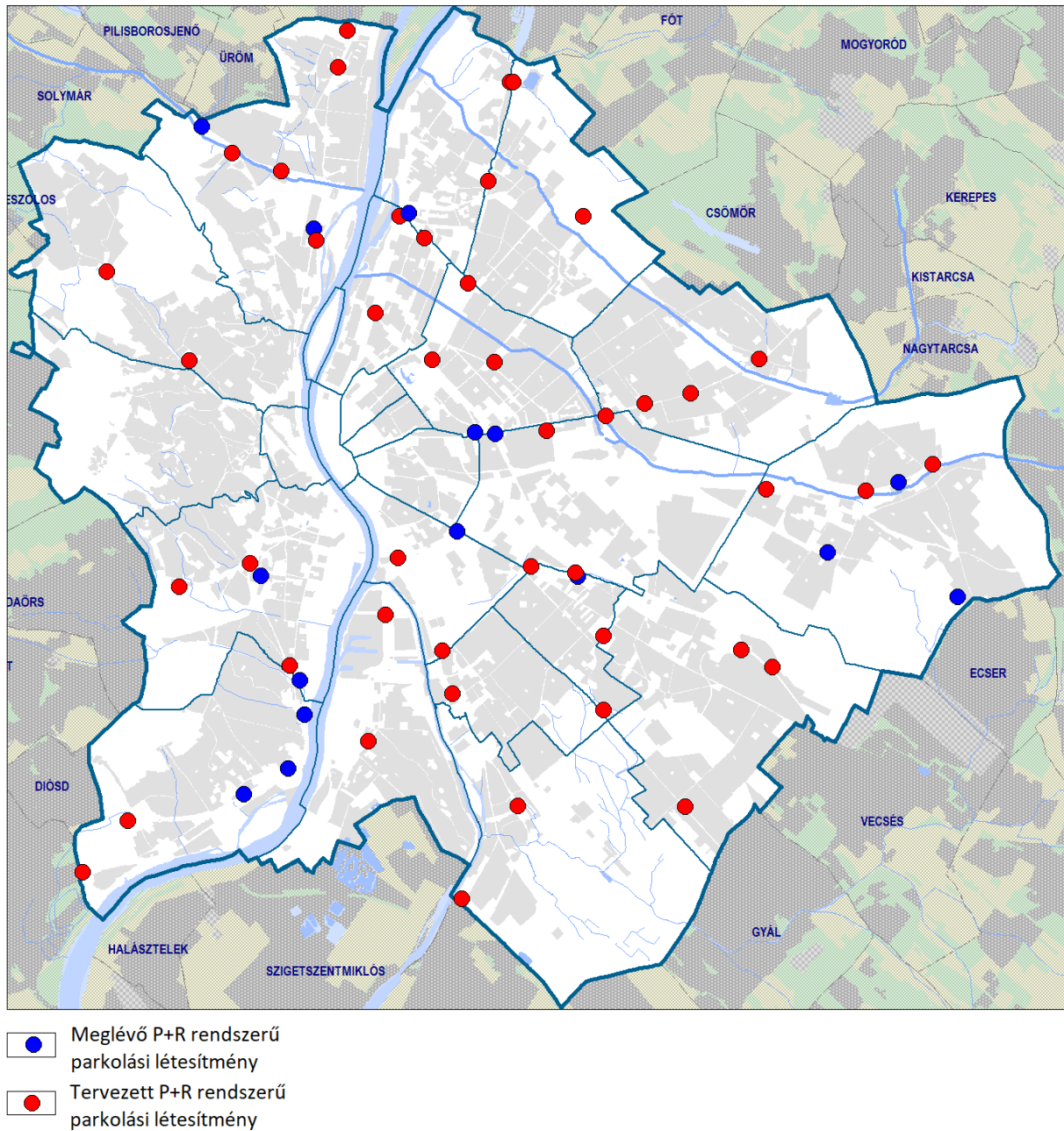
A leginkább környezetbarát közlekedési módnak számító gyalogos közlekedés a főváros méretei miatt a területfelhasználásra és a településszerkezetre közvetlen hatást nem fejt ki.

### **Parkolás**

Budapest minden szempontból az ország meghatározó települése, ezért igen jelentős mértékű a városhatárt átlépő forgalom. A fenntartható fejlődés igénye miatt az eszközváltás kiemelt fontossággal bír, amelyet részben a főváros területén kialakítandó P+R (és B+R) parkoló hálózat szolgál.

A P+R parkolók esetében törlésre kerülnek a megszünt (Bátori utcai és Ecseri úti) és feleslegessé váló vagy nem megépíthető (Óceánárok utca, Aquincum) elemek. Ugyanakkor tervezett új elemek is megjelennek (Millennium telep, Pesterzsébet vasútállomás) a rendszerben. Számos elem esetében a minimálisan biztosítandó férőhelyszám került módosításra, a városhatár környezetében való súlypontképzésre törekedve (nő a Káposztásmegyer, Kőbánya-Kispest, Cinkota, Ferihegy I., Dél-Csepel, Etele tér, Pesterzsébet elemek minimális kapacitása, ugyanakkor csökken a Marcheggi híd, Nagytétény-Diósd, Méta utca minimális kapacitása).

19. ábra P+R rendszerű parkolási létesítmények



A P+R férőhelyek szükséges mennyiségének legnagyobb részét azonban az agglomeráció többi településén kell létrehozni, ennek megfelelően az FRSZ-ben a fővárosi P+R elemek együttes kapacitására vonatkozóan egy maximum érték is meghatározásra kerül.

### Hajózás

Budapest esetében a nemzetközi víziút hálózatba tartozó Duna nincsen kihasználva sem a személyszállítás, sem az áru fuvarozás terén. A Dél-Budai városhatár környezetében tervezett teherkikötő – DILK – törlésre került a területrendezési tervekből, ennek megfelelően a TSZT sem tartalmazza a jövőben.



### 3. TERÜLETI MÉRLEG

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a település területi mérlegére vonatkozó 9. § (8) bekezdése szerint a mérleg számítása során

a) a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,

b) eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,

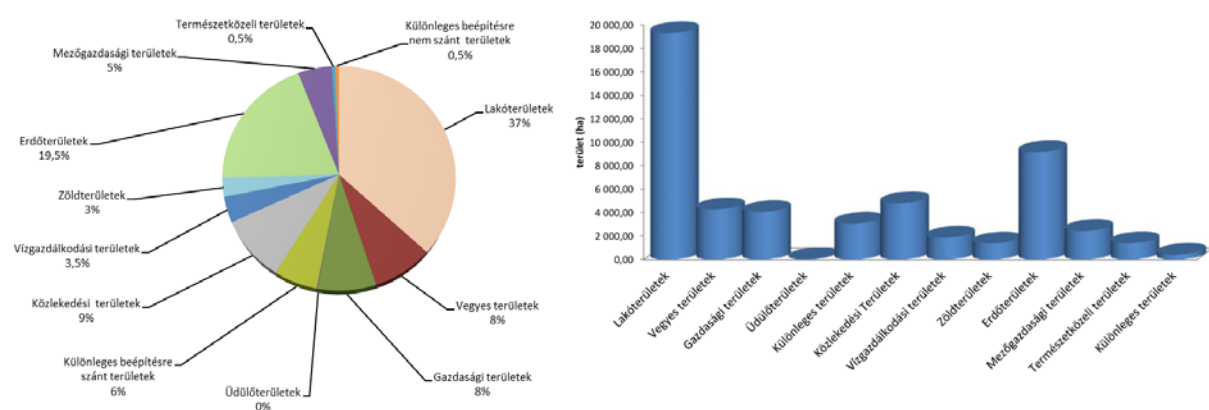
c) vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál figyelembe venni.

Fentiek figyelembevételével készült a terv. A b) pont szerinti meghatározás a gyakorlatban azonban nem mindenhol alkalmazható megfelelő pontossággal, pl. több területfelhasználási egység találkozásánál, illetve nem szabályos alakú közterületek esetén. Továbbá a nyomvonal jellegű területfelhasználási egységek (Kötőpályás közlekedési terület, Közúti közlekedési terület, Folyóvizek medre és partja) mentén elhelyezkedő, nem vonalas, illetve nem szabályos közterületek ilyen típusú kezelése is torzításokhoz vezet, a grafikai megjelenésről nem is beszélve.

Fentiek miatt a TSZT-ben fent nevezett területfelhasználási egységek a tényleges területre vonatkozóan kerültek ábrázolásra és kiszámításra.

A főváros közigazgatási területe 52 512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 881,84 ha, beépítésre nem szánt terület 21 630,32 ha, ami a teljes terület 58,8%-át, illetve 41,2%-át jelenti.

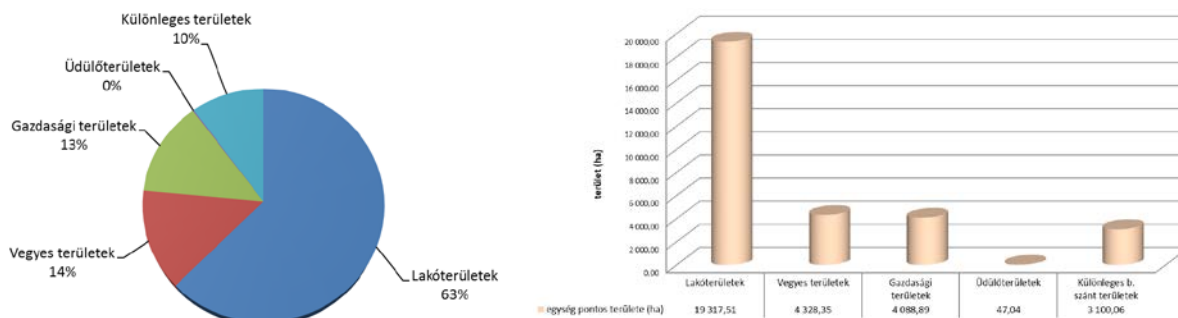
20. ábra: Területfelhasználási egységek megoszlása



Megvizsgálva a beépítésre nem szánt területeket azonban megállapítható, hogy ennek egy része műszakilag igénybevett terület (pl. közlekedési területek), így a szabadterületek aránya lényegesen alacsonyabb.

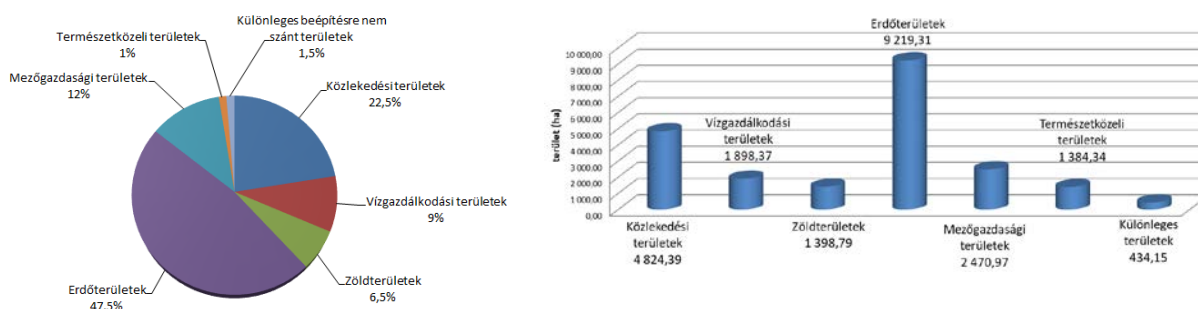
A beépítésre szánt területek zömét a lakóterületek teszik ki (63%). A vegyes és a gazdasági területek aránya közel azonos, az üdülőterületek nagysága minimális, és az összes különleges terület együtt nem éri el a vegyes területek nagyságrendjét.

21. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



A beépítésre nem szánt területek szempontjából – de egyelőre sajnos csak tervi szinten – az erdőterületek a legjelentősebbek (47,5%). Nagyarányú területet foglalnak el a területfelhasználási egységként jelölt közlekedési területek (22,5%). A beépítésre nem szánt különleges területek aránya elenyésző.

22. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása



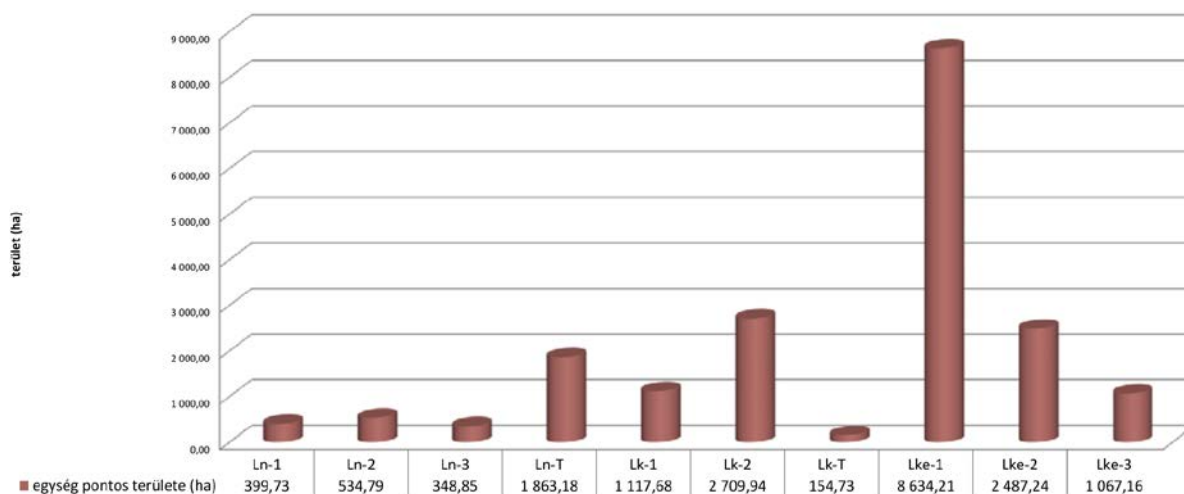
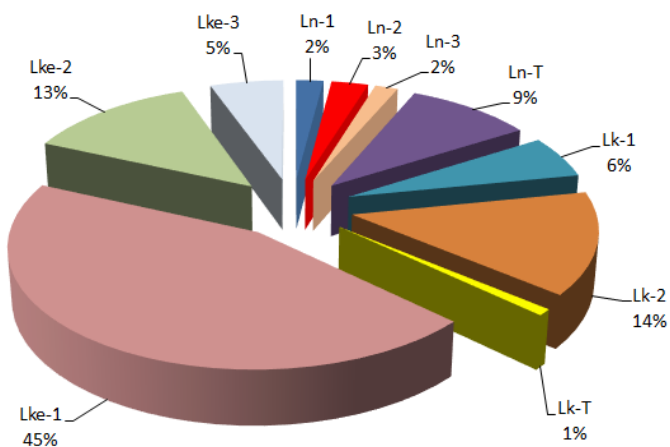
A hatályos tervhez képest a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya alig változott. De itt is fel kell hívni a figyelmet arra, hogy az eltérő lépték, az eltérő alaptérkép és az új metodika miatt egyenesen összehasonlítani az arányokat nem szabad, csak tájékoztató értékeként szabad kezelni.

A tervezett területfelhasználásra vonatkozó részletes adatokat az alábbi grafikonok mutatják be:

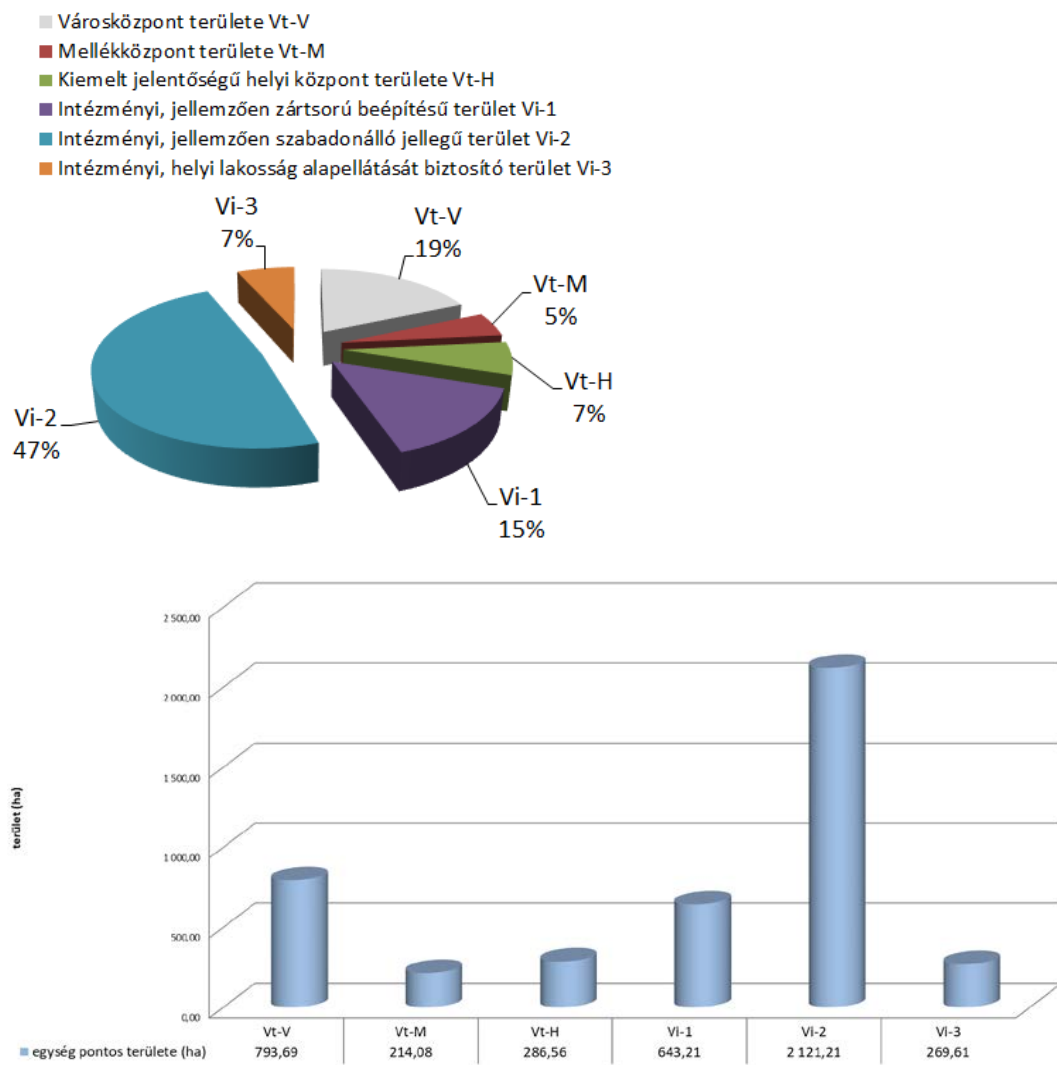
**Beépítésre szánt területek:**

**23. ábra: Lakóterületek megoszlása**

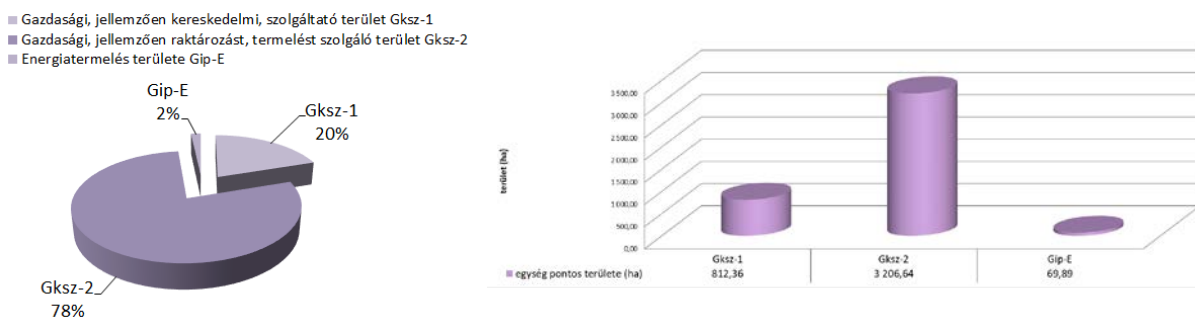
- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület Ln-1
- Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület Ln-2
- Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Ln-3
- Nagyvárosias telepszerű lakóterület Ln-T
- Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület Lk-1
- Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület Lk-2
- Kisvárosias, telepszerű lakóterület Lk-T
- Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület Lke-1
- Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület Lke-2
- Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület Lke-3



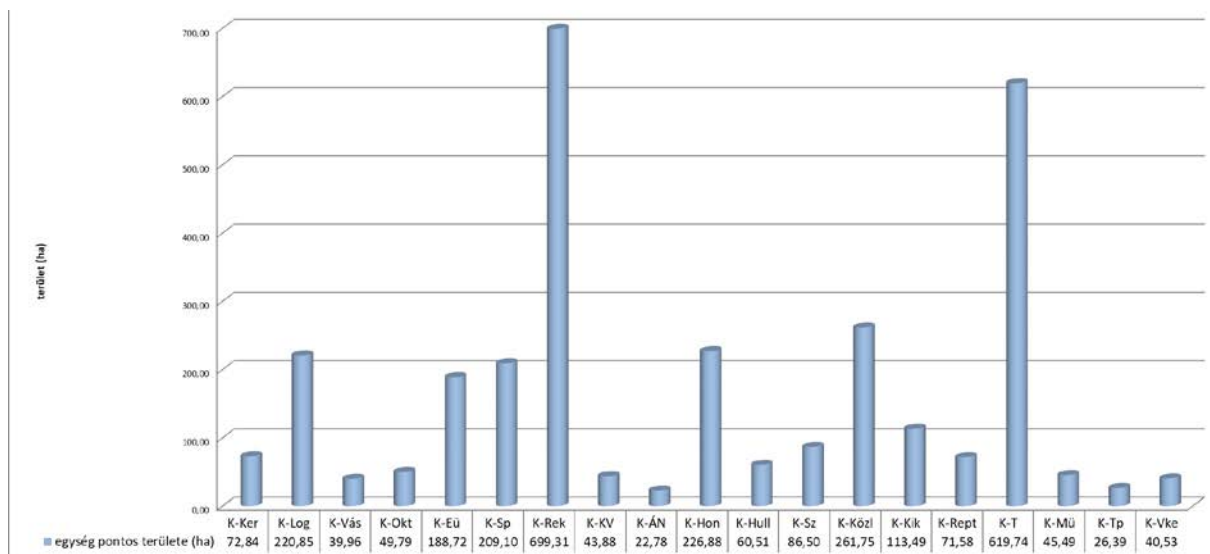
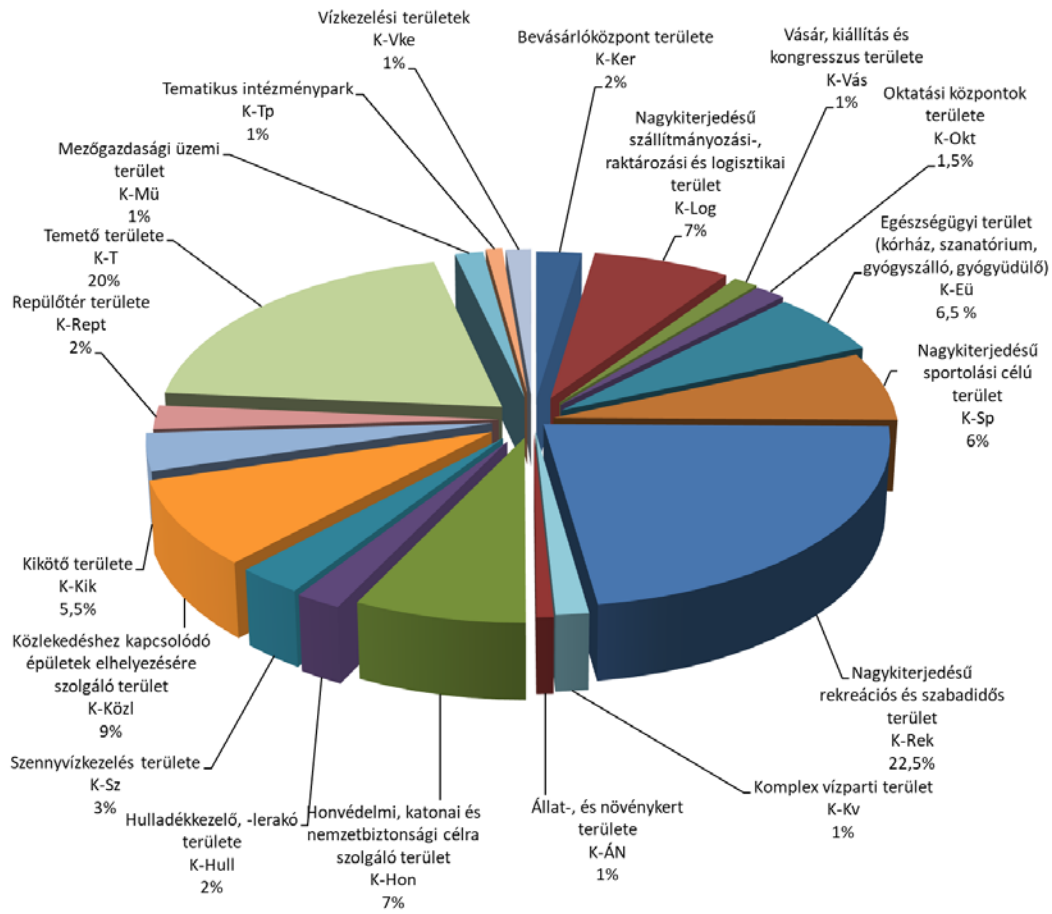
24. ábra: Vegyes területek megoszlása



25. ábra: Gazdasági területek



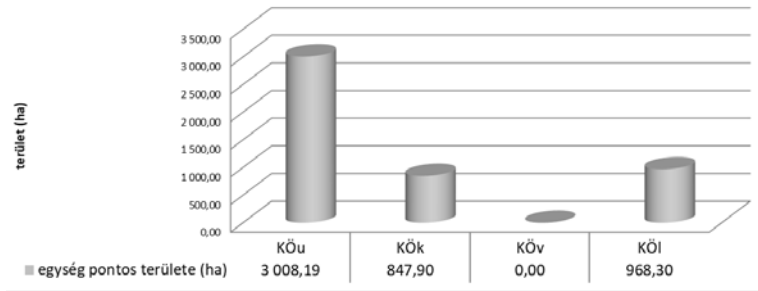
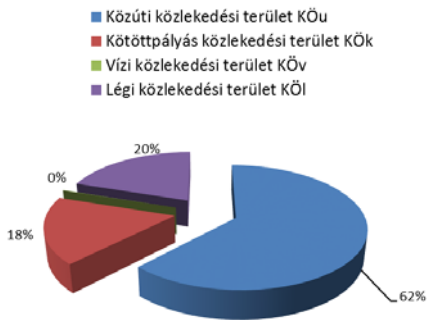
26. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt)



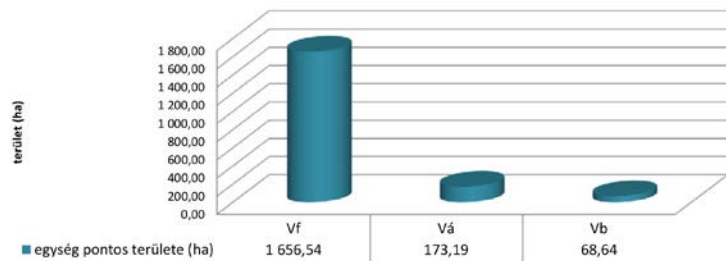


**Beépítésre nem szánt területek:**

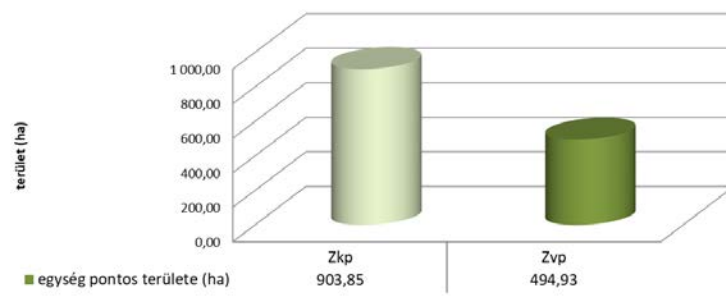
**27. ábra: Közlekedési területek**



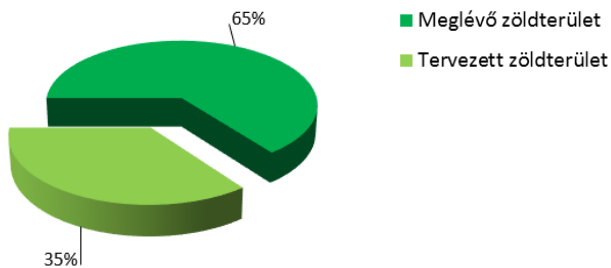
**28. ábra: Vízgazdálkodási területek**



**29. ábra: Zöldterületek**

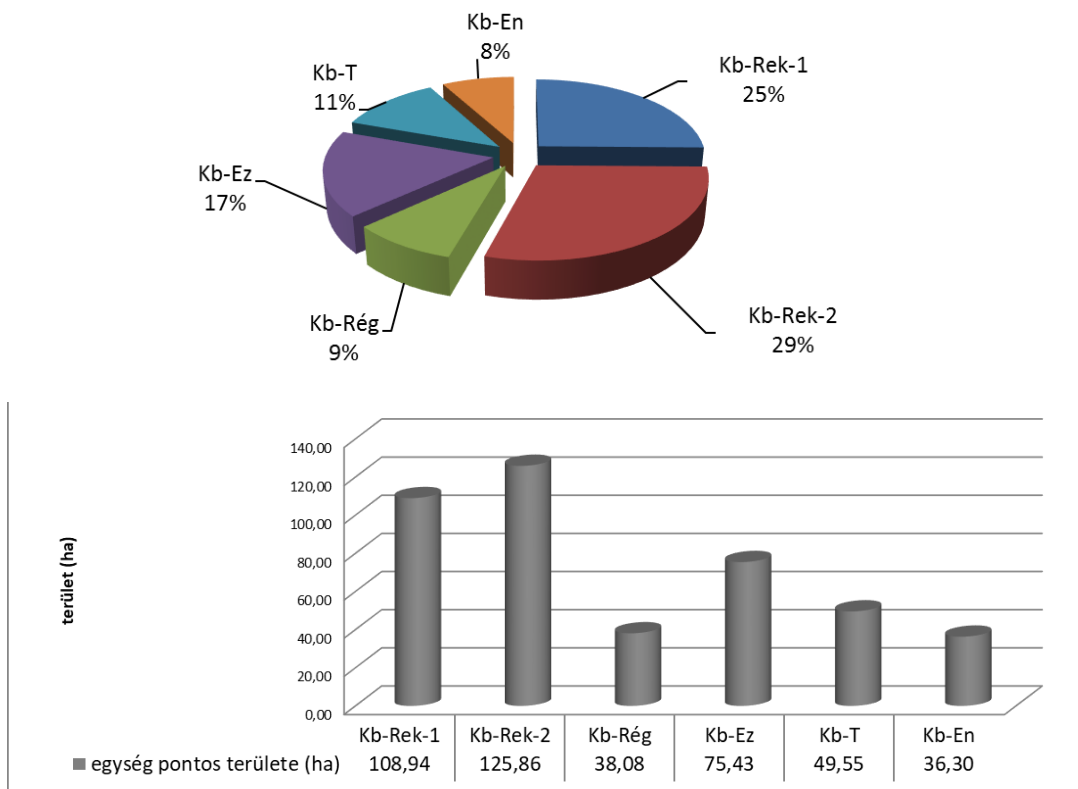


**30. ábra: Zöldterületek a megvalósulás szempontjából**

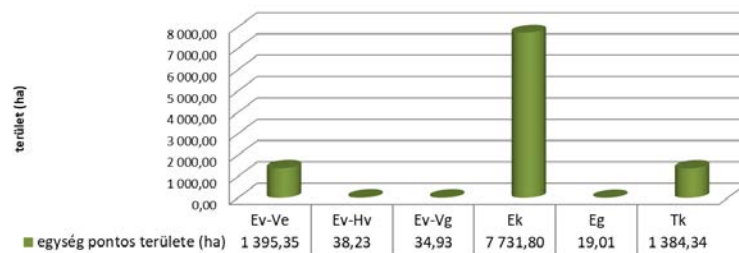
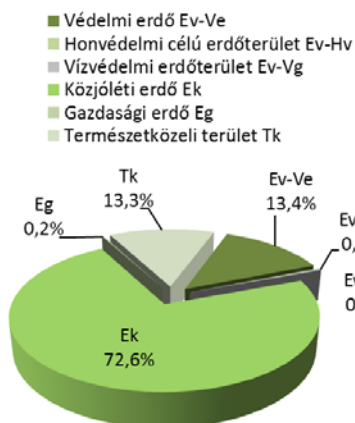


31. ábra: Különleges területek (beépítésre nem szánt)

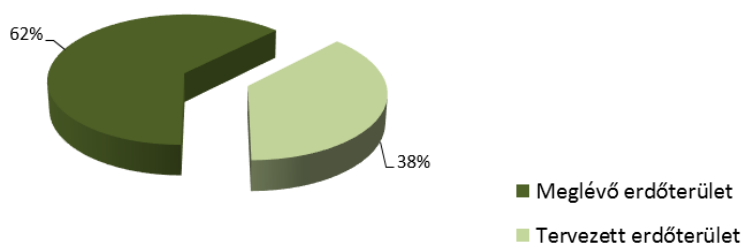
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Rek-1
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület Kb-Rek-2
- Régészeti bemutató terület Kb-Rég
- Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület Kb-Ez
- Temető területe Kb-T
- Megújuló energiaforrás hasznosítási területe Kb-En



32. ábra: Erdőterületek és természetközeli területek

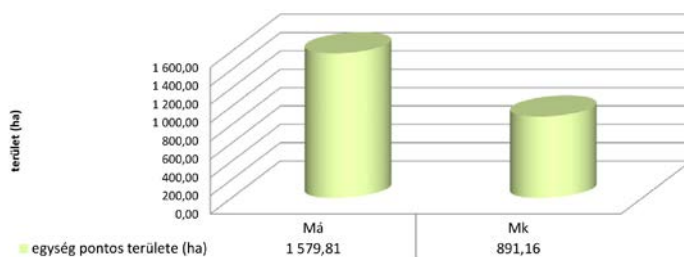
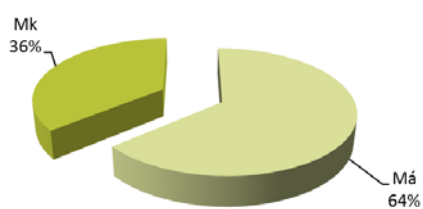


33. ábra: Erdőterületek a megvalósulás szempontjából



34. ábra: Mezőgazdasági területek

■ Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület Má  
 ■ Kertes mezőgazdasági terület Mk



**Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálja:**

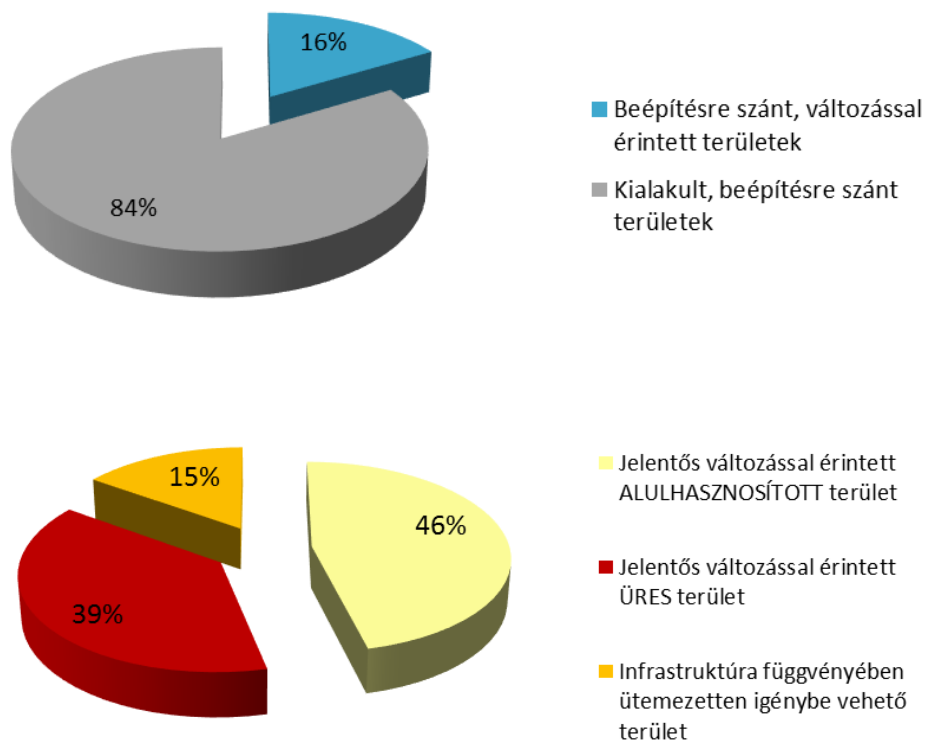
A város fejlődése szempontjából fontos annak ismerete, hogy milyen területhasználatra mennyi terület áll rendelkezésre. A terv **kialakult területnek** tekinti azokat a tömböket, ahol a karakter kialakult, és fejlesztési lehetőségek elsősorban foghíjak beépítésében és a meglévő épületek vertikális, illetve horizontális bővítésében, vagy bontás utáni új építésben jelentkezik. A városfejlesztés szempontjából nagy területi tartalékkal rendelkeznek a **változással érintett területek**. Ezen belül megkülönböztetésre kerültek a többségében építési joggal rendelkező, használaton kívüli (üres), valamint az alulhasznosított területek. Külön kategóriát képeznek a ma építési joggal még nem rendelkező, infrastruktúra függvényében fejleszthető területek, amelyek jellemzően beépíthetetlenek.

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
<b>Lakóterületek</b>						
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	399,73	0,00	0,00	0,00	399,73
Nagyvárosias, jellemzően zártos, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	475,11	57,06	2,63	0,00	534,79
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	238,98	13,23	56,47	40,18	348,85
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1863,18	0,00	0,00	0,00	1863,18
Kisvárosias, jellemzően zártos beépítésű lakóterület	Lk-1	1110,22	6,99	0,47	0,00	1117,68
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	2319,75	60,86	256,80	72,52	2709,94
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	154,73	0,00	0,00	0,00	154,73
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	8331,27	8,16	223,47	71,31	8634,21
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	2390,72	36,90	27,48	32,13	2487,24
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	967,58	10,30	0,00	89,28	1067,16
<b>Vegyes területek</b>						
Városközpont területe	Vt-V	773,73	10,46	9,50	0,00	793,69
Mellékközpont területe	Vt-M	118,62	55,21	40,25	0,00	214,08
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	220,62	37,46	2,88	25,59	286,56
Intézményi, jellemzően zártos beépítésű terület	Vi-1	279,57	264,14	77,02	22,46	643,21
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	1084,69	574,50	427,73	34,29	2121,21
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	244,85	0,00	19,49	5,26	269,61

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
<b>Gazdasági területek</b>						
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	479,83	206,75	124,87	0,92	812,36
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1998,42	541,18	354,82	312,21	3206,64
Energiatermelés területe	Gip-E	54,07	15,82	0,00	0,00	69,89
<b>Üdülőterületek</b>						
Hétvégiházás üdülőterület	Üh	29,24	0,00	0,00	17,79	47,04
<b>Különleges területek</b>						
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	68,96	3,88	0,00	0,00	72,84
Nagyterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	162,89	52,70	5,25	0,00	220,85
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	39,96	0,00	0,00	0,00	39,96
Oktatási központok területe	K-Okt	49,79	0,00	0,00	0,00	49,79
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	139,21	41,43	8,07	0,00	188,72
Nagyterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	192,71	0,00	16,39	0,00	209,10
Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	493,08	60,08	128,09	18,06	699,31
Állat-, és növénykert területe	K-ÁN	15,47	7,30	0,00	0,00	22,78
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	226,88	0,00	0,00	0,00	226,88
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	42,05	0,00	18,46	0,00	60,51
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	86,50	0,00	0,00	0,00	86,50
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	147,37	62,77	51,61	0,00	261,75
Kikötő területe	K-Kik	58,48	55,00	0,00	0,00	113,49
Repülőtér területe	K-Rept	29,02	42,56	0,00	0,00	71,58
Temető területe	K-T	583,00	13,98	22,76	0,00	619,74
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	45,49	0,00	0,00	0,00	45,49
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,01	0,00	26,39	0,00	26,40
Komplex vízparti terület	K-Kv	13,22	30,66	0,00	0,00	43,88
Vízkezelési területek	K-Vke	40,53	0,00	0,00	0,00	40,53
<b>ÖSSZESEN:</b>		25969,54	2269,40	1900,90	742,01	30881,84



35. ábra: Változással érintett területek



A jelentős változással érintett, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek beépülése esetén a közkertek, közparkok, valamint az egyéb beépítésre nem szánt területek változása a következő:

Területfelhasználási egység	Területfelhasználási egység kódja	Jelentős változással érintett, ütemezetten igénybe vehető területeken kívüli kialakult/tervezett terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
<b>Zöldterületek</b>						
Közkert, közpark	Zkp	869,2101071	17,59	27,97	34,68	949,44
<b>Egyéb beépítésre nem szánt területek, amiket változás érint</b>						
Temető területe	Kb-T	12,82	24,27	12,46	0,00	49,55
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	30,64	2,80	4,63	0,00	38,08
Kötőpályás közlekedési terület	Kök	855,73	6,71	0,00	0,00	862,44
<b>ÖSSZESEN:</b>		1768,40	51,38	45,06	34,68	1899,51

A tervezett **többszintes területfelhasználásra** vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Elsődleges területfelhasználási egység		Másodlagos területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	8,05	I.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Vegyes városközpont területe	Vt-V	4,95	I.
Vízkezelési területek	K-Vke	Városi park	Zvp	6,07	I.
Közúti közlekedési terület	Köu-3	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,20	III.
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,78	VI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Vegyes városközpont területe	Vt-V	7,71	VI.
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	Vegyes városközpont területe	Vt-V	2,93	VI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	39,55	VIII.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	3,65	IX.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Mellékközpont területe	Vt-M	4,93	X.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	1,33	X.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,68	XI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vt-M	21,06	XI.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	4,79	XIV.
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	2,84	XIV.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	1,60	XIX.
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	Mellékközpont területe	Vt-M	1,63	XIX.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-1	21,21	XXII.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	7,6	XXII.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	10,86	XXII.
Nagyvárosias teletszzerű lakóterület	Ln-T	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,85	XXII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,30	XXII.

A tervezett **átmeneti területfelhasználásra** vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	16,94	II.
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	1,12	II.
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	9,59	III.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	0,87	III.

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Általános mezőgazdasági terület	Má	1,14	III.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,32	IV.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,56	IV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	1,90	IV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	40,13	IV.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	6,07	VIII.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	28,75	IX.
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	2,07	IX.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	3,01	IX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	12,00	X.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,88	X.
Közkert, közpark	Zkp	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	23,53	X.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	14,22	XI.
Mellékközpont területe	Vt-M	Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	2,63	XIII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	9,41	XIII.
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	6,36	XIV.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	2,61	XIV.
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	1,09	XIV.
Mellékközpont területe	Vt-M	Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	1,02	XIV.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	28,25	XV.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	47,80	XV.
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	22,39	XVI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Vízkezelési területek	K-Vke	1,71	XVI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	2,66	XVI.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	25,39	XVI.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	188,63	XVII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	34,93	XVII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	9,34	XVIII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	1,15	XVIII.

Területfelhasználási egység		Átmeneti területfelhasználási egység		Terület (ha)	Kerület
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	16,15	XIX.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	7,59	XIX.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Általános mezőgazdasági terület	Má	2,38	XX.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,96	XX.
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	52,64	XXI.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	54,37	XXI.
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	Általános mezőgazdasági terület	Má	25,25	XXI.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	47,8	XXI.
Különleges rekreációs terület	K-Rek	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	18,11	XXI.
Temető területe	K-T	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,44	XXI.
Közúti közlekedési terület	KÖu-3	Általános mezőgazdasági terület	Má	4,80	XXI.
Állóvizek medre és partja	Vá	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,63	XXI.
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	24,40	XXII.
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	11,47	XXII.
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	77,74	XXII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	3,64	XXII.
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	3,36	XXII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Ipari terület	Gip	41,56	XXII.
Komplex vízparti terület	K-Kv	Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	17,51	XXII.
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	44,16	XXIII.
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	Általános mezőgazdasági terület	Mk	18,11	XXIII.
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Vi-2	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	6,75	XXIII.
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	Általános mezőgazdasági terület	Má	67,24	XXIII.
Hétvégiházazs üdülőterület	Üh	Kertes mezőgazdasági terület	Mk	18,07	XXIII.

A tervezett távlati területfelhasználásra vonatkozó adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

Elsődleges területfelhasználási egység		Távlati területfelhasználási egység	Terület (ha)	Kerület
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	Intézményterület	3,06	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	4,65	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Üdülőterület	5,88	II.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	108,43	XXI.
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	Kertvárosias lakóterület	50,82	XXII.

A tervezett területfelhasználásra vonatkozó adatokat **kerületenkénti bontásban** az alábbi táblázatok mutatják be:

		I.	II.	III.	IV.
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	16,10	5,31	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	34,55	44,33	57,32	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	0,00	7,05	11,03	19,25
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	0,00	0,00	238,86	161,66
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	9,81	9,50	16,54	119,17
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	41,24	497,65	203,91	45,44
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	0,00	54,94	2,92
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	0,00	336,97	189,97
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	777,24	677,74	0,00
Kertvárosias, sziluetterékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	293,66	0,00	0,00
<b>Lakó területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>101,70</b>	<b>1 634,74</b>	<b>1 597,32</b>	<b>538,41</b>
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>					
Városközpont területe	Vt-V	77,46	54,36	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	24,56	13,78
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	0,00	16,09	24,07
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	1,35	4,90	67,99	46,67
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	2,96	80,55	85,72	235,76
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	0,00	33,04	46,16
<b>Vegyes területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>81,77</b>	<b>139,81</b>	<b>227,41</b>	<b>366,45</b>
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,00	0,00	68,89	22,83
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	0,00	2,01	154,75	159,00
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	15,34	7,58
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>0,00</b>	<b>2,01</b>	<b>238,98</b>	<b>189,41</b>
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>					
Hétvégiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	8,45	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	23,61	3,37	0,00
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	0,00	7,04
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	2,53	25,28	167,15	74,19
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	0,00	0,00	0,00
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	1,44	7,62	0,00	10,39
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	4,02	25,02
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	13,00	4,93	12,24	15,08
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	4,83
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	29,68	28,17
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	6,07	0,00	2,48	9,27
<b>Különleges területek területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>23,04</b>	<b>61,43</b>	<b>227,38</b>	<b>173,98</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>206,52</b>	<b>1 837,99</b>	<b>2 291,09</b>	<b>1 268,25</b>



		V.	VI.	VII.	VIII.
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	57,01	102,33	107,66
Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	31,41
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	0,00	0,00	0,00	13,10
Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	0,00	0,00	22,86
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,00	24,69	5,57	11,09
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	0,00	0,00	2,27
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluttérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Lakó területfelhasználási egység összesen:</b>		0,00	81,70	107,90	188,41
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>					
Városközpont területe	Vt-V	156,99	102,83	77,69	97,07
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	0,00	0,00
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	0,00	0,00	0,00
Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület	Vi-1	0,00	3,55	0,00	43,36
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	0,00	0,00	0,31	13,55
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	0,00	0,00	0,95
<b>Vegyes területfelhasználási egység összesen:</b>		156,99	106,38	78,00	154,93
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,00	0,00	0,00	0,00
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	0,00	0,00	0,00	53,58
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:</b>		0,00	0,00	0,00	53,58
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>					
Hétfélgiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	0,00	12,29
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	4,06	27,63
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	14,84
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	0,00	12,75
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,00	0,00	0,00	8,91
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	0,00	0,00	0,00
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	3,08
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	2,71	2,42	0,18	2,62
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,00	7,71	0,00	42,47
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	0,00	67,27
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Különleges területek területfelhasználási egység összesen:</b>		2,71	10,13	4,24	191,85
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		159,71	198,20	190,14	588,76

		IX.	X.	XI.	XII.
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	67,50	0,00	3,12	19,47
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	1,63	44,62	46,93
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	33,27	35,76	26,57	1,58
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	91,05	133,04	196,95	0,00
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	96,08	84,66	5,78
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	16,33	95,51	489,63	419,09
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	1,60	6,22	12,02	0,00
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	0,00	196,72	36,52	0,00
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	263,61	88,78
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	74,47	441,98
<b>Lakó területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>209,75</b>	<b>564,96</b>	<b>1 232,18</b>	<b>1 023,61</b>
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>					
Városközpont területe	Vt-V	88,91	0,00	106,08	0,82
Mellékközpont területe	Vt-M	1,71	5,22	64,45	15,76
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,00	16,74	0,00	0,00
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	172,31	15,68	53,03	1,12
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	68,47	284,58	321,39	117,93
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	0,00	0,00	13,52	2,43
<b>Vegyes területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>331,41</b>	<b>322,21</b>	<b>558,46</b>	<b>138,06</b>
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	0,66	205,42	0,00	0,00
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	183,42	493,50	47,07	0,00
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	0,00	7,23	0,00
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>184,08</b>	<b>698,92</b>	<b>54,30</b>	<b>0,00</b>
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>					
Hévígház üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	17,34
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	3,06	0,00	0,00	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	39,96	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	4,70	0,00	9,57	3,83
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	35,24	4,44	14,72	67,26
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	16,23	107,80	0,00	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	11,03	39,37	15,24	31,90
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	0,00	0,00	0,00
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	5,54	56,61	20,37	44,81
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	5,67	0,00	1,71	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	10,11	59,35	45,83	2,36
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	314,22	0,00	44,56
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	26,39	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	7,68	2,22	2,31
<b>Különleges területek területfelhasználási egység összesen:</b>		<b>91,58</b>	<b>655,83</b>	<b>109,66</b>	<b>197,04</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>816,81</b>	<b>2 241,92</b>	<b>1 954,59</b>	<b>1 376,06</b>

		XIII.	XIV.	XV.	XVI.
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	15,31	5,92	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	184,96	85,06	3,97	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	33,77	38,38	32,72	9,26
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	156,84	191,25	133,31	50,78
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	4,15	161,63	233,34	0,00
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	5,89	269,55	109,45	121,44
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	13,63	8,96	5,65
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	41,65	189,98	383,32	1 572,27
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		442,57	955,40	905,08	1 759,40
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>					
Városközpont területe	Vt-V	31,47	0,00	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	45,18	24,10	0,00	0,00
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	23,97	0,00	15,24	19,16
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	135,42	31,87	0,04	0,00
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	52,49	147,23	85,82	75,18
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	5,71	12,65	21,45	3,13
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		294,25	215,86	122,55	97,47
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	4,49	100,49	85,98	18,08
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	29,20	37,67	317,61	242,21
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	1,70	1,47	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		33,70	139,86	405,06	260,29
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>					
Hévígiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	28,22	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	7,34	4,99	0,00	0,00
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	9,99	43,10	0,00	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	46,00	27,79	43,41	37,65
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	0,00	0,00	0,00
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	19,70	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	23,64	2,95	10,02	21,99
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	5,69	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	4,59	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,00	10,37	0,00	15,88
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	K-T	0,00	0,00	27,44	9,32
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	0,00	0,00	4,38
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		91,55	108,89	114,77	89,22
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>862,06</b>	<b>1 420,01</b>	<b>1 547,46</b>	<b>2 206,38</b>

		XVII.	XVIII.	XIX.	XX
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>					
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	12,17	37,70	0,00	13,84
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	47,19	98,44	71,99	73,69
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	27,15	22,30	180,49
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	0,00	42,85	179,57	6,64
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0,00	0,00	3,58	17,13
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	1 823,51	1 676,83	364,58	449,70
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	0,00	0,00	0,00
Lakó területfelhasználási egység összesen:		1 882,87	1 882,97	642,01	741,49
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>					
Városközpont területe	Vt-V	0,00	0,00	0,00	0,00
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	8,72	10,59
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	22,42	33,90	3,04	23,59
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	0,00	0,00	19,28	0,00
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	86,00	86,04	24,72	34,29
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	44,10	37,45	14,97	8,20
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		152,52	157,39	70,72	76,67
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>					
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	36,80	43,24	55,66	80,35
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	488,66	165,12	0,00	42,59
Energiatermelés területe	Gip-E	0,00	20,75	0,00	0,00
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		525,45	229,11	55,66	122,94
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>					
Hévígiházás üdülőterület	Üh	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>					
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	0,00	3,97	0,00
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0,00	0,00	0,00	0,00
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	12,91
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	0,00	0,00	7,09	0,00
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	0,00	11,75	14,70	17,60
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	0,00	0,00	0,00
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	13,58	0,00	0,00	0,00
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	36,37	0,00	0,00
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0,87	0,00	16,96	0,00
Kikötő területe	K-Kik	0,00	0,00	0,00	0,00
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	71,58	0,00	0,00
Temető területe	K-T	1,41	26,74	19,44	23,72
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	0,00	0,00	0,00
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	4,38	0,00	0,00
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		15,85	150,82	62,17	54,23
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>2 576,69</b>	<b>2 420,30</b>	<b>830,57</b>	<b>995,33</b>

		XXI.	XXII.	XXIII.	Margitsziget	Σ
<b>Lakó területfelhasználási egység</b>						
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	0,00	0,00	0,00	0,00	399,73
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	0,00	0,00	0,00	0,00	534,79
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	36,49	0,00	0,00	0,00	348,85
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	151,12	53,78	0,12	0,00	1 863,18
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	0,00	18,76	105,47	0,00	1 117,68
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	1,11	41,82	81,46	0,00	2 709,94
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	21,56	6,53	0,00	0,00	154,73
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	692,42	301,57	375,92	0,00	8 634,21
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0,00	679,88	0,00	0,00	2 487,24
Kertvárosias, sziluetttérképes, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0,00	257,04	0,00	0,00	1 067,16
Lakó területfelhasználási egység összesen:		902,70	1 359,38	562,97	0,00	19 317,51
<b>Vegyes területfelhasználási egység</b>						
Városközpont területe	Vt-V	0,00	0,00	0,00	0,00	793,69
Mellékközpont területe	Vt-M	0,00	0,00	0,00	0,00	214,08
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	42,17	34,53	11,64	0,00	286,56
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	46,64	0,00	0,00	0,00	643,21
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	175,50	118,54	20,56	3,63	2 121,00
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	22,75	3,09	0,00	0,00	269,61
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		286,72	156,15	32,20	3,63	4 328,15
<b>Gazdasági területek területfelhasználási egység</b>						
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	8,68	6,37	74,40	0,00	812,36
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	240,39	245,44	304,43	0,00	3 206,64
Energiatermelés területe	Gip-E	15,82	0,00	0,00	0,00	69,89
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		264,90	251,81	378,83	0,00	4 088,89
<b>Üdülőterületek területfelhasználási egység</b>						
Hévígázas üdülőterület	Üh	0,00	0,00	29,69	0,00	47,04
<b>Különleges területek területfelhasználási egység</b>						
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0,00	16,85	0,00	0,00	72,84
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	54,20	44,94	121,70	0,00	220,85
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0,00	0,00	0,00	0,00	39,96
Oktatási központok területe	K-Okt	0,00	0,00	0,00	0,00	49,79
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	0,00	0,00	0,00	0,00	188,72
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	5,11	0,00	0,00	0,00	209,10
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	94,11	14,90	15,80	0,00	699,31
Komplex vízparti terület	K-Kv	0,00	43,88	0,00	0,00	43,88
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0,00	0,00	0,00	0,00	22,78
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	0,00	0,00	0,00	0,00	226,88
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0,00	0,00	18,46	0,00	60,51
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	28,53	0,00	16,96	0,00	86,50
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	4,59	0,00	0,00	0,00	261,75
Kikötő területe	K-Kik	108,66	0,00	0,00	0,00	113,49
Repülőtér területe	K-Rept	0,00	0,00	0,00	0,00	71,58
Temető területe	K-T	17,76	9,53	0,48	0,00	619,74
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0,00	3,90	41,59	0,00	45,49
Tematikus intézménypark	K-Tp	0,00	0,00	0,00	0,00	26,39
Vízkezelési területek	K-Vke	0,00	1,74	0,00	0,00	40,53
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		315,31	135,74	214,98	0,00	3 100,06
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>1 767,62</b>	<b>1 903,07</b>	<b>1 218,68</b>	<b>3,63</b>	<b>30 881,84</b>



Beépítésre nem szánt területek:

		I.	II.	III.	IV.
<b>Különleges területek</b>					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	12,72	68,98	0,00
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	0,00	25,33	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	25,53	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	7,56	0,87
Temető területe	Kb-T	0,00	4,48	0,00	0,00
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	17,20	127,41	0,87
<b>Közlekedési területek</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	34,49	101,74	195,73	136,36
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	0,11	9,18	37,16	5,79
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		34,60	110,92	232,89	142,15
<b>Vízgazdálkodási területek</b>					
Folyóvizek medre és partja	Vf	39,62	54,18	292,07	141,88
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,88	0,47	4,23
Vízgazdálkodási területek összesen:		39,62	55,06	292,54	146,11
<b>Zöldterület</b>					
Közkert, közpark	Zkp	47,70	38,38	81,53	28,61
Városi park	Zvp	12,39	0,00	124,06	0,00
Zöldterületek összesen:		60,08	38,38	205,59	28,61
<b>Erdőterület</b>					
Védelmi erdő	Ev-Ve	0,00	0,00	158,61	118,60
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0,00	10,38	0,00	3,26
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0,00	0,00	0,00	30,20
Közzélzeti erdő	Ek	0,00	1 184,28	458,03	133,94
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		0,00	1 194,65	616,63	286,01
<b>Mezőgazdasági területek</b>					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	74,31	2,05	0,00
Kertészeti mezőgazdasági terület	Mk	0,00	70,88	183,01	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	145,18	185,07	0,00
<b>Természetközeli területek</b>					
Természetközeli terület	Tk	0,00	234,65	18,83	10,21
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>134,30</b>	<b>1795,75</b>	<b>1678,97</b>	<b>613,96</b>

<b>Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		<b>340,82</b>	<b>3633,74</b>	<b>3970,06</b>	<b>1882,21</b>
--	--	---------------	----------------	----------------	----------------

		V.	VI.	VII.	VIII.
<b>Különleges területek</b>					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	0,00	0,00	0,00
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	0,00	0,00
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	0,00
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Közlekedési területek</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	25,83	30,14	14,87	65,26
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	0,00	6,71	0,00	7,96
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Közlekedési területek összesen:</b>		<b>25,83</b>	<b>36,85</b>	<b>14,87</b>	<b>73,21</b>
<b>Vízgazdálkodási területek</b>					
Folyóvizek medre és partja	Vf	59,21	0,00	0,00	0,00
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		59,21	0,00	0,00	0,00
<b>Zöldterület</b>					
Közkert, közpark	Zkp	14,24	2,94	3,66	23,35
Városi park	Zvp	0,00	0,00	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		14,24	2,94	3,66	23,35
<b>Erdőterület</b>					
Védelmi erdő	Ev-Ve	0,00	0,00	0,00	0,00
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0,00	0,00	0,00	0,00
Közzőléti erdő	Ek	0,00	0,00	0,00	0,00
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Mezőgazdasági területek</b>					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	0,00	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	0,00	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Természetközeli területek</b>					
Természetközeli terület	Tk	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>99,28</b>	<b>39,79</b>	<b>18,53</b>	<b>96,56</b>

<b>Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		<b>258,99</b>	<b>238,00</b>	<b>208,67</b>	<b>685,32</b>
--	--	---------------	---------------	---------------	---------------

		IX.	X.	XI.	XII.
<b>Különleges területek</b>					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	1,17	0,00	4,34
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	12,54	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,68	6,48	0,00
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	0,36
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	36,30	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	38,15	19,03	4,70
<b>Közlekedési területek</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	136,69	200,27	293,29	68,03
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	132,21	147,82	60,93	19,92
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	84,77	0,00
<b>Közlekedési területek összesen:</b>		<b>268,90</b>	<b>348,08</b>	<b>439,00</b>	<b>87,95</b>
<b>Vízgazdálkodási területek</b>					
Folyóvizek medre és partja	Vf	58,92	12,40	176,11	0,00
Állóvizek medre és partja	Vá	22,66	0,00	0,00	0,00
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,01	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		81,57	12,40	176,12	0,00
<b>Zöldterület</b>					
Közkert, közpark	Zkp	41,97	67,47	88,65	39,10
Városi park	Zvp	0,00	95,36	25,10	0,00
Zöldterületek összesen:		41,97	162,83	113,76	39,10
<b>Erdőterület</b>					
Védelmi erdő	Ev-Ve	35,90	119,74	46,24	0,00
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0,00	0,00	0,45	0,00
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0,00	0,00	0,00	0,00
Közjóléti erdő	Ek	7,87	191,89	261,08	1 157,33
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		43,77	311,62	307,77	1 157,33
<b>Mezőgazdasági területek</b>					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	86,68	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	162,61	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	249,29	0,00
<b>Természetközeli területek</b>					
Természetközeli terület	Tk	0,00	134,29	88,95	0,00
<b>Béépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>436,21</b>	<b>1007,39</b>	<b>1393,91</b>	<b>1290,57</b>

<b>Béépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		1253,03	3249,31	3348,50	2666,62
--	--	---------	---------	---------	---------

		XIII.	XIV.	XV.	XVI.
<b>Különleges területek</b>					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	0,00	0,00	0,00
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,00	35,64	2,05
Temető területe	Kb-T	0,00	0,00	0,00	39,66
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		0,00	0,00	35,64	41,71
<b>Közlekedési területek</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	107,80	157,56	221,17	149,24
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	16,98	93,31	44,68	20,41
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Közlekedési területek összesen:</b>		<b>124,77</b>	<b>250,87</b>	<b>265,84</b>	<b>169,65</b>
<b>Vízgazdálkodási területek</b>					
Folyóvizek medre és partja	Vf	140,62	8,65	9,92	16,13
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	14,89
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	2,31
Vízgazdálkodási területek összesen:		140,62	8,65	9,92	33,33
<b>Zöldterület</b>					
Közkert, közpark	Zkp	47,24	40,64	30,50	25,29
Városi park	Zvp	0,00	92,34	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		47,24	132,98	30,50	25,29
<b>Erdőterület</b>					
Védelmi erdő	Ev-Ve	0,00	0,00	119,07	55,15
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0,00	0,00	0,00	0,00
Közzóléti erdő	Ek	3,95	0,01	576,16	485,88
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		3,95	0,01	695,23	541,03
<b>Mezőgazdasági területek</b>					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	0,00	84,03	202,87
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0,00	0,00	0,00	23,69
Mezőgazdasági területek összesen:		0,00	0,00	84,03	226,56
<b>Természetközeli területek</b>					
Természetközeli terület	Tk	0,00	0,00	25,82	107,29
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>316,58</b>	<b>392,52</b>	<b>1146,98</b>	<b>1144,86</b>

<b>Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		1178,64	1812,53	2694,44	3351,24
--	--	---------	---------	---------	---------

		XVII.	XVIII.	XIX.	XX.
<b>Különleges területek</b>					
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,56	4,81	0,00	0,00
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	0,00	0,00	0,00
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0,00	0,71	0,00	3,07
Temető területe	Kb-T	3,89	0,21	0,00	0,00
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00
Különleges területek összesen:		4,46	5,73	0,00	3,07
<b>Közlekedési területek</b>					
Közúti közlekedési terület	KÖu	202,74	124,64	56,29	79,18
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	55,88	42,11	10,15	11,02
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	288,33	595,19	0,00	0,00
Közlekedési területek összesen:		546,96	761,94	66,43	90,20
<b>Vízgazdálkodási területek</b>					
Folyóvizek medre és partja	Vf	18,76	1,94	1,08	6,52
Állóvizek medre és partja	Vá	0,00	0,00	0,00	6,83
Vízbeszerzési területek	Vb	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízgazdálkodási területek összesen:		18,76	1,94	1,08	13,36
<b>Zöldterület</b>					
Közkert, közpark	Zkp	73,59	39,67	14,15	10,27
Városi park	Zvp	0,00	0,00	0,00	0,00
Zöldterületek összesen:		73,59	39,67	14,15	10,27
<b>Erdőterület</b>					
Védelmi erdő	Ev-Ve	210,17	31,99	10,60	25,25
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	24,14	0,00	0,00	0,00
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0,00	0,00	0,00	0,00
Közjóléti erdő	Ek	1 543,46	598,71	15,11	80,34
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	0,00	0,00
Erdőterületek összesen:		1 777,77	630,70	25,71	105,59
<b>Mezőgazdasági területek</b>					
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	222,04	0,00	0,00	0,00
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	116,26	0,00	0,00	0,00
Mezőgazdasági területek összesen:		338,30	0,00	0,00	0,00
<b>Természetközeli területek</b>					
Természetközeli terület	Tk	145,46	0,00	0,00	0,00
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>2905,30</b>	<b>1439,98</b>	<b>107,38</b>	<b>222,49</b>

<b>Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		<b>5481,99</b>	<b>3860,28</b>	<b>937,94</b>	<b>1217,82</b>
--	--	----------------	----------------	---------------	----------------



		XXI.	XXII.	XXIII.	Margitsziget	Σ
<b>Különleges területek</b>						
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek	0,00	11,14	5,20	0,00	108,94
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0,00	57,79	42,75	0,00	125,86
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0,00	0,00	0,00	0,00	38,08
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	2,68	8,30	7,39	0,00	75,43
Temető területe	Kb-T	0,23	0,38	0,33	0,00	49,55
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0,00	0,00	0,00	0,00	36,30
Különleges területek összesen:		2,92	77,60	55,66	0,00	434,15
<b>Közlekedési területek</b>						
Közúti közlekedési terület	KÖu	135,45	237,63	233,81	0,00	3 008,19
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	10,46	70,61	44,50	0,00	847,90
Légi közlekedési terület	KÖv	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Vízi közlekedési terület	KÖI	0,00	0,00	0,00	0,00	968,30
Közlekedési területek összesen:		145,91	308,24	278,31	0,00	4 824,39
<b>Vízgazdálkodási területek</b>						
Folyóvizek medre és partja	Vf	180,28	329,20	40,47	68,57	1 656,54
Állóvizek medre és partja	Vá	78,02	0,00	50,78	0,00	173,19
Vízbeszerzési területek	Vb	49,83	5,59	5,31	0,00	68,64
Vízgazdálkodási területek összesen:		308,14	334,80	96,57	68,57	1 898,37
<b>Zöldterület</b>						
Közkert, közpark	Zkp	96,53	33,65	14,71	0,00	903,85
Városi park	Zvp	52,56	0,00	0,00	93,12	494,93
Zöldterületek összesen:		149,09	33,65	14,71	93,12	1 398,79
<b>Erdőterület</b>						
Védelmi erdő	Ev-Ve	20,13	195,92	247,98	0,00	1 395,35
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0,00	0,00	0,00	0,00	38,23
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	4,72	0,00	0,00	0,00	34,93
Közjóléti erdő	Ek	33,41	100,07	900,29	0,00	7 731,80
Gazdasági erdő	Eg	0,00	0,00	19,01	0,00	19,01
Erdőterületek összesen:		58,26	295,99	1 167,27	0,00	9 219,31
<b>Mezőgazdasági területek</b>						
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0,00	60,29	847,54	0,00	1 579,81
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	141,12	157,31	36,29	0,00	891,16
Mezőgazdasági területek összesen:		141,12	217,60	883,82	0,00	2 470,97
<b>Természetközeli területek</b>						
Természetközeli terület	Tk	1,57	254,06	362,03	0,00	1 384,34
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen:</b>		<b>807,01</b>	<b>1521,93</b>	<b>2858,37</b>	<b>161,69</b>	<b>21 630,32</b>

<b>Beépítésre szánt és nem szánt területek Mindösszesen:</b>		2574,63	3425,00	4077,05	165,32	52 512,17
--	--	---------	---------	---------	--------	-----------

## 4. A TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG IGAZOLÁSA

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

### 4.1. AZ ORSZÁGOS TERÜLETRENDEZÉSI TERV ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

#### Új beépítésre szánt területek kijelölésének előírásai

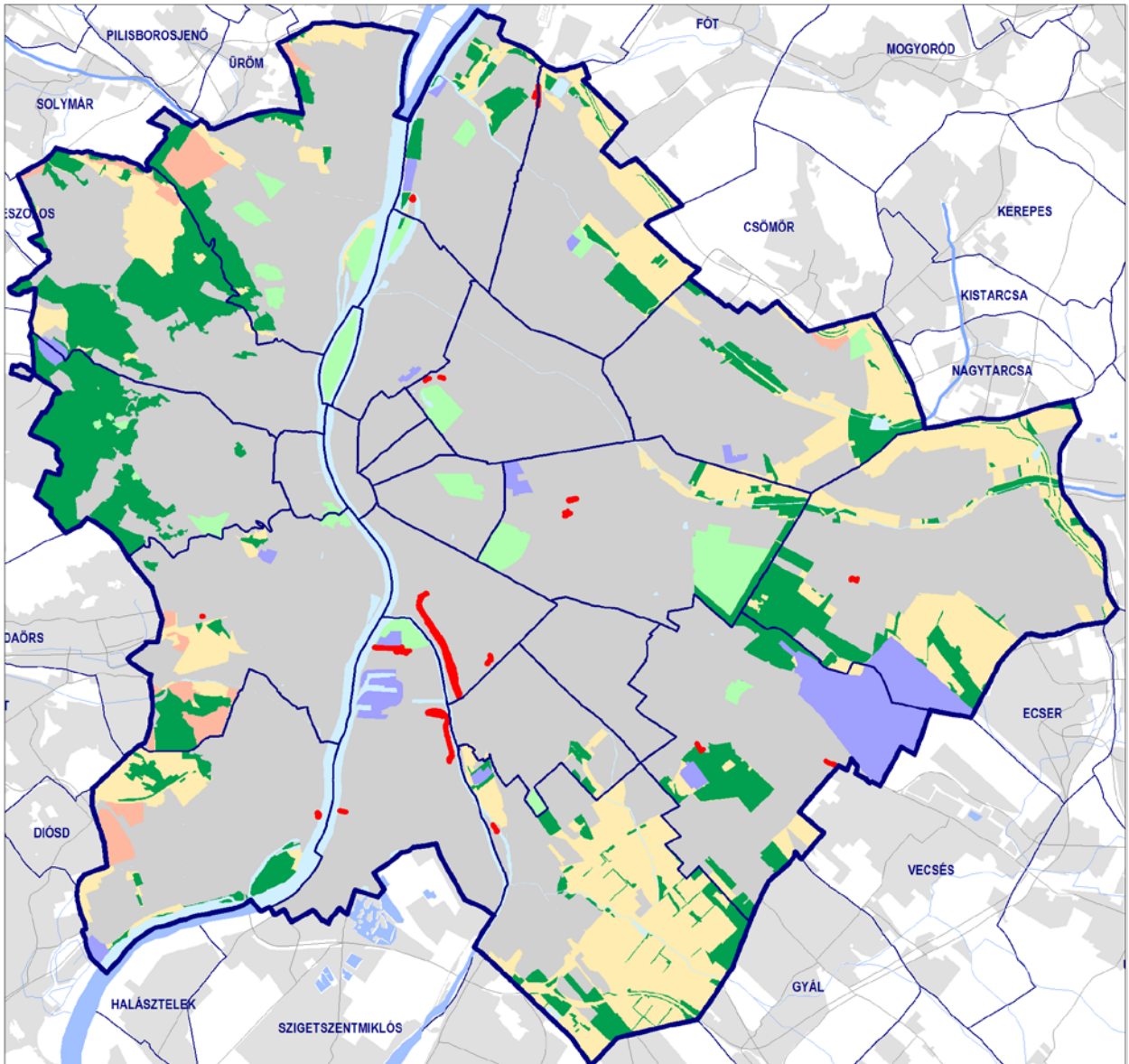
A **Trtv. 12. §** előírásai szerint, ha a jogszabály új beépítésre szánt terület kijelölését nem tiltja, a településrendezési eszközben új beépítésre szánt területet a következő szempontok mérlegelése alapján kell kijelölni:

- a) az új beépítésre szánt terület csatlakozik a meglévő települési területhez,
- b) az új beépítésre szánt terület kijelölése nem okozza a különböző települések beépítésre szánt területeinek összenövését, és
- 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 (Étv.) szerinti barnamezős terület.









Az c) pont szerinti szempontot abban az esetben nem kell alkalmazni, ha a c) pont szerinti meglévő beépítésre szánt terület – tervezett rendeltetésnek megfelelő – igénybevétele aránytalanul nagy terhet jelentene annak várható költsége miatt.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben új beépítésre szánt területként megjelenő és a BATrT szerinti települési térségen kívül eső (mezőgazdasági térségen belül kijelölt) átsorolásra javasolt területek a meglévő állapothoz való igazodás következtében vagy technikai jellegű okokból (például nyomvonal korrekciók miatt) kerültek kijelölésre.

20. ábra: Új beépítésre szánt területek kijelölése



**Térségi területfelhasználási kategóriák (BATrT)**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Erdőgazdálkodási térség                         |  | Új beépítésre szánt területek |
|  | Nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség |   |                               |
|  | Mezőgazdasági térség                            |   |                               |
|  | Kertes mezőgazdasági térség                     |   |                               |
|  | Vízgazdálkodási térség                          |   |                               |
|  | Települési térség                               |   |                               |
|  | Sajátos területfelhasználású térség             |   |                               |

A **Trtv. 12. §** további előírásai szerint az új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.

51. táblázat: Új zöldterületek kijelölése

	Terület (ha)
Új beépítésre szánt területek	31,5
Beépítésre szánt területek területnövekménye	–*
Területnövekmény 5%-ának megfelelő terület	1,5
Új zöldterület	11

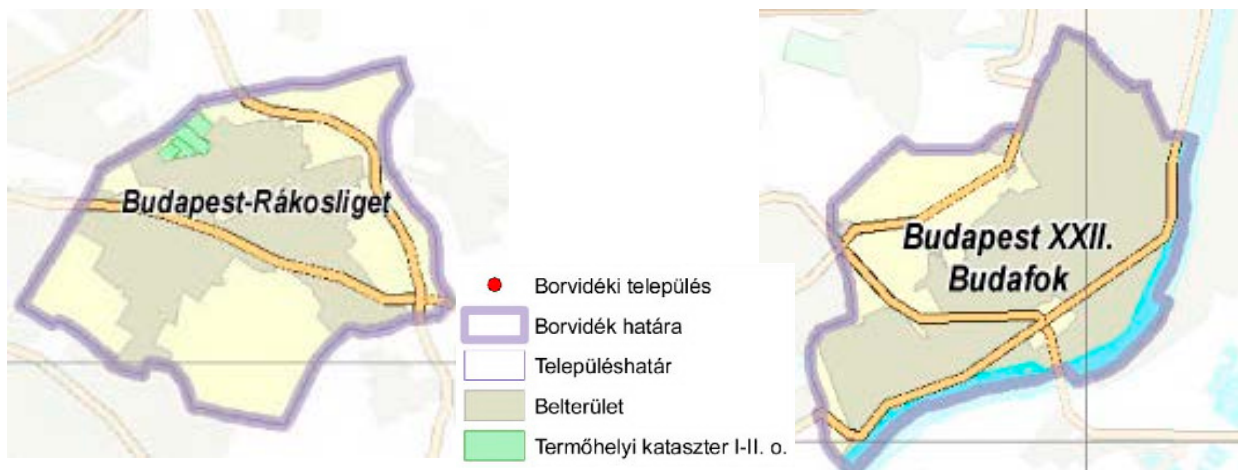
\*70,1 ha új beépítésre nem szánt terület került kijelölésre, míg új beépítésre szánt terület mindösszesen 31,5 ha

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT felülvizsgálata során újonnan kijelölt zöldterületek területi kiterjedése bőven fedezi a Trtv. által előírt szükséges területet.

A **Trtv. 13. §** előírásai szerint a borvidéki település borszőlő termőhelyi katasztere I–II. osztályú területeihez, valamint az Országos Gyümölcs Termőhelyi Kataszter I. és II. osztályú területeihez tartozó földrészlet – a különleges mezőgazdasági üzemi terület kivételével – nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A Földmérési és Távérzékelési Intézet 2016. évjáráttól hatályos, oltalom alatt álló eredetmegjelölésű és földrajzi jelzésű borok termőhelyeinek térképi lehatárolásai alapján Rákosliget a Mátrai borvidék, Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület pedig az Etyek-Buda borvidék részét képezi.

20. ábra: Borvidékek területei a fővárosban



Forrás: FÖMI VINGIS

Forrás: FÖMI VINGIS

A térképi lehatárolás alapján Rákosligeten jelölt szőlő termőhelyi kataszter I-II. osztályú területeihez tartozó földrészleteket a korábbi településrendezési eszközöknek megfelelően sorolja a TSZT kertvárosias lakóterületbe, valamint közjóléti erdőbe, így az nem minősül új beépítésre szánt terület kijelölésének.

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület területén szőlő termőhelyi kataszter I–II. osztályú területeihez tartozó földrészlet nem található.

Fentieket figyelembe véve a **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.**

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

*A **Trtv. 15. §** előírásai szerint, a településrendezési eszközökben az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek helyét a kiemelt térségi, illetve megyei területrendezési tervekben meghatározott térbeli rend figyelembevételével kell meghatározni.*

*Emellett, az országos és térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok nyomvonalának meghatározásánál biztosítani kell a szomszédos megyék és települések határán a folyamatos kapcsolódás lehetőségét.*

*A **Trtv. 16. §** előírásai szerint, a kiemelt térségi és megyei területrendezési tervben szereplő regionális és egyéb vasúti pályák közül azok területét, amelyen a közszolgáltatás szünetel vagy megszűnt, a településszerkezeti tervben beépítésre nem szánt közlekedési terület területfelhasználási egységbe kell sorolni.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**

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

### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEL

#### Ökológiai hálózat magterület övezete

*A **Trtv. 25. §** előírásai szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

*Az előírások szerint magterület övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*

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

#### Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

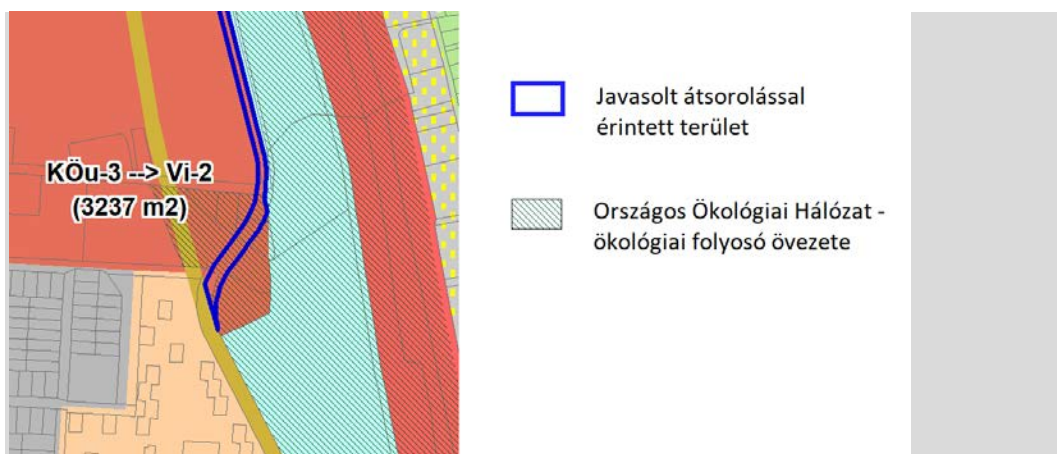
*Az övezetre a **Trtv. 26.§** előírásai vonatkoznak, mely szerint az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.*

*Az ökológiai folyosó övezetben új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha a települési területet a magterület vagy a magterület és az ökológiai folyosó körülzárja, vagy a magterület övezetében történelmi sportterületek találhatóak, és a kijelölést más jogszabály nem tiltja.*



A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** Az ökológiai hálózat ökológiai folyosóján belül, a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térségen kívül eső helyszínen új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre. Az egyetlen, ökológiai folyosón belül eső új beépítésre szánt terület területfelhasználási besorolásának oka egy tervezett út nyomvonalának törlése. Az átsorolás ökológiai szempontból kedvező, az újonnan kijelölt területfelhasználási egység a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

21. ábra: Ökológiai hálózat ökológiai folyosóján belül eső új beépítésre szánt terület



### Ökológiai hálózat pufferterületének övezete

A **Trtv. 27.§** szerint az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – a településrendezési eszközökben olyan övezet és építési övezet jelölhető ki, amely az ökológiai hálózat magterülete, ökológiai folyosója és pufferterülete övezetek természetes és természetközeli élőhelyeit és azok kapcsolatait nem veszélyezteti.

Az előírások szerint az ökológiai hálózat pufferterületének övezetében, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg, beépítésre szánt terület kijelölhető. Azon kívül beépítésre szánt területet csak abban az esetben jelölhető ki, ha az a szomszédos magterület vagy ökológiai folyosó természeti értékeit, biológiai sokféleségét, valamint táji értékeit nem veszélyezteti.

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

### KIVÁLÓ TERMŐHELYI ADOTTSÁGÚ SZÁNTÓK ÖVEZETE

A **Trtv. 28. §** előírásai szerint a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület – kivéve, ahol az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget határoz meg – csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A kiváló termőhelyi adottságú szántók övezetében új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

## ERDŐK ÖVEZETE

A **Trtv. 29. §** előírásai szerint az erdők övezetébe tartozó területeket az adott településnek a településrendezési eszközében legalább 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolnia. Az e törvény hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek, valamint az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek, továbbá az Ország Szerkezeti Terve és a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve által kijelölt települési térség területein lévő erdők övezetének területét a számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

52. táblázat: Erdőterületek aránya az erdők övezetében

	Terület (ha)	Területi arány (%)
Erdők övezete	5628,2	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5 222,7	<b>92,8%</b>

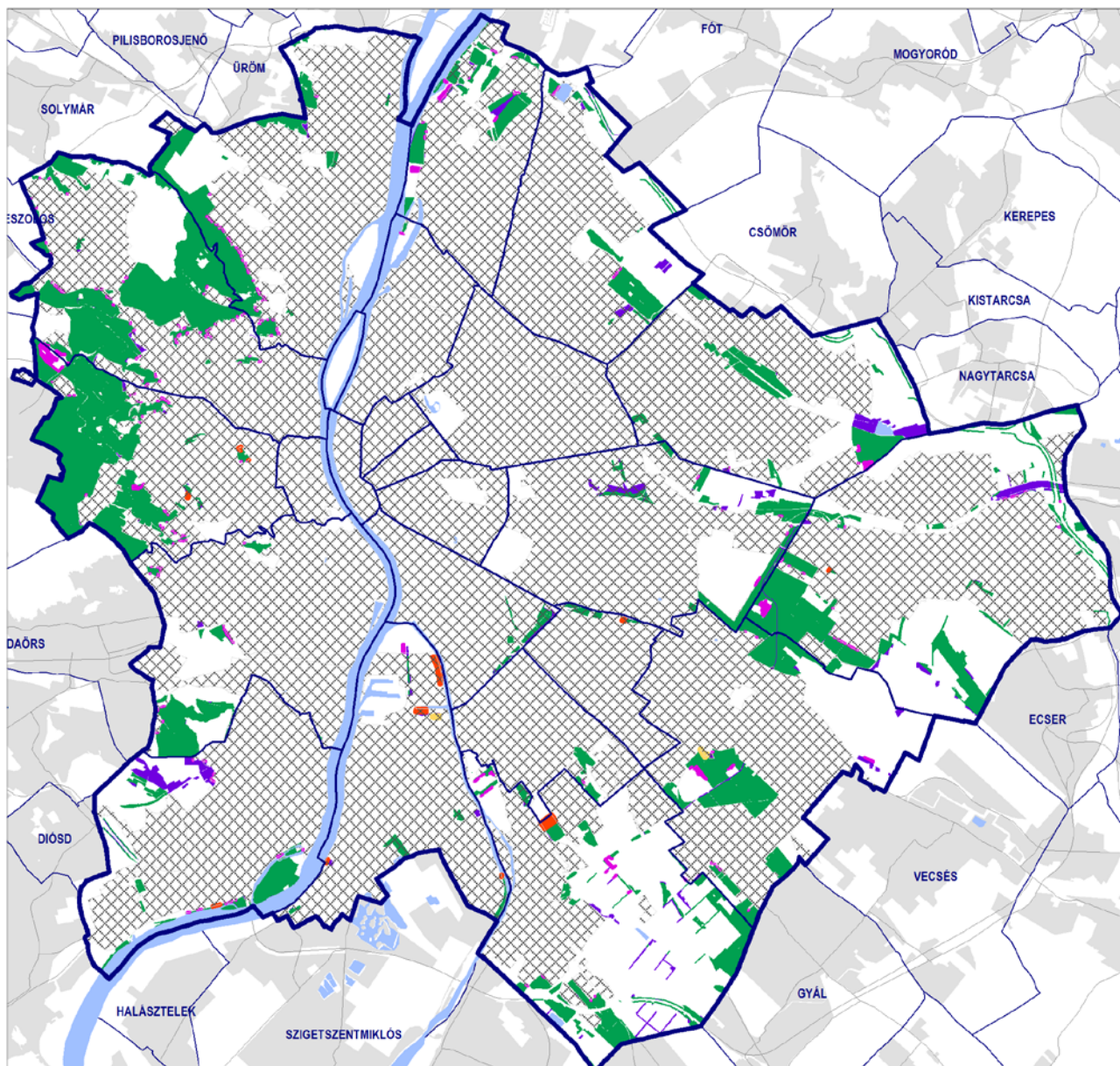
*Trtv. szerinti kivételek:*

Erdők övezete a korábban kijelölt beépítésre szánt területek, valamint a BATrT szerinti települési térség területein lévő erdők övezetének területének kivonásával	5301,4	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5019,6	<b>94,7%</b>

Figyelmen kívül hagyva a közparkokat, valamint a közutak területeit (2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott területek)	5262,0	
TSZT-ben kijelölt erdőterület területfelhasználási egység	5019,6	<b>95,4%</b>

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** Az erdők övezetén belül – nem számolva a Trtv. hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területekkel, a BATrT szerinti települési térség területein lévő erdők övezetének területével, valamint a 2009. évi XXXVII. törvény 4. § (2) bekezdésében meghatározott közparkok és közutak területeivel – a terv több, mint 95%-ban erdőterület területfelhasználási egységet jelöl. A fennmaradó területek jellemzően (kb. 3,5%) természetközeli terület területfelhasználási egységbe soroltak.

22. ábra: Területfelhasználási egységek az erdők övezetén belül



**Területfelhasználási kategóriák az erdők övezetén belül**

- Erdőterület területfelhasználási egység
- Trtv. hatálybalépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt területek
- Új beépítésre szánt területek
- Közpark területfelhasználási egység
- Egyéb, beépítésre nem szánt területek
- Települési térség (BATrT)

## TÁJKÉPVÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

*A tájképvédelmi terület övezetével érintett területre a tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településkép védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.** A megalapozó munkarészben meghatározásra kerültek a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegyütteseit, valamint a tájképi egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzői. A TSZT az övezet területének nagy részét (73%-a) beépítésre nem szánt területfelhasználási kategóriába sorolja.

## VILÁGÖRÖKSÉGI ÉS VILÁGÖRÖKSÉGI VÁROMÁNYOS TERÜLETEK ÖVEZETE

*A Trtv. 31. § előírásai szerint a világörökségi és világörökségi várományos területek övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezetben a területfelhasználás módjának és mértékének összhangban kell lennie a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.*

A világörökségi és világörökség várományos területek övezete Budapest teljes közigazgatási területét érinti. A Településszerkezeti terv a világörökségi helyszínnel és védőövezetével, valamint a világörökségi várományos helyszínekkel kapcsolatos adatokat a Miniszterelnökség Örökségvédelmi Hatósági Főosztály, Örökségvédelmi Nyilvántartási Osztálya adatszolgáltatása alapján tünteti fel.

*A világörökségi helyszín és a világörökségi várományos helyszínek, valamint védőövezeteik területét a TSZT 3. a) „Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek” tervlapja ábrázolja.*

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készült.**



## VÍZMINŐSÉG-VÉDELMI TERÜLET ÖVEZETE

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

A vízminőség-védelmi terület övezete a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében meghatározott, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság által kapott adatszolgáltatásnak megfelelően került feltüntetésre a TSZT „5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek” című tervlapján.

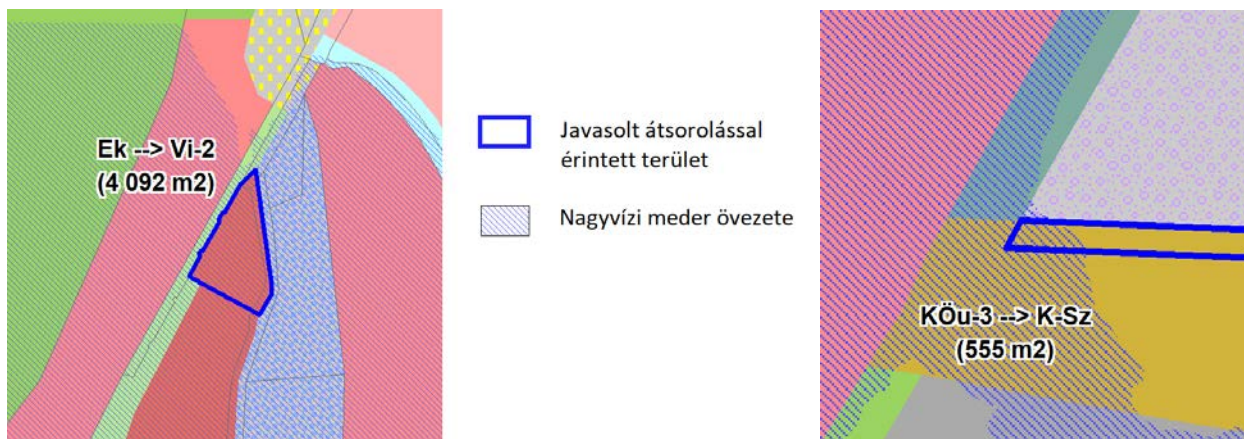
A Trtv. rendelkezése szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. A kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat pedig a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével, ezeknek megfelelően készül.

## NAGYVÍZI MEDER ÖVEZETE

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 6. § előírásai szerint a nagyvízi meder övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki. A településrendezési eszköz módosítása esetén új beépítésre szánt területet kijelölni a vízügyi igazgatási szerv egyetértésével lehet.

23. ábra: Új beépítésre szánt területek a nagyvízi meder övezetében



Megjegyzés: A nagyvízi meder övezetében javasolt átsorolással érintett területek az **egyeztetési eljárás eredményének függvényében kerülhetnek csak módosításra.**

## HONVÉDELMI ÉS KATONAI CÉLÚ TERÜLET ÖVEZETE

A Trtv. 32. § előírásai szerint a honvédelmi és katonai célú terület övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezet így lehatárolt területét a településrendezési eszközökben minden területfelhasználási kategóriában beépítésre szánt vagy beépítésre nem szánt különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület



területfelhasználási egységbe kell sorolni. Ha az adott terület az erdők övezete által is érintett, (a zárt bekerített objektumok kivételével) az adott területet honvédelmi célú erdőterület területfelhasználási egységbe kell sorolni. Az előírás szerint az említett területfelhasználási egységek kijelölésének módosítása csak a honvédelemért felelős miniszter hozzájárulásával lehetséges.

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 9. mellékletében foglaltak alapján a honvédelemért felelős miniszter megbízásából eljáró Honvédelmi Minisztérium Hatósági Főosztályától kapott adatszolgáltatás alapján kerültek kijelölésre a különleges honvédelmi terület területfelhasználási egységek a Településszerkezeti terven. **A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.**

## 4.2. A BATRT ÉS A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÖSSZEFÜGGÉSEINEK BEMUTATÁSA

### Új beépítésre szánt terület kijelölésének előírásai

**A Trtv. 38. §** előírásai szerint új lakóterület, vegyes terület, gazdasági terület, illetve üdülőterület abban az esetben jelölhető ki, ha:

- a tervezett területfelhasználás jól illeszkedik a település meglévő szerkezetéhez,
- táj- és természetvédelmi, környezetvédelmi, erdővédelmi, valamint kulturális örökségvédelmi és vízgazdálkodási szempontok alapján nem sért társadalmi érdeket, továbbá
- a tervezett funkció ellátásához szükséges műszaki infrastruktúra-kapacitás azt lehetővé teszi, vagy az a terület igénybevételével párhuzamosan kiépül, továbbá új lakóterület kijelölése esetén a Kormány rendeletében meghatározott feltételek teljesülnek.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** Az új beépítésre szánt, átsorolásra javasolt területeket a 4.4.1. fejezet „Új beépítésre szánt területek kijelölése” c. ábra mutatja be. Az átsorolásra javasolt területek a település meglévő szerkezetéhez illeszkednek, védett területeket nem érintenek, átsorolásuk a különböző érdekeket nem sérti.

**A Trtv. 38. §** további előírásai szerint új beépítésre szánt terület a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki. Ha a kijelölés a környezetre jelentős hatást gyakorló ipari területre irányul, az említett területen új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb új beépítésre szánt területek csupán technikai jellegű okokból, közúti nyomvonalak korrekciója, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti telekállományhoz való igazodás miatt kerültek kijelölésre.

**A Trtv. 38. §** további előírásai szerint 5 ha-t meghaladó kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület csak a települési térséghez kapcsolódóan ott jelölhető ki, ahol annak legtávolabbi pontjától a meglévő vagy kiépítendő közösségi közlekedés megállóhelyig a közforgalom számára szabályosan használható közúton mért távolság nem haladja meg az 5 km-t.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben 5 ha-nál nagyobb területi kiterjedésű új lakóterület vagy vegyes terület nem került kijelölésre.

A **Trtv. 39. §** előírásai szerint a településszerkezeti terv készítése vagy módosítása során az e törvénnyel való összhang megteremtése érdekében történő felülvizsgálatot követően a természetközeli területként és erdőterületként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága a település közigazgatási területére vonatkozóan összességében nem csökkenhet.

A Trtv. a TSZT felülvizsgálata során lehetőséget teremt a törvénnyel való összhang megteremtésére. Ennek eredményeként az erdőterületként, valamint a természetközeli területként kijelölt területfelhasználási egységek nagysága kis mértékben változott.

51. táblázat: Erdőterületek és természetközeli terület területfelhasználási egység területi változása

	Terület (ha)	
	Hatályos TSZT szerint	TSZT felülvizsgálata szerint
Erdőterület területfelhasználási egységek	10 592,7	9 219,3
Természetközeli terület területfelhasználási egységek	262,2	1 384,3
<b>Összesen:</b>	<b>10 854,9</b>	<b>10 603,6</b>

A **Trtv. 39. §** további előírásai szerint az egymással határos, összességében legalább 10 ha-t meghaladó új sportolási célú területet beépítésre nem szánt különleges terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, további átsorolás nem hajtható végre.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben 10 ha-nál nagyobb területi kiterjedésű új sportolási célú terület nem került kijelölésre.

### A települési térség növekményére vonatkozó előírások

A **Trtv. 40. §** előírásai szerint a település közigazgatási területére vonatkoztatott területén a településrendezési eszközökben a beépítésre szánt terület növekménye nem haladhatja meg a törvény 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének 2%-át.

52. táblázat: Települési térség és beépítésre szánt terület növekményének területi viszonya

	Terület (ha)	Arány (%)
Települési térség	35 841,42	100
Beépítésre szánt terület növekménye	-38,6*	-

\* 70,1 ha új beépítésre nem szánt terület került kijelölésre, míg új beépítésre szánt terület mindösszesen 31,5 ha

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben a beépítésre szánt terület növekménye a Trtv. 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területének kevesebb, mint 0,5%-át teszi ki.

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

##### ERDŐGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

A **Trtv. 11. §** előírásai szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során az erdőgazdálkodási térségben az erdőterület területfelhasználási egységet a térséget lefedő erdők övezetére vonatkozó szabályok szerint, valamint az erdőtelepítésre javasolt terület övezetére vonatkozó szabályok figyelembevételével kell lehatárolni.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével készült.** Az erdők övezetére vonatkozó előírásnak való megfelelést a 4.4.1. „Az országos területrendezési terv és a településszerkezeti terv összefüggéseinek bemutatása” című fejezet „Erdők övezete” c. alfejezete tartalmazza.

##### NAGY KITERJEDÉSŰ ZÖLDTERÜLETI TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A **Trtv. 38. §** előírásai szerint a nagy kiterjedésű zöldterületi települési térségben – új területfelhasználási egységként – csak zöldterület, továbbá – a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt különleges terület területfelhasználási egység köréből – sportolási célú terület, temetőterület vagy különleges beépítésre nem szánt, rekreációs célú terület jelölhető ki.

**A Településszerkezeti terv a fenti előírások figyelembevételével készült.**

##### MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A **Trtv. 11. §** előírásai szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a mezőgazdasági térség területének legalább 75%-át elsődlegesen a mezőgazdasági terület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni, a fennmaradó rész természetközeli terület, – nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével – beépítésre szánt terület vagy különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület területfelhasználási egységbe sorolható.

A Településszerkezeti terv a mezőgazdasági térségen belül összességében 1.354 ha mezőgazdasági terület területfelhasználási egységet jelöl ki. Ez 20 %-os arány. A természetközeli területek a térség 18%-át, míg a jogszabályban előírt beépítésre szánt területek a térség 1%-át teszik ki. Nagyvárosias lakóterület, illetve vegyes területek a mezőgazdasági térségen belül nem kerültek kijelölésre. A mezőgazdasági térségen belül összesen 4.075 hektárnyi területen egyéb, a jogszabályban nem szereplő területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre, melyek közül az erdőterületek 3.354 hektárnyi területet tesznek ki. Az erdőterületek aránya a térségen belül 50%.

A mezőgazdasági térségen belül a TSZT-ben az alábbi területfelhasználási kategóriák kerültek kijelölésre:

53. táblázat: Mezőgazdasági térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek

Mezőgazdasági térségen belül	Terület (ha)	Arány (%)
Mezőgazdasági terület területfelhasználási egység	1 354,2	20,3
Természetközeli terület területfelhasználási egység	1 149,9	17,2
Beépítésre szánt területek (nagyvárosias lakóterület és vegyes terület kivételével)	75,8	1,1
<b>Összesen:</b>	<b>2 579,8</b>	<b>38,6</b>
Egyéb, előírásban nem szereplő területfelhasználási kategóriák a mezőgazdasági térségen belül	4 094,0	61,4
• <i>Ebből erdőterület területfelhasználási egység</i>	3 386,4	50,7
Mezőgazdasági térség	6 688,3	100

## KERTES MEZŐGAZDASÁGI TÉRSÉG

A **Trtv. 40. §** előírásai szerint a kertes mezőgazdasági térségnek az I. és II. osztályú borszőlő termőhelyi kataszterhez, az ökológiai hálózat magterületéhez vagy az ökológiai hálózat ökológiai folyosójához tartozó területe nem minősíthető beépítésre szánt területté.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A TSZT-ben a kertes mezőgazdasági térségen belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

A **Trtv. 40. §** további előírásai szerint a beépítésre szánt terület növekményen felül, a kertes mezőgazdasági térség területfelhasználási kategória területén, a Trtv. 8. mellékletében foglalt területi mérleg szerinti települési térség területe összességében legfeljebb 1%-ának megfelelő terület beépítésre szánt lakó-, üdülő- vagy vegyes területté minősíthető a Trtv. 40. § szerint előírt feltételek együttes teljesülése esetén.

A kertes mezőgazdasági térség területét – ugyanazon paragrafus (1) és (2) bekezdése szerinti beépítésre szánt terület növekményének kivételével – a településrendezési eszközökben beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe kell sorolni.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A kertes mezőgazdasági térség területét a TSZT kizárólag beépítésre nem szánt területfelhasználási egységbe sorolja.

A kertes mezőgazdasági térségen belül a TSZT-ben az alábbi területfelhasználási kategóriák kerültek kijelölésre:

54. táblázat: Kertes mezőgazdasági térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek

Kertes mezőgazdasági térségen belül	Terület (ha)	Arány (%)
Kertes mezőgazdasági terület területfelhasználási egység	535,9	92,4
Erdőterületek (Ek, Ev-Ve) területfelhasználási egység	22,6	3,9
Közlekedési területek (KÖk, KÖu) területfelhasználási egység	19,9	3,4
Folyóvizek medre és partja területfelhasználási egység	1,4	0,3
<b>Összesen:</b>	<b>579,8</b>	<b>100</b>

## VÍZGAZDÁLKODÁSI TÉRSÉG

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

A vízgazdálkodási térségen belül a TSZT-ben az alábbi területfelhasználási kategóriák kerültek kijelölésre:

55. táblázat: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek

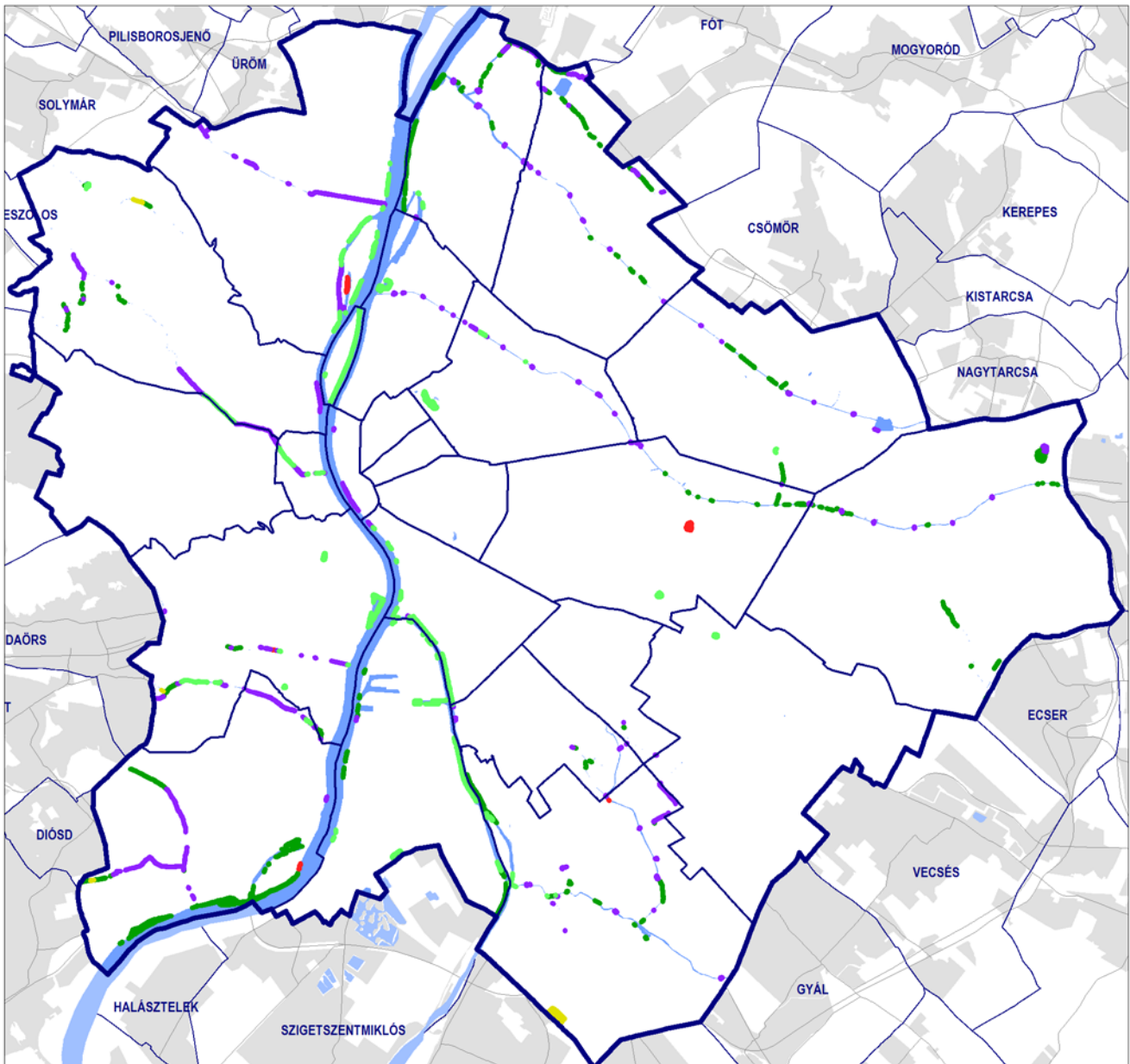
Vízgazdálkodási térségen belül	Terület (ha)	Arány (%)
Vízgazdálkodási terület területfelhasználási egység	1 781,9	93,8
Természetközeli terület területfelhasználási egység	4,8	0,3
Honvédelmi célú erdőterület	10,0	0,5
Beépítésre szánt területek (korábban már jogszerűen kijelölt területek)	30,1	1,6
<b>Összesen:</b>	<b>1 818,2</b>	<b>96,0</b>
Egyéb, előírásban nem szereplő területfelhasználási kategóriák a vízgazdálkodási térségen belül (beépítésre nem szánt területek)	61,1	4,0
<b>Vízgazdálkodási térség</b>	<b>1 894,7</b>	<b>100</b>

A Településszerkezeti terv a vízgazdálkodási térségen belül eső területek csaknem 96%-át a Trtv. előírásainak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolja. A fennmaradó, előírások szerint a térségben nem alkalmazható, 4% részarányú területfelhasználási egységeket figyelembe véve a TSZT-ben a térség határainak pontosítása szükséges a Trtv. felhatalmazása alapján. A vízgazdálkodási térségen belül a terv új beépítésre szánt területet nem jelöl ki.

A vízgazdálkodási térség határát a Trtv. felhatalmazása alapján az **egyeztetési eljárás eredményének függvényében módosítani szükséges.**



24. ábra: Vízgazdálkodási térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek



■ Trtv. előírásainak megfelelő területfelhasználási egységek

Trtv. előírásainak nem megfelelő területfelhasználási egységek

- Erdőterületek
- Zöldterületek
- Mezőgazdasági területek
- Közlekedési területek
- Különleges beépítésre nem szánt területek

## TELEPÜLÉSI TÉRSÉG

A **Trtv. 11. §** előírásai szerint a települési területfelhasználási egységek kijelölése során a települési térség területén bármely települési területfelhasználási egység kijelölhető.

A települési térségen belül a hatályos jogszabályok nem írnak elő korlátozást, így a **vonatkozó előírás nem igényel igazolást.**

## SAJÁTOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSÚ TÉRSÉG

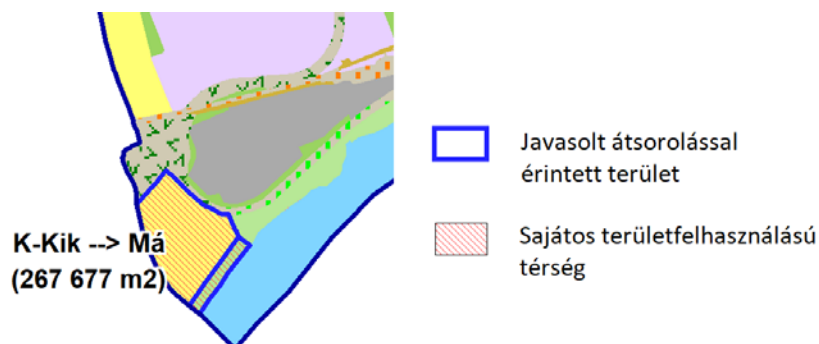
A **Trtv. 11. §** előírásai szerint a sajátos területfelhasználású térség területét a terület tervezett felhasználásának megfelelően honvédelmi, különleges, közlekedési, erdő-, gazdasági vagy intézményterület települési területfelhasználási egységbe kell sorolni.

56. táblázat: Sajátos területfelhasználású térségen belül kijelölt területfelhasználási egységek

Sajátos területfelhasználású térségen belül	Terület (ha)	Arány (%)
Különleges területek területfelhasználási egység	422,0	31,4
Közlekedési területek területfelhasználási egység	879,7	65,4
Erdőterületek területfelhasználási egység	14,4	1,1
Intézményi területek területfelhasználási egység	1,6	0,1
<b>Összesen:</b>	<b>1 317,7</b>	<b>98</b>
Egyéb, előírásban nem szereplő területfelhasználási kategóriák a sajátos területfelhasználású térségen belül (mezőgazdasági terület területfelhasználási egység)	26,8	2,0
<b>Sajátos területfelhasználású térség</b>	<b>1 344,5</b>	<b>100</b>

A Településszerkezeti terv a sajátos területfelhasználású térségen belül eső területek 98%-át a Trtv. előírásainak megfelelő területfelhasználási egységbe sorolja. A fennmaradó, 2% részarányú terület az előírások szerint a térségben nem alkalmazható, mezőgazdasági terület területfelhasználási egység. A Duna-parton tervezett logisztikai kikötő szerkezeti tervről való törlése miatt a sajátos területfelhasználási térség megtartása sem indokolt, ezért a meglévő állapothoz igazodó mezőgazdasági terület területfelhasználási kategóriába való átsorolás indokolt.

25. ábra: Átsorolásra javasolt terület a sajátos területfelhasználású térségen belül



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

##### ÖKOLÓGIAI HÁLÓZAT ELEMEI

##### Ökológiai hálózat magterület övezete

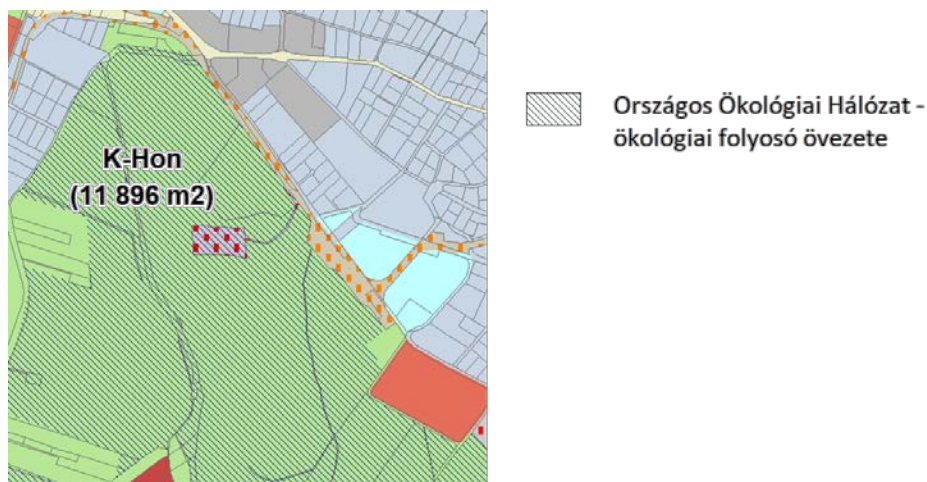
A **Trtv. 43. §** előírásai szerint az ökológiai hálózat magterületének övezetében beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, kivéve, ha:

- a települési területet az ökológiai hálózat magterülete, vagy az ökológiai hálózat magterülete és az ökológiai hálózat ökológiai folyosója körülzárja,
- az ökológiai hálózat magterületének övezetében történelmi sportterületek találhatóak, vagy
- az övezetben a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl.

Kivételek fennállása esetén beépítésre szánt terület csak az állami főépítési hatáskörében eljáró fővárosi és megyei kormányhivatalnak a területrendezési hatósági eljárása során kiadott területfelhasználási engedélye alapján jelölhető ki.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** Az ökológiai hálózat magterületén belül és egyúttal a BATrT szerinti települési térségen kívül kizárólag a Trtv. hatályba lépését megelőzően kijelölt beépítésre szánt terület található.

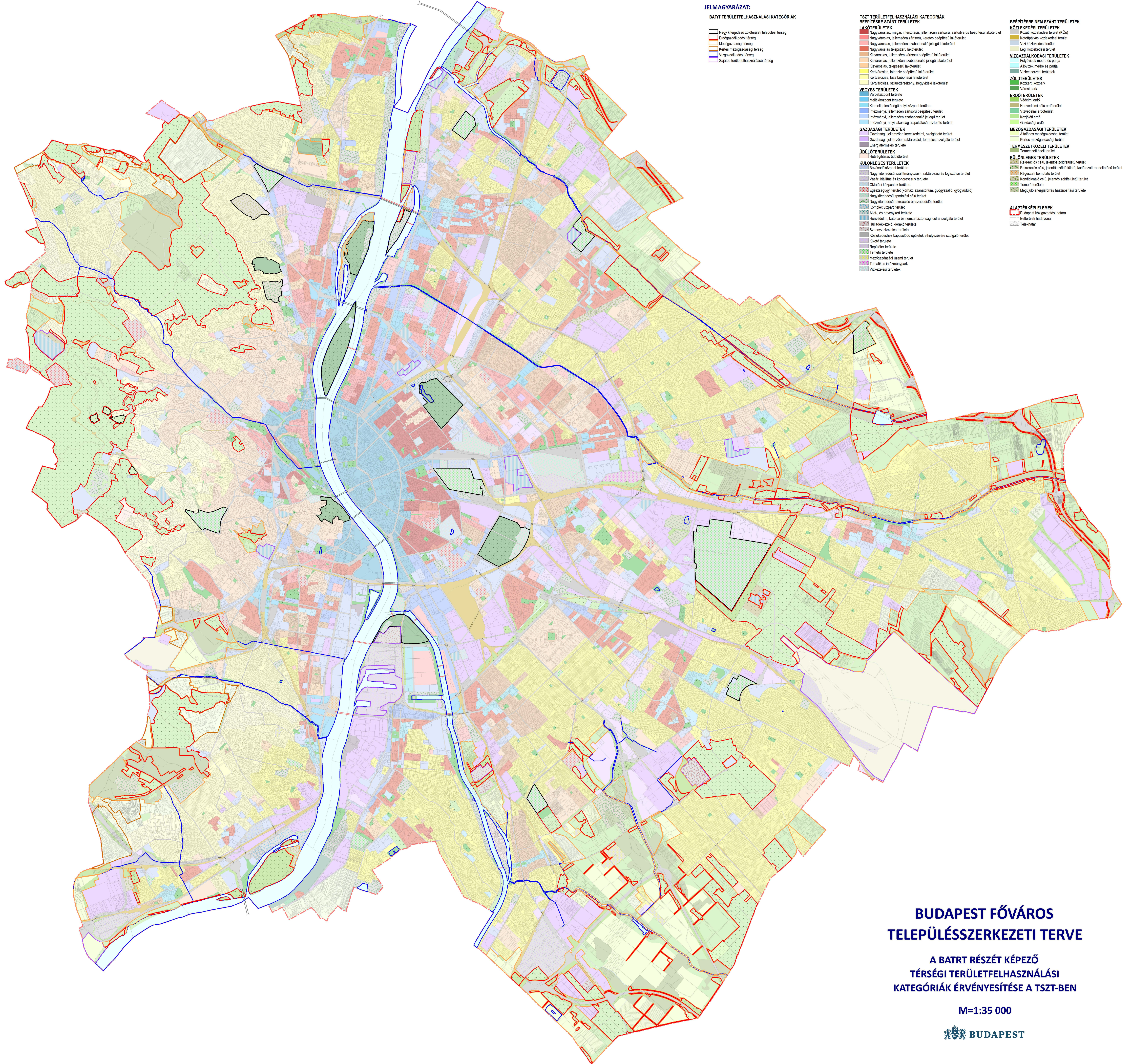
26. ábra: Korábban kijelölt beépítésre szánt terület az ökológiai hálózat magterületének övezetén belül



A **Trtv. 43. §** további előírásai szerint a településrendezési eszközökben a település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat magterületének övezetében – kivéve, ahol a Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve települési térséget jelöl – új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat magterülete területén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.





**JELMAGYARÁZAT:**  
BÁTRT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

- Nagy kiterjedésű zöldterület települési térség
- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Kertes mezőgazdasági térség
- Vizgazdálkodási térség
- Sajátos területfelhasználási térség

**TSZT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK BÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

- LAKÓTERÜLETEK**
- Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártori, záródvaros bépítendő lakóterület
  - Nagyvárosias, jellemzően zártori, kereskedelmi lakóterület
  - Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
  - Nagyvárosias telepzeri lakóterület
  - Kisvárosias, jellemzően zártori bépítendő lakóterület
  - Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
  - Kisvárosias, telepzeri lakóterület
  - Kertvárosias, intenzív bépítendő lakóterület
  - Kertvárosias, laza bépítendő lakóterület
  - Kertvárosias, szüléttérkérvény, hegyvidéki lakóterület

**VEGYES TERÜLETEK**

- Városközpont terület
- Művelődési terület
- Kiemelt jelentőségű helyi központ terület
- Intézmény, jellemzően zártori bépítendő terület
- Intézmény, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Intézmény, helyi lakosság alpoléltelát biztosító terület

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

- Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gazdasági, jellemzően raktározási, tevékeni szolgáltató terület
- Energetikai terület

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

- Hétfelházhaszadó terület

**KÜLÖNLGES TERÜLETEK**

- Szervezőközpont terület
- Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület
- Vásár, kiállítás és kongresszus terület
- Oktatási központok terület
- Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszerár, gyógyüdülő)
- Nagyterjedésű sportolási célú terület
- Komplex vízzárt terület
- Állat- és növénykert terület
- Hordozási, kábel és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- Hulladékkezelés, -rakó terület
- Szennyvízkezelés terület
- Közlekedéshoz kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- Kikötői terület
- Repülőtér terület
- Termelő terület
- Mezőgazdasági üzemi terület
- Termékek értékesítési terület
- Vízvesztési terület

**BÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

- KÖZLEKÉSI TERÜLETEK**
- Központi közlekedési terület (KÖZ)
  - Közúti közlekedési terület
  - Víz közlekedési terület
  - Légi közlekedési terület
- VIZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**
- Folyóvízi medre és partja
  - Ártéri medre és partja
  - Vízvesztési terület
- ZÖLDTERÜLETEK**
- Középi közpark
  - Városi park
- ERDŐTERÜLETEK**
- Horvoldalmi célú erdőterület
  - Vízvédelmi erdőterület
  - Központi erdő
  - Gazdasági erdő
- MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**
- Általános mezőgazdasági terület
  - Kertes mezőgazdasági terület
- TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK**
- Természetközeli terület

**KÜLÖNLGES TERÜLETEK**

- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
- Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület
- Régióbeli bemutató terület
- Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- Termelő terület
- Megújuló energiahatalmas hasznosítási terület

**ALAPTERKÉPI ELEMEK**

- Budapesti közigazgatási határa
- Belsőhatár
- Telekhatár

**BUDAPEST FŐVÁROS**  
**TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE**

**A BÁT RT RÉSZÉT KÉPEZŐ**  
**TÉRSÉGI TERÜLETFELHASZNÁLÁSI**  
**KATEGÓRIÁK ÉRVÉNYESÍTÉSE A TSZT-BEN**

M=1:35 000









## Ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezete

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

A **Településszerkezeti terv a fenti előírásoknak megfelel.** A település közigazgatási határához 200 méternél közelebb lévő ökológiai hálózat ökológiai folyosója területén belül új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

## ÁSVÁNYI NYERSANYAGVAGYON ÖVEZETE

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 8. §** előírásai szerint az ásványi nyersanyagvagon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az övezeten belül a településrendezési eszközökben csak olyan területfelhasználási egység, építési övezet vagy övezet jelölhető ki, amely az ásványi nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetleníti el.

A szerkezeti terv a Magyar Bányászati és Földtani Szolgálat által nyilvántartott ásványi nyersanyag előfordulásokat tartalmazza 2019. január 1-i állapot szerint. Az ásványi nyersanyagvagon övezetén belül az alábbi területfelhasználási egységek kerültek kijelölésre:

57. táblázat: Ásványi nyersanyag övezetén belül kijelölt területfelhasználási egységek

Ásványi nyersanyag övezetén belül	Terület (ha)	Arány (%)
Területfelhasználási egységek		
folyóvizek medre és partja	242,6	47,4
közjóléti erdő	134,6	26,3
általános és kertés mezőgazdasági területek	60,8	11,7
Természetközeli terület	18,8	3,7
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	21,0	4,1
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	16,3	3,2
egyéb területfelhasználási egységek (Ev-Ve; Gksz-2; K-Rek)	16,3	3,2
<b>Összesen:</b>	<b>512,3</b>	<b>100</b>

A kijelölt beépítésre nem szánt területek a nyersanyagvagon távlati kitermelését nem lehetetlenítik el. A kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterületek, valamint az egyéb, a Trtv. hatálybalépését megelőzően már jogszerűen kijelölt beépítésre szánt területek (gazdasági és különleges területek) jelenleg is korlátozzák az ásványi nyersanyagvagon kitermelését. Az érintett területek átsorolása a már kialakult beépítettség miatt nem indokolt.

## FÖLDTANI VESZÉLYFORRÁS TERÜLET ÖVEZETE

A **9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 11. §** előírásai szerint a földtani veszélyforrás terület övezetében a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Az érintett területen új beépítésre szánt terület csak akkor

*jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.*

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

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

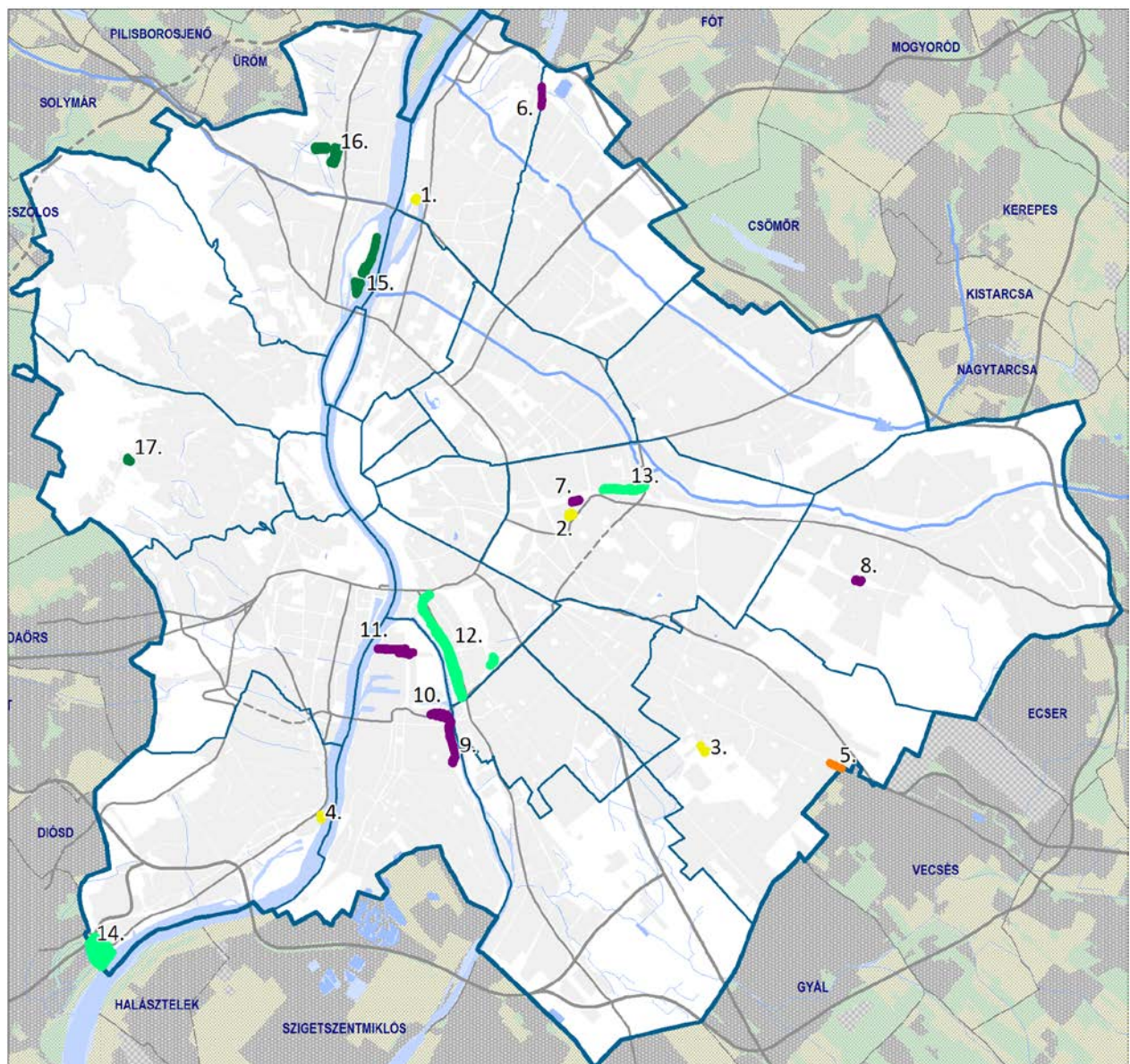
A csúszásveszélyes, az alábányászott, valamint a feltöltött területeken új beépítésre szánt terület nem került kijelölésre.

## 5. A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁS EREDMÉNYE

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvény szerint (7. § (3) b) pont) újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének – a külön jogszabály alapján számított – biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az értékelést a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell elvégezni.

A TSZT módosítás során új beépítésre szánt terület kijelölésére és területfelhasználási egységek határának korrekciójára kerül sor. Összeségében 31,5 ha nagyságú új beépítésre szánt terület került kijelölésre a hatályos TSZT-hez (31/2020.(I.29.) Főv. Kgy. határozat) képest. Új beépítésre szánt terület kijelölésekor pótlásként beépítésre nem szánt területek kerültek meghatározásra.

28. ábra Biológiai aktivitásérték számítással érintett területek és a területfelhasználási egység módosítás oka



- Meglévő állapot szerinti korrekció, módosítás
- Meglévő ingatlan nyilvántartásnak megfelelő korrekció
- Közlekedés-fejlesztési igények változása miatti módosítás

- Magasabb rendű jogszabállyal való összhang miatti módosítás
- Biológiai aktivitásértéket növelő módosítások

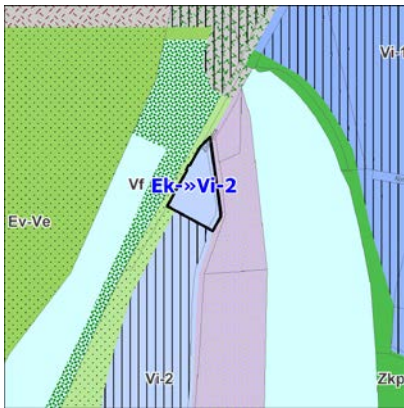


A módosítások részletes indoklását a 3.2. *Változással érintett területek összefoglalója és összefüggései* című fejezet is tartalmazza.

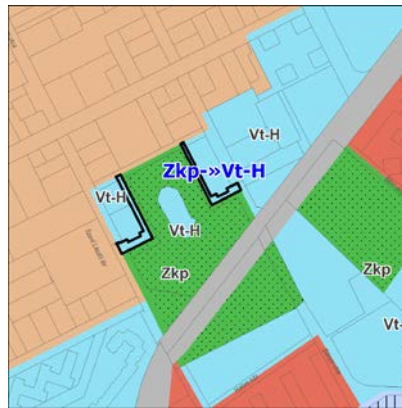
A biológiai aktivitásérték számításáról szóló rendelet mellékletében nem minden településszerkezeti tervben javasolt területfelhasználási egység szerepel. Ilyen például a beépítésre szánt különleges területek közé tartozó *Kikötők*, a Közlekedési- és közműterületbe sorolt *Légi közlekedési terület*, *Vízi közlekedési terület*, vagy természetközeli területek esetében a természetvédelmi oltalom alatt álló, jellemzően nem erdősült és természetvédelmi okokból kifolyólag távlatban sem erdősítendő területek. Ezek esetében az alátámasztó munkarész 3.3.1.4. *Biológiai aktivitásérték változása* című fejezetében meghatározott értékmutató került alkalmazásra.

### Meglévő állapot szerinti korrekciók, módosítások

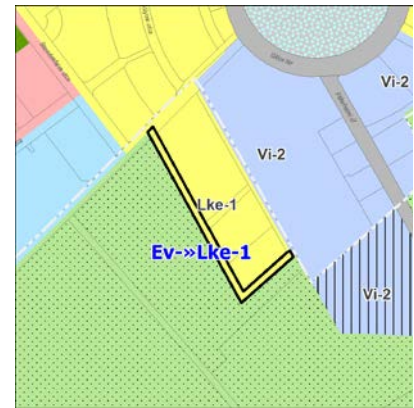
A jelenlegi területhasználatnak, funkciónak megfelelő besorolás szerinti módosítások (Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterület kijelölése, városi park, lakóterület, különleges vízkezelési terület, gazdasági terület, területfelhasználási egységek határának korrekciója) tartoznak ebbe a csoportba. A területek elhelyezkedése a fenti áttekintő térképen látható.



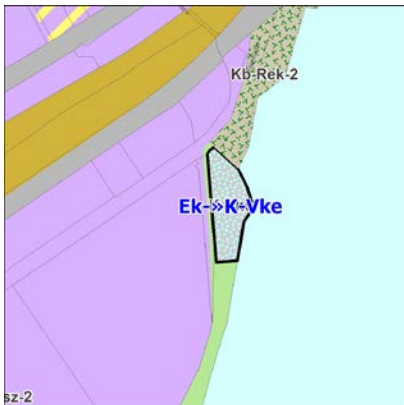
1. IV. kerület, Nép-sziget, Ister lakóház



2. X. kerület, Kőbányai Polgármesteri Hivatal



3. XVIII. kerület, Közdűlő út

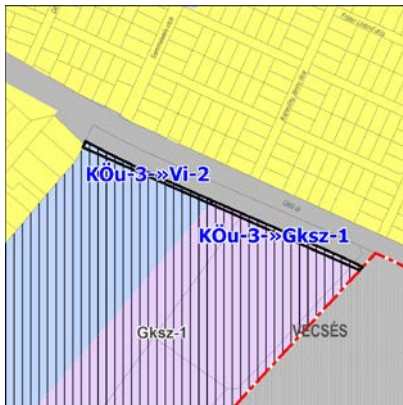


4. XXII. kerület, Budafoki gépház



### Meglévő ingatlan nyilvántartásnak megfelelő korrekció

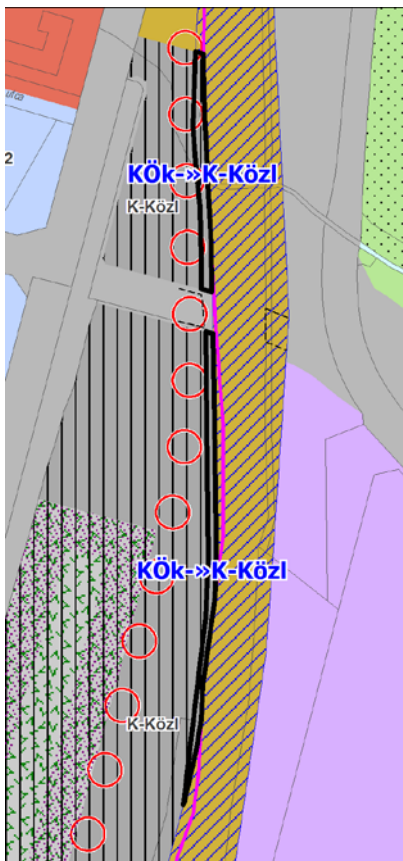
A jelentősebb telekhatár módosítás miatt bekövetkezett beépítésre szánt területnövekedés tartozik ebbe a csoportba. A terület elhelyezkedése a fenti áttekintő térképen látható.



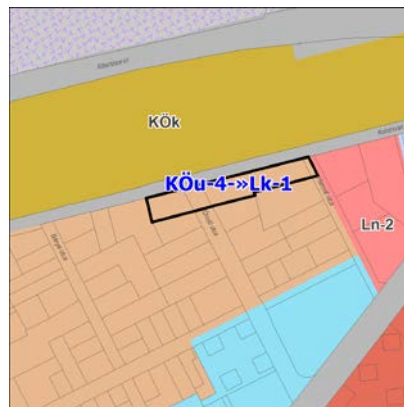
5. XVIII. kerület, volt Úllői úti laktanya

### Közlekedés-fejlesztési igények változása miatt történt módosítások

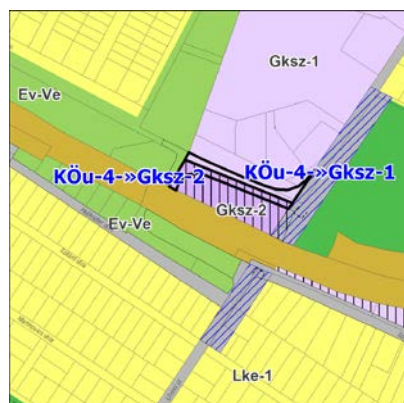
A különböző közlekedés-fejlesztési elképzelések (új nyomvonal kialakítása, csomóponti terület szűkítése) alapján szükséges módosítások tartoznak ebbe a csoportba. A területek elhelyezkedése a fenti áttekintő térképen látható.



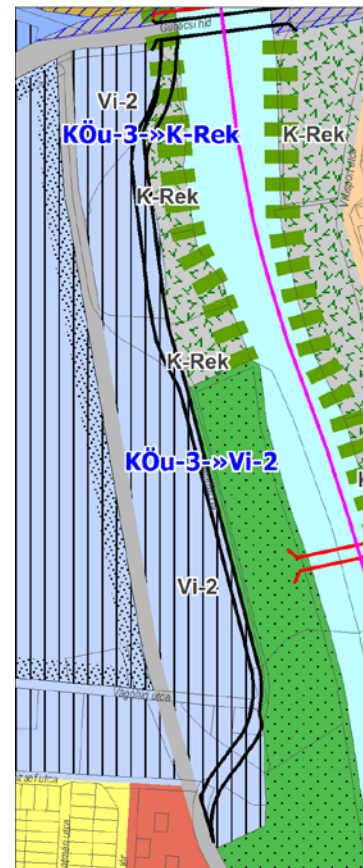
6. IV. kerület, 70-es vasútvonal menti terület, M3-as metróvonal meghosszabbítása



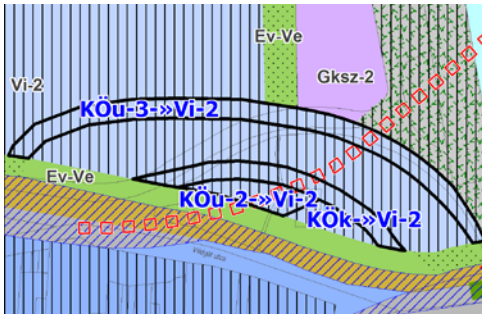
7. X. kerület, Kolozsvár utca



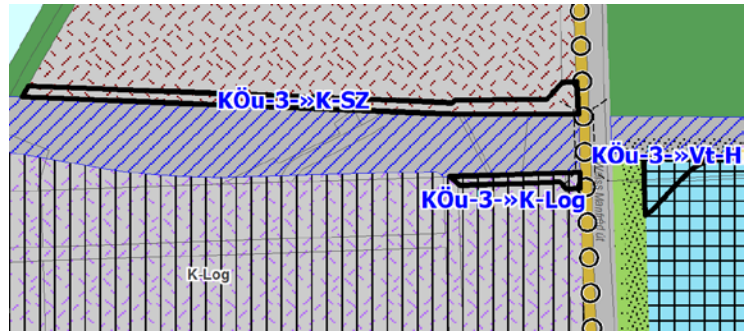
8. XVII. kerület, Tánács Mihály út 120a vasútvonalat keresztező szakasza



9. XXI. kerület, Dunadűlő köz



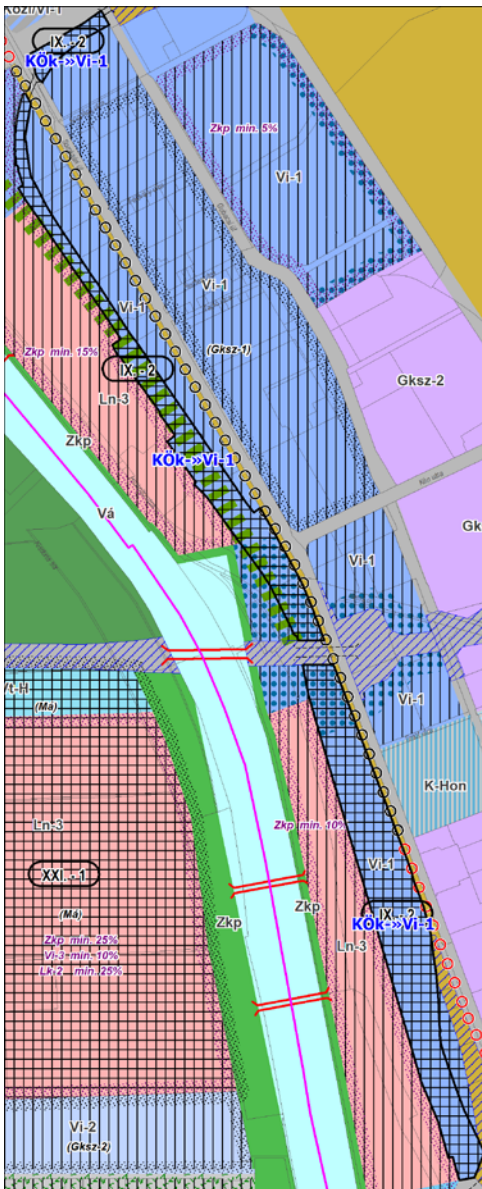
10. XXI. kerület, Védgát utca melletti terület



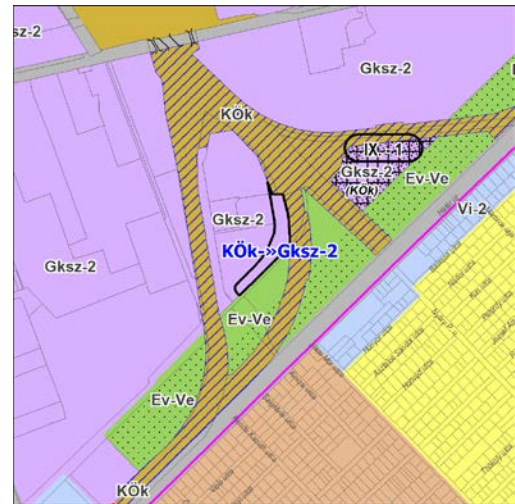
11. XXI. kerület, Galvani híd – Kén utcai híd közötti tervezett II. rendű főút környezete

### Magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtése céljából történt módosítások

A Trtv. előírásaival való összhang megteremtése céljából több közlekedési elem áthelyezése, megszüntetése kerül, ezért azok területfelhasználási egysége változik. A területek elhelyezkedése a fenti áttekintő térképen látható.

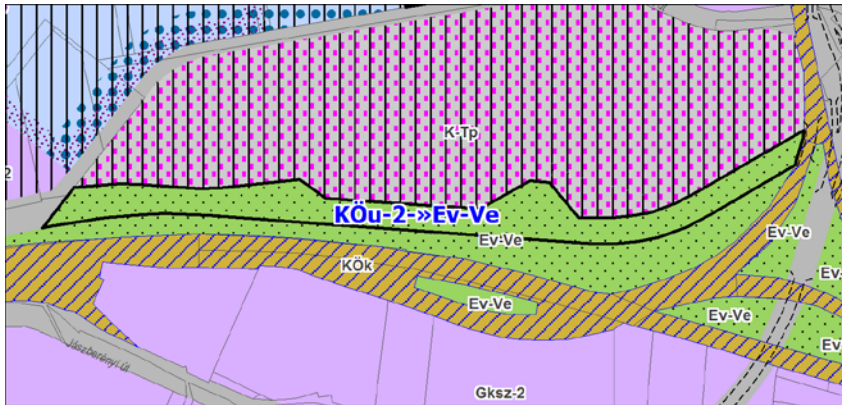


12. IX. kerület, 150-es vasútvonal menti terület



A Duna-part menti, jelenleg barnamezős terület rendezése során a 150-es számú Budapest–Kelebia-vasútvonal Soroksári úttal párhuzamos szakasza a Déli körvasút és a Határ út között megszüntetésre kerül. A felszabaduló terület fejlesztése meghatározott infrastruktúra feltételekhez kötötten (vasútvonal átvezetése a Ferencvárosi rendezőpályaudvaron, Budapest-Ráckeve HÉV vonal bevezetése a Kálvin térig) és hosszútávon, ütemezetten javasolt. A területen jelölésre kerülő új szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat elem a fejlesztési terület belső zöldfelületi rendszerének kialakítását szolgálja.





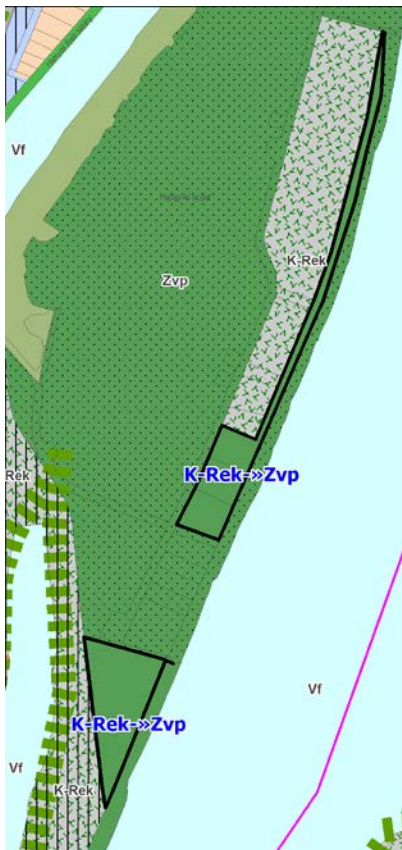
13. X. kerület, Fehér-dűlő területe



14. XXII. kerület, Nagytétényi Duna-part

### Biológiai aktivitásértéket növelő módosítások

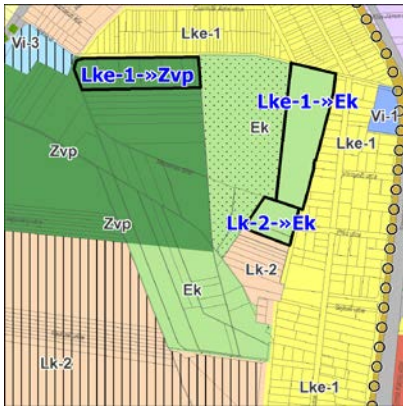
Új városfejlesztési elképzelések megvalósítása céljából olyan területek kerültek kijelölésre, amelyek növelik a biológiai aktivitás értéket, a főváros zöldfelületi intenzitásának megőrzését, illetve növelését segítik elő. Az ehhez szükséges módosítások tartoznak ebbe a csoportba. A területek elhelyezkedése a fenti áttekintő térképen látható.



15. III. kerület, Hajógyári-sziget

A Hajógyári-sziget közösségi és kulturális fejlesztési koncepciójáról szóló 1604/2014. (XI.4.) Kormányhatározatban, a sziget déli területére tervezett fejlesztések részeként, egy többfunkciós közösségi tér, sport és rekreációs park létrehozása szerepel. Az új funkció számára, a hatályos Duna-parti építési szabályzatnak megfelelően, Városi park (Zvp) területfelhasználási egység kijelölése javasolt, így a területen a nőhet a zöldfelületek aránya.

Az előbbtől északra található, jelenleg alulhasznosított terület szerkezetileg a park része, ezért területfelhasználási egységének módosítása javasolt, a hatályos építési szabályzatnak megfelelően.



16. III. kerület, Mocsárosdűlő

A Mocsárosdűlő jelentős természeti értékkel rendelkező területének zöldfelületként való megőrzése céljából az alábbi részek átsorolása javasolt:

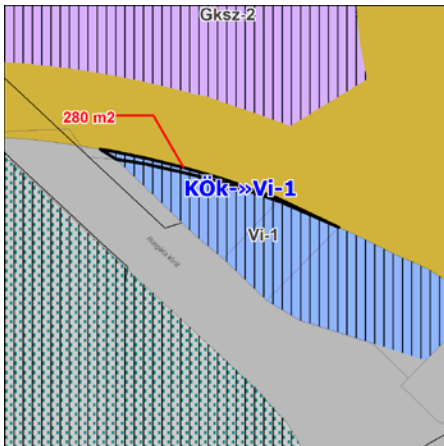
- A meglévő fővárosi jelentőségű védett természeti terület növelésére az értékes, de jelenleg nem védett Határ út menti sáv „Védelemre érdemes természeti terület”-ként került jelölésre a TSZT-ben. Ennek megfelelően, a szomszédos terület besorolásához illeszkedő Városi park (Zvp) területfelhasználási egység kijelölése javasolt.
- A Rozália utcai lakóterület mellett lévő erdőterület Országos Erdőállomány Adattár része, ezért erdőterületbe (EK) sorolandó.



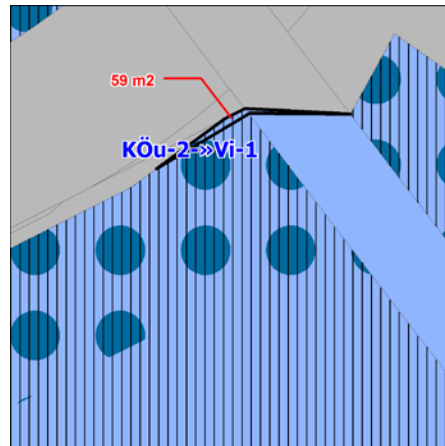
17. XII. kerület, Eötvös Loránd park

A felhagyott egykori intézményterületen, a Normafa kapuja látogatóközpont részeként létesülő új park területfelhasználási besorolásának módosítása javasolt, a hatályos építési szabályzatnak megfelelően.

A TSZT tervezett módosítása a területfelhasználási egységek határának korrekcióját is tartalmazza. Ezekben az esetekben nem új beépítésre szánt terület kijelöléséről van szó, hanem meglévő területfelhasználási egységek határának pontosítása történik, a hatályos terv elfogadása óta történt alaptérképi változásoknak megfelelően (pl. telekhatár módosítások). Az ~500 m<sup>2</sup>-nél kisebb, telekhatár módosítás miatt történt területváltozások nem kerültek beszámításra a biológiai aktivitásérték változásnál (ld. alábbi példák), mivel a TSZT léptékéhez képest elhanyagolható mértékűek, a biológiai aktivitásértéket érdemben nem befolyásolják.



XIV. kerület, 29834/18 hrsz.-ú telek



IX. kerület, 38279/8, 38291 hrsz.-ú telkek



55. táblázat: Biológiai aktivitásérték változása

Sorszám	Kerület	Jelenlegi területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ változás
<b>Meglévő állapot szerinti korrekciók, módosítások</b>									
1.	IV.	Ek	Vi-2	0,41	9,0	0,5	3,68	0,20	-3,48
2.	X.	Zkp	Vt-H	0,16	6,0	0,5	0,97	0,08	-0,89
3.	XVIII.	Ek	Lke-1	0,29	9,0	2,7	2,58	0,77	-1,81
4.	XXII.	Ek	K-Vke	0,52	9,0	1,5	4,67	0,78	-3,90
<b>Hatályos szabályozásnak megfelelő korrekciók, módosítások</b>									
5.	XVIII.	KÖu-3	Vi-2	0,09	0,5	0,5	0,05	0,05	0,00
			Gksz-1	0,12	0,5	0,4	0,06	0,05	-0,01
<b>Közlekedés-fejlesztési igények változása miatt történt módosítások</b>									
6.	IV.	KÖk	K-Közl	0,32	0,6	0,5	0,19	0,16	-0,03
7.	X.	KÖu-4	Lk-1	0,60	0,6	1,2	0,36	0,72	0,36
8.	XVII.	KÖu-4	Gksz-1	0,14	0,6	0,4	0,08	0,06	-0,03
			Gksz-2	0,16	0,6	0,4	0,09	0,06	-0,03
9.	XXI.	KÖu-3	K-Rek	0,41	0,5	3,0	0,20	1,23	1,02
			Vi-2	1,70	0,5	0,5	0,85	0,85	0,00
10.	XXI.	KÖu-3	Vi-2	1,24	0,5	0,5	0,62	0,62	0,00
		KÖk	Vi-2	0,58	0,5	0,5	0,29	0,29	0,00
		KÖu-2	Vi-2	0,30	0,5	0,5	0,15	0,15	0,00
11.	XXI.	KÖu-3	K-SZ	1,40	0,5	0,1	0,70	0,14	-0,56
		KÖu-3	K-Log	0,26	0,5	1,5	0,13	0,38	0,26
		KÖu-3	Vt-H	0,34	0,5	0,5	0,17	0,17	0,00
<b>Magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtése céljából történt módosítások</b>									
12.	IX.	KÖk	Vi-1	21,47	0,5	0,5	10,73	10,73	0,00
		KÖk	Gksz-2	0,76	0,5	0,5	0,38	0,38	0,00
13.	X.	KÖu-2	Ev-Ve	0,5	0,5	9,0	2,76	49,71	46,95
14.	XXII.	K-Kik	Má	26,77	0,5	3,7	13,38	99,04	85,66
		Köv	Ek	3,99	0,5	9,0	2,00	35,95	33,96
<b>Biológiai aktivitásértéket növelő módosítások</b>									
15.	III.	K-Rek	Zvp	6,14	3,0	8,0	18,42	49,13	30,70
16.	III.	Lke-1	Zvp	2,43	2,7	8,0	6,57	19,47	12,90
		Lke-1	Ek	3,39	2,7	9,0	9,16	30,52	21,36
		Lk-2	Ek	1,02	1,2	9,0	1,23	9,19	7,97
17.	XII.	Vi-2	Zkp	0,50	0,5	6,0	0,25	3,02	2,77
<b>Összesen:</b>									<b>233,16</b>

Összefoglalásképpen megállapítható, hogy újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a biológiai aktivitás érték szinten tartását a módosított terv biztosítani tudja. A biológiai aktivitásérték változása +233,16 értékű, tehát újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **nem csökken**.

A közigazgatási terület egészére számított biológiai aktivitás érték az alábbi táblázatban látható:

56. táblázat: Biológiai aktivitásérték számítás

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Érték-mutató	BAÉ
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	399,73	0,6	239,8
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	534,79	0,6	320,9
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	Ln-3	348,85	0,6	209,3
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	1863,18	0,6	1117,9
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	1117,68	1,2	1341,2
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló, intenzív beépítésű lakóterület	Lk-2	2709,94	1,2	3251,9
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	154,73	1,2	185,7
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	8634,21	2,7	23312,4
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	2487,24	2,7	6715,5
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	1067,16	2,7	2881,3
Városközpont területe	Vt-V	286,56	0,5	143,3
Mellékközpont területe	Vt-M	214,08	0,5	107,0
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	286,22	0,5	143,1
Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	643,21	0,5	321,6
Intézményterület városias, laza beépítésű része	Vi-2	2121,00	0,5	1060,5
Intézményterület jellemzően alapellátást biztosító része	Vi-3	269,61	0,5	134,8
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	812,36	0,4	324,9
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	3206,64	0,4	1282,7
Energiatermelés területe	Gip-E	69,89	0,4	28,0
Hétvégi házas üdülőterület	Üh	47,04	2,7	127,0
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	72,84	1,5	109,3
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	220,85	1,5	331,3
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	39,96	1,5	59,9
Oktatási központok területe	K-Okt	49,79	3,0	149,4

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Érték-mutató	BAÉ
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló)	K-Eü	188,72	3,0	566,2
Nagykiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	209,10	3,0	627,3
Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	699,31	3,0	2097,9
Komplex vízparti terület	K-Kv	43,88	1,5	65,8
Állat-, és növénykert területe	K-ÁN	22,78	3,0	68,3
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	226,88	1,5	340,3
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	60,51	0,1	6,1
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	86,50	0,1	8,7
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	261,75	0,5	130,9
Kikötő területe	K-Kik	113,49	0,5	56,7
Repülőtér területe	K-Rept	71,58	0,5	35,8
Temető területe	K-T	619,74	3,0	1859,2
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	45,49	0,7	31,8
Tematikus intézménypark	K-Tp	26,39	1,5	39,6
Vízkezelési területek	K-Vke	40,53	1,5	60,8
Közúti közlekedési terület (Autópályák, autóutak, valamint főutak)	KÖu	2536,90	0,5	1268,5
Közúti közlekedési terület (Országos mellékutak, helyi gyűjtőutak, kiszolgáló utak, kerékpár- és gyalogutak)	KÖu	471,29	0,6	282,3
Kötőtpályás közlekedési terület	KÖk	847,90	0,6	508,7
Légi közlekedési terület	KÖl	968,30	4,8*	4647,8
Közkert, közpark (3 ha felett)	Zkp	506,61	8,0	4052,9
Közkert, közpark (3 ha alatt)	Zkp	397,24	6,0	2383,4
Városi park	Zvp	494,93	8,0	3959,5
Védőerdő	Ev-Ve	1395,35	9,0	12558,1
Honvédelmi célú erdő	Ev-Hv	38,23	9,0	344,1
Vízgazdálkodási célú erdő	Ev-Vg	34,93	9,0	314,3
Gazdasági erdő	Eg	19,01	9,0	171,1
Közjóléti erdő	Ek	7731,80	9,0	69586,2
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	891,16	5,0	4455,8
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	1579,81	3,7	5845,3
Folyóvizek medre és partja	Vf	1656,54	6,0	9939,3
Állóvizek medre és partja	Vá	173,19	6,0	1039,1
Vízbeszerzési területek	Vb	68,64	6,0	411,8

Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Értékmutató	BAÉ
Természetközeli terület (Mocsár, nádas)	Tk	546,20	8,0	4369,6
Természetközeli terület (Rét, ligetesen fásodott terület)	Tk	838,14	6,0*	5028,9
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	36,30	3,2	116,2
Temető területe	Kb-T	49,55	6,0	297,3
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek-1	108,94	3,2	348,6
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	125,86	3,2	402,8
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	38,08	3,2	121,9
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	74,25	3,2	237,6
<b>Összesen:</b>				<b>182842,5</b>

\* felületminőség alapján megállapított értékmutató

A Trtv. előírásaival való összhang megteremtése következtében lehetőség nyílt az OTÉK-ban meghatározott természetközeli és különleges területfelhasználási kategóriák teljes körű alkalmazására, amely jelentős nagyságú, hatályos tervben erdőterületként jelölt, de nem erdősíthető/erdősítendő terület besorolásának módosítását foglalja magába. Ezek a módosítások a termőhelyi adottságok, természeti értékek, a meglévő területhasználat figyelembe vételével történtek és az átsorolások mintegy 90%-ában természetközeli területfelhasználási egység kijelölését jelentik (ld. 3.1.1.5. *Beépítésre nem szánt területek* című fejezet, *Erdőterületek* című rész).

A javasolt módosítások, az erdő területfelhasználási egység magas értékmutatója miatt, a hatályos településszerkezeti terv alapján a főváros egészére számított biológiai aktivitásérték (184898,1) mintegy 1%-os csökkenését idézték elő. A változás azonban nem új beépítésre szánt terület kijelölése miatt történt, hanem a magasabb rendű jogszabállyal való összhang megteremtése következtében. Újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **nem csökken**.



# FOGALOMMAGYARÁZAT





## FOGALOMMAGYARÁZAT

1. *Alagút:* a közúti vagy vasúti pálya azon műtárgya, amelynek térszín alatti, fedett szakasza meghaladja a 100 m-es hosszúságot.
2. *B+R rendszerű kerékpártároló:* jellemzően a munkahelyre irányuló forgalom számára a hosszú idejű kerékpártárolással az eszközváltási lehetőség biztosítását szolgáló parkolási létesítmény.
3. *Biológiailag aktív felület:* a növényzettel borított felület, azaz a zöldfelület, illetve a szabad vízfelület, amelyek fizikai és fiziológiai folyamatokkal szabályozottan hatnak a környezetükre.
4. *Biológiai aktivitásérték:* egy adott területen a jellemző növényzetnek a település ökológiai állapotára és az emberek egészségi állapotára kifejtett hatását mutató érték.
5. *Budapest zónarendszere:* a főváros területét jellemző, különböző morfológiai adottsággal, eltérő várostörténeti sajátossággal, különféle területfelhasználási és beépítési jellemzőkkel rendelkező öt eltérő zóna, amelyek az általános helyzetük, szerkezeti meghatározottságuk alapján eltérő kezelést és fejlesztést igényelnek.
6. *Differenciált központrendszer:* a funkcionális szerkezet szempontjából a főváros főközpontja, az azt tehermentesítő mellékközpontok, a kiemelt jelentőségű helyi központok és a lokális központok által alkotott rendszer.
7. *Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági területek:* a funkcionális szerkezet szempontjából jellemzően gazdasági területeket tömörítő nagy egybefüggő területek, amelyekben a lakófunkciójú területhasználat nincs jelen.
8. *Fejlesztési potenciállal rendelkező területek:* a funkcionális városszerkezet fejlesztése szempontjából a jelentős változással érintett alulhasznosított, vagy használaton kívüli területek és az infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető területek összessége a szerkezetalakító fejlesztési céltérségek területén kívül.
9. *Funkcionális szerkezet:* a városszerkezetet a funkcionális jellemzők alapján meghatározó szerkezetalkotó területi elemek, a kapcsolatokat meghatározó műszaki- és zöld infrastruktúrát jelentő fő hálózati elemek és a központrendszert képező pontszerű szerkezeti elemek összessége.
10. *Gyorsforgalmi út:* a közúthálózat autópálya vagy autópályánál hálózati szerepkörrel rendelkező elemei.
11. *Hullámtér:* A folyók partélei és az árvízvédelmi töltések közötti - vagy ahol töltések nincsenek, a magaspartok közötti - terület.
12. *Intermodális:* többféle közlekedési mód, illetve hálózat közötti átszállási kapcsolat, választási lehetőség.
13. *Jelentős közösségi rekreációs célú területek:* a funkcionális szerkezet szempontjából a városi rekreációt szolgáló jelentős méretű parkok (közpark, városi park), továbbá a szabadtéri sport és rekreáció egyéb lehetőségeit szolgáló beépítésre szánt területek összessége.
14. *Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő területek:* a funkcionális szerkezet szempontjából meghatározó, jellemzően egybefüggő erdőterületek, mezőgazdasági területek, a vízfolyások menti zöldfelületek és egyes zöldterületek összessége.
15. *Jelentősebb sűrűséggel rendelkező, vegyes használatú térség:* a funkcionális szerkezet szempontjából intenzitásában meghatározó, a vegyes használatú laza városias területeken kívüli térség, amelyet a főközpont, a központrendszer mellékközpontjai, a szerkezetalakító fejlesztési céltérségek, valamint az legsűrűbb infrastruktúra hálózat és mindezek fejlesztése területileg érint.
16. *Kármentesítés:* olyan helyreállítási intézkedés, amely a felszín alatti víz és földtani közeg károsodásának enyhítésére, az eredeti állapot vagy ahhoz közeli állapot helyreállítására, valamint a felszín alatti víz által nyújtott szolgáltatás helyreállítására vagy azzal egyenértékű szolgáltatás biztosítására irányul, így különösen az a műszaki, gazdasági és igazgatási tevékenység, amely a

veszélyeztetett, szennyezett, károsodott felszín alatti víz, illetőleg földtani közeg megismerése, illetőleg a szennyezettség, károsodás és a kockázat mértékének csökkentése, megszüntetése, továbbá monitorozása érdekében szükséges.

17. *Kerékpáros infrastruktúra*: a kerékpározásra alkalmas közterületi vagy közhasználatú közlekedési építmények összessége.
18. *Kerületi építési szabályzat*: a fővárosi kerületben az építés rendjét a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító önkormányzati rendelet.
19. *Környezeti elem*: a földtani közeg, a levegő, a víz, az élővilág, valamint az ember által létrehozott épített (mesterséges) környezet, továbbá ezek összetevői;
20. *Kötőtpályás közösségi közlekedési eszköz*: vasút, gyorsvasút, közúti vasút.
21. *Közúti vasút*: a közösségi közlekedési rendszer villamos hálózatba tartozó eleme.
22. *Lakótelepi egység*: önálló intézményhálózattal is rendelkező területi egység, függetlenül attól, hogy közterületek tagolják-e.
23. *Magasépület*: a magasépítmények körébe tartozó toronyház és magasház gyűjtőfogalma.
24. *P+R parkoló*: jellemzően a munkahelyre irányuló forgalom számára a hosszú idejű személygépjármű tárolással az eszközváltási lehetőség biztosítását szolgáló parkolási létesítmény.
25. *Rekultiváció*: egy terület újrahaznosításra való alkalmassá tétele. Azon technikai, biológiai és agronómiai eljárások összessége, melyek során a természeti, vagy az emberi tevékenység károsító hatására terméketlenné vált földterület alkalmassá válik mezőgazdasági, erdőgazdasági művelésbe való visszaállításra vagy egyéb módon történő újrahaznosítására.
26. *Revitalizáció*: a leromlott élőhelyek, természeti képződmények újra élővé, természetközelivé, természetessé alakítása.
27. *Szerkezetalakító fejlesztési céltérségek*: a funkcionális szerkezet szempontjából a városfejlesztési koncepcióban meghatározott azon fejlesztési területek, amelyek jellemzően az átmeneti zóna vegyes használatú térségében jelentős változtatással érintettek, és átalakulásuk a városszerkezet területi és infrastrukturális fejlődésével jár.
28. *Zöldfelületi rendszer*: a telkek növényzettel fedett részéből, a zöldterületekből és az erdőkből álló egységes és összefüggő rendszer.
29. *Településszerkezeti egység*: a környezet sajátosságai, adottságai, karaktere szempontjából egy egységként kezelendő gyűjtőút vagy magasabb rendű út, vasútvonal, vízfolyás, természeti elem által határolt összefüggő településrész
30. *Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút*: a gyűjtőúthálózat elemei közül a településszerkezeti tervben KÖu területfelhasználási egységbe sorolt út.
31. *Természeti érték*: a természeti erőforrás, az élővilág és a fennmaradásához szükséges élettelen környezete, valamint más természeti erőforrásnak nem minősülő környezeti beleértve a védett természeti értéket is.
32. *Természeti terület*: valamennyi olyan földterület, melyet elsősorban természetközeli állapotok jellemeznek.
33. *Természetközeli terület*: az az élőhely, táj, életközösség, amelynek kialakulására az ember csekély mértékben hatott (természeteshez hasonlító körülményeket teremtve), de a benne lejátszódó folyamatokat többségükben az önszabályozás jellemzi és közvetlen emberi beavatkozás nélkül is fennmaradnak.
34. *Területi mérleg*: a település közigazgatási területének egészére vonatkozó, az eltérő területfelhasználási kategóriába tartozó meglévő és tervezett területek meghatározása és összegzése hektárban.
35. *Városi gyorsvasút (gyorsvasút)*: metró, HÉV, regionális gyorsvasút.



36. *Vegyes használatú, eltérő intenzitású városias területek:* a funkcionális szerkezet szempontjából olyan egybefüggő városon belüli térségeket alkotó területek, amelyekben a használat jellemzője, hogy a lakóterületek mellett többféle funkciójú terület egymás zavarása nélkül van jelen, és amelyek általános intenzitásukban egymástól eltérnek.
37. *Védmű:* A vizek kártételei elleni védekezéshez szükséges vízi létesítmény.
38. *Zajgátló védőövezet:* a repülőtér környezetének az a része, amelyen a repülőtér üzemeltetéséből számított mértékadó zajterhelés meghaladja a közlekedésből származó környezeti zajnak külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékeit. Nem tartozik a zajgátló védőövezetbe a repülőtér telekhatárán belül lévő terület.
39. *Zöldfelület:* növényzettel fedett felület
40. *Zöldfelületi intenzitás érték:* a zöldfelület intenzitás érték adott területre eső összes zöldfelület (növényzettel fedett felület) területi kiterjedését és borítottsági minőségét kifejező mutatószám százalékban megadva.
41. *Zöldterület:* állandóan növényzettel fedett közterület (közpark, közkert), amely a település klimatikus viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét, a pihenést és testedzést szolgálja.
42. *Zöldterületi ellátottság:* az egy főre, vagy területegységre jutó, a közösség által igénybe vehető zöldfelületek (zöldterületek) nagysága és azok térbeli elhelyezkedése.





