



# I. KÖTET MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

## V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYÉR TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 38. § szerinti  
véleményezési eljárásra

2022. július



**MEGBÍZÓ:** **BUDAPEST FŐVÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

**TELEPÜLÉSRENDEZÉS:**

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

**Rónyai Fanni** .....  
okl. településmérnök

**Túzkő Eszter** .....  
okl. településmérnök

**INFRASTRUKTÚRA:**

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

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

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

**TERMÉSZETI  
KÖRNYEZET:**

**Tatai Zsombor** .....  
okl. tájépítészmérnök  
TK 13-1430

**Bódi-Nagy Anasztázia** .....  
okl. tájépítészmérnök

**TÉRINFORMATIKA:**

**Pizág Csaba** .....  
építőmérnök, térinformatikai szakmérnök

**ÜGYVEZETŐ:**

**Albrecht Ute** .....





A DOKUMENTÁCIÓ FELÉPÍTÉSE:

I. kötet – Megalapozó vizsgálat

II. kötet – Alátámasztó javaslat

III. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pütkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

IV. kötet – Óbuda-Békásmegyer II. szakasz- Pütkösdfürdő Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

## TARTALOMJEGYZÉK – II. KÖTET

BEVEZETŐ	3
<b>1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	
1.1. ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ DUNA-PARTJÁNAK HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN	6
1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK	8
1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA	15
1.4. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA	51
1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK	55
1.6. KÖZMŰVESÍTÉS	60
1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM - VÁROSÜZEMELTETÉS	70
1.8. KATASZTRÓFAVÉDELEM	73
1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA	75
<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	
2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS	88
2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK	91
<b>MELLÉKLETEK</b>	
VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI	



## V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

### 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ





## BEVEZETŐ

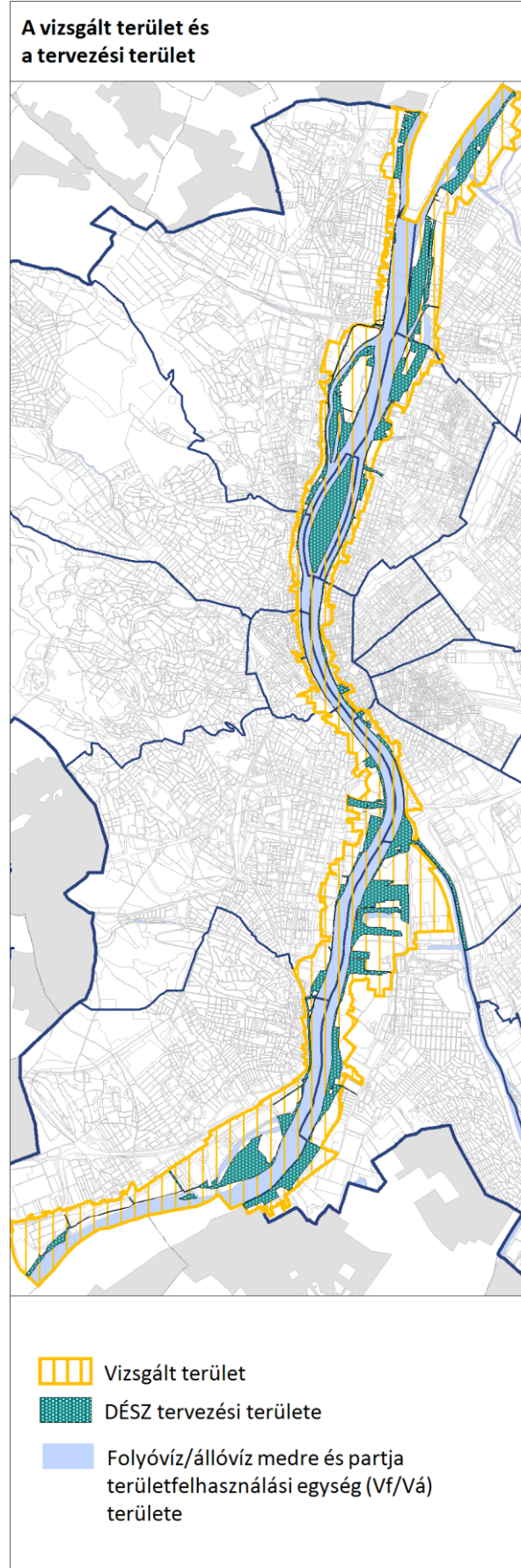
Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9/B. § (2) bekezdés c) pontja tartalmazza a településrendezés eszközei között a fővárosra vonatkozóan a Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ), amelyet a településszerkezeti terv (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) alapján a fővárosi önkormányzat közgyűlése dolgoztat ki és állapít meg.

Az Étv. 14/B. § d) pontja szerint „a Duna-parti építési szabályzat az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a fővárosi önkormányzat az országos településrendezési és építési követelményeknek megfelelően a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének felhasználásával és beépítésével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket Duna-parti építési szabályzatban állapítja meg.”

A törvényi előírásnak megfelelően a Duna-parti építési szabályzat *hatályterületét* a Duna főmedrével közvetlenül határos, a Földhivatalban 2013. 06. 08-án nyilvántartott telkek alkotják, de a *vizsgált terület* kiterjed a településszerkezeti egységek figyelembevételével szakmai szempontból bővített területre.

A szabályzat hatálya alá eső **tervezési terület nagysága 842,7 ha.** A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 19/A. § (5) bekezdésnek megfelelően „a szabályozási terven – tájékoztató jelleggel – legalább egy telek mélységben be kell mutatni a szomszédos környezet jellemzőit”, ezért a vizsgált terület a DÉSZ tervezési területénél legalább egy teleksorral nagyobb. Az összes budapesti **vizsgált terület nagysága 3712,7 ha.** A Dunát magába foglaló folyóvíz/állóvíz medre és partja (Vf és Vá) területfelhasználási egység területe nélkül a vizsgált terület kiterjedése **2264,1 ha.**

A DÉSZ készítése a fővárosi önkormányzat döntése alapján 2014-ben kezdődött el. A megalapozó munkarészek elkészültek a Duna teljes fővárosi szakaszára vonatkozóan. A tervi munkarészek elkészítésére a TSZT és az FRSZ jóváhagyását követően nyílt csak mód.





Az Étv. 62. § (7) bekezdésében foglaltak alapján a fővárosi önkormányzat felhatalmazást kapott, hogy rendeletben állapítsa meg a Duna-parti építési szabályzatot. Azokra a vizsgált területekre, melyekre nem terjed ki a jogszabály által előírt lehatárolás, továbbra is az illetékes kerületek feladata a településrendezési eszközök jóváhagyása.

Óbuda-Békásmegyer területén a 314/2012. (XI.8.) korm. rendelet 2. § (2.) bekezdése alapján – mely megfogalmazza a helyi építési szabályzat **együtt tervezendő területének** lehatárolását – csak az érintett önkormányzatok által közös terveztetéssel, véleményeztetéssel elkészített tervekkel teremthető meg a felsőbb jogszabályi környezetbe illeszkedő szakszerű rendeletalkotás. A közös terveztetés, véleményeztetés és az ezt követő jóváhagyások menetének, kereteinek meghatározására Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata és Budapest Főváros Önkormányzata közös megállapodást kötött, melyet Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 103/2016. (II.19.) határozatával, Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlése 428/2016. (03.30.) határozatával hagyott jóvá.

Ennek megfelelően az együtt tervezendő területre készül

- Megalapozó részletes vizsgálat és
- Alátámasztó javaslat.

A Jóváhagyandó munkarészt két rendelet képezi:

- A Főv. Kgy. által jóváhagyandó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ), valamint az
- Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata képviselőtestülete által jóváhagyandó Óbuda-Békásmegyer Duna menti területeire vonatkozó kerületi építési szabályzat (DKÉSZ).

Óbuda – Békásmegyer területén a DÉSZ és DKÉSZ három szakaszban készül:

- I. Óbuda-Békásmegyer I. szakasz  
(Aranyhegyi-pataktól délre a kerület határig eső terület)
- II. Óbuda-Békásmegyer II. szakasz -  
Rómaifürdő (Aranyhegyi-pataktól északra a Pünkösdfürdő utcáig tartó terület)

- III. Óbuda-Békásmegyer II. szakasz -  
Pünkösdfürdő (A Pünkösdfürdő utcától északra a kerület határig eső terület)

**Jelen II. szakaszban szereplő vizsgált pünkösdfürdői terület mérete 79,98 ha (Vf/Vá jelű területek nélkül 53,87 ha), ebből a fővárosi jogkörű tervezési terület (DÉSZ) mérete 22,78 ha és kerületi jogkörű tervezési terület (DKÉSZ) mérete 51,4 ha.**



A Duna-parti építési szabályzat hatálybalépéséig az Étv. 14/B. §-ban meghatározott területekre

vonatkozóan a fővárosi kerületi önkormányzat által elfogadott településrendezési eszközöket kell alkalmazni.

A DÉSZ a helyi építési szabályzatokra vonatkozó rendelkezésekkel összhangban ütemezetten készül.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő területére a DÉSZ V. üteme készül.

Fentiek alapján a dokumentum az alábbiak szerint szerkesztett:

- I. és II. kötet: Megalapozó részletes vizsgálat és Alátámasztó javaslat V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő területére
- III. kötet: Duna-parti építési szabályzat az V. ütem Óbuda-Békásmegyer II. szakasz-Pünkösdfürdő területére (jóváhagyandó munkarész)
- IV. kötet: Duna-parti kerületi építési szabályzat Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő területére (jóváhagyandó munkarész).

## 1.1 ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER II. SZAKASZ – PÜNKÖSDFÜRDŐ DUNA-PARTJÁNAK HELYE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

### Az elővárosi zóna menti partszakaszok

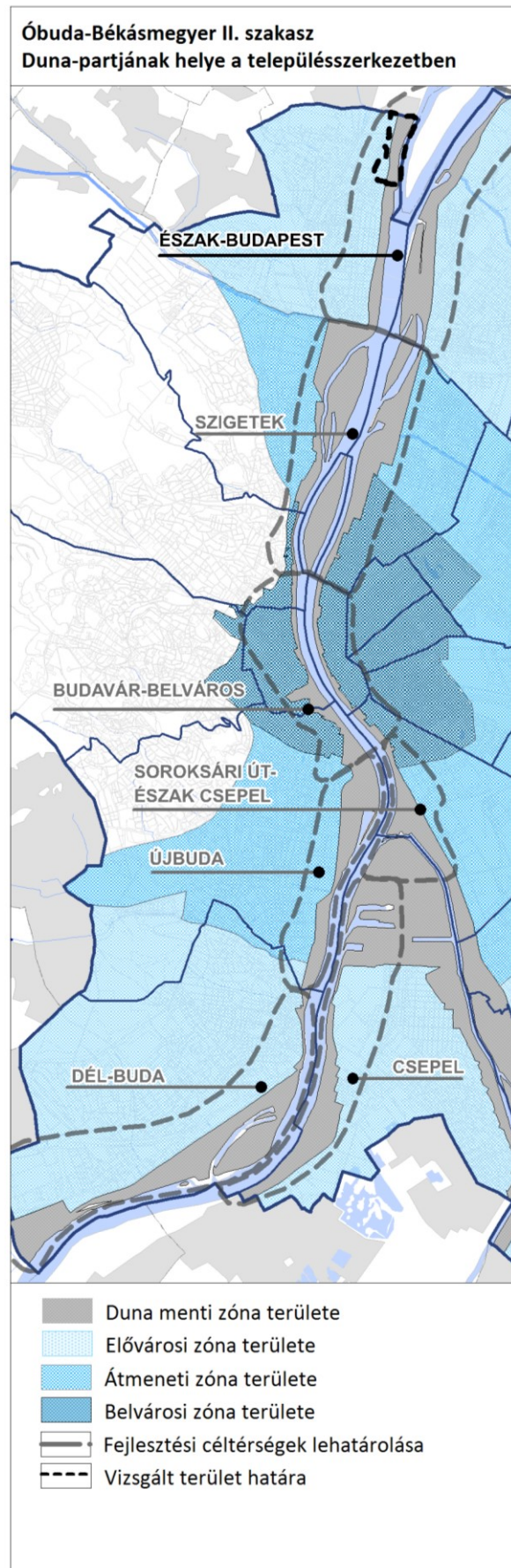
Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-partja a Duna menti zóna elővárosi zónához kapcsolódó részén található (bővebben lásd I. kötet, 1.9.1. Területfelhasználás vizsgálata fejezetében). Budapest elővárosi zónával érintkező dunai partszakaszain vegyes eloszlásban találunk városüzemeltetési területeket és vízpartra szervezett üdülőterületeket. Kevés hely van, ahol a vízpart természetes funkciója megfelelően érvényesül, mint például a Római-parton és a Hárosi-Duna mellett. A part megközelítése a legtöbb helyszínen nehézkes, a parttal párhuzamos közlekedési folyosó kíséri.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területeit a Királyok útja választja el a kerület belső területeitől. Északról a közigazgatási határ, délről a Pünkösdfürdő utca határolja.

A vizsgált területet az összefüggő rekreációs partszakaszok jellemzik.

### Észak-Budapest céltérség partszakaszai

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció a Duna menti területeken differenciált funkciójú fejlesztési céltérségeket határolt le (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében). Észak-Budapest fejlesztési céltérség funkcionális fejlesztési irányainak megfelelően a Duna menti területek elsődleges fejlesztési iránya a rekreációt és a vízi turizmust támogató területek arányának növelése a zöldfelületi dominancia megtartása mellett.





*Óbuda-Békásmegyer II. szakasz-Pünkösdfürdő  
Duna-partja*

Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna-parti területeit keletről értelemszerűen a Duna folyam határolja, azaz Szigetmonostor közigazgatási határa. Az északi határ egyben a főváros Budakalással közös közigazgatási határa, míg a terület déli határa az Pünkösdfürdő utca. A nyugati határvonal a területen a Duna-part menti első teleksor határa, a Királyok útja.

A Duna-part Óbuda északi felén a fővárosban szinte egyedülálló módon szervesen kapcsolódik a városi szövethez, aktív parthasználat jellemzi, jó megközelíthetőség.

A vizsgált terület a Békásmegyeri lakótelep kisebb területét és a Kossuth Lajos üdülőpartot foglalja magába.

## 1.2. HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

### 1.2.1. FŐVÁROSI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

#### Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció

A Budapest 2030 (bővebben lásd I. kötet, 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció és az integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai fejezetében) többek között rögzíti a Duna a város életében betöltött meghatározó szerepét. A Duna-partok a fővárosi jellegzetes zónák közül az elővárosi zóna területén a leginkább természetközeli. A rekreációs és sport tevékenységeknek ez a zóna a legjobb terepe, de a vízpart megközelítése ezeken a partszakaszokon sem mindenütt megoldott.

Az Észak – Budapest fejlesztési céltárság az északi vasúti összekötőtől északra a közigazgatási területig terjedő terület egység, melynek meghatározott fejlesztési irányai a sport és rekreáció, a vízi turizmus, a természetvédelem, a zöldfelületi dominancia és a természetközeli partok. A térségben az épített elemek fokozatos háttérbe szorítása mellett a természetközeli partszakaszok kialakítását kell ösztönözni, a természeti elemek fokozott védelme mellett. A látogatott partszakaszok hosszának növekedését kell elérni, ennek érdekében a vonzó helyszíneket népszerűsíteni a külső területeken is. A hajózás fejlesztése révén az egyedi értékek víz felőli megközelítésének is lehetőséget kell teremteni.

A koncepcióban megfogalmazottak közül Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna menti területeit az 5. cél, *Egészséges környezeti feltételek megteremtése*, a 7. cél, *Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése*, a 8. cél, *A Dunával együtt élő város*, a 9. cél, a *Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város* cél érinti.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területét érintő feladatok és eszközök:

<b>Cél:</b> <i>Egészséges környezeti feltételek megteremtése</i>	
<b>Feladat</b>	A biológiailag aktív felületek megőrzése és újak létesítése, a zöldfelületi intenzitás növelése eszköze

<b>Megvalósítás eszközei:</b>	Erdőtelepítések kezdeményezése, támogatása. Barnamezős területek átmeneti hasznosítása zöldfelületként.
<b>Feladat:</b>	A sportoló lakosság arányának növelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	A tömegsportolási lehetőségek kínálatának és a sportolásra használható terek típusainak bővítése.
<b>Feladat:</b>	Árvízvédelmi megújítás
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	A kritikus állapotú árvízvédelmi védvonalak felújítása. Hullámterek beépítésének szigorú tiltása. A Duna telkének, partvonalának és az árvízvédelmi fővédvonalak rendezése.
<b>Cél:</b> <i>Az egyedi városkarakter értékalapú megőrzése és fejlesztése</i>	
<b>Feladat</b>	A védett értékek erőforrásként való kezelése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	A felújítási stratégiák kiterjesztése részleges, átmeneti funkciókkal történő hasznosítás ösztönzésével, ami segíti a lépésenkénti megújulást, rövidtávon megoldja a fenntartás és állagmegóvás igényét.
<b>Cél:</b> <i>A Dunával együtt élő város</i>	
<b>Feladat</b>	A Duna menti területek funkcióbővítése a barnamezős területek hasznosításával
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	Preferált területhasznosítás ösztönzése. A tulajdonjog rendezése a parton és közvetlen környezetében. A partra vezető keresztirányú megközelítések közterületeinek kialakítása. Átmeneti hasznosítások ösztönzése. Kármentesítés, értékvédelem támogatása. A barnamezős területek térségében a meglévő műszaki infrastruktúra használatának ösztönzése.
<b>Feladat</b>	A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtése
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	A part menti sávok szabályozása közhasználat biztosítására. A parti sáv átjárhatóságának biztosítása érdekében a településrendezési tervek felülvizsgálata.
<b>Feladat</b>	A Duna-part menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése és decentralizálása.
<b>Megvalósítás</b>	A vízparti megközelítés

eszközei:	rendezetlenségének felszámolása
<b>Cél:</b>	<i>Hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet – kompakt város</i>
<b>Feladat</b>	Fenntartható, kompakt, szabad területekkel megfelelően tagolt város
<b>Megvalósítás eszközei:</b>	<i>A barnamezős területek hasznosításakor a tagoló szabadterületek biztosítása, zöldfelületi kialakítása. A kisvízfolyások melletti szabadterületek megőrzése. Meglévő, jelentős zöldfelületű beépített területek megtartása.</i>

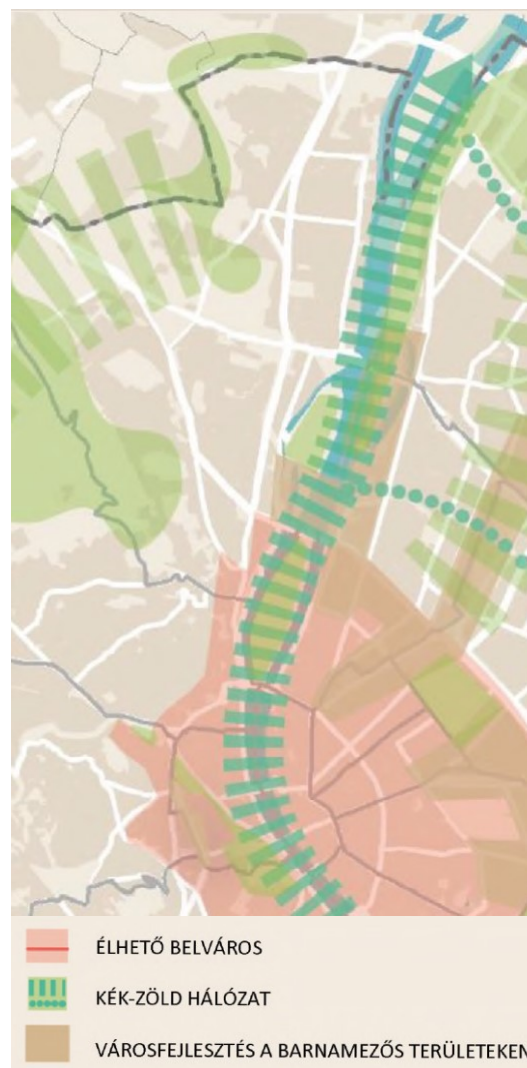
### Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztési Stratégia

A Főváros stratégiai fejlesztési irányait az Otthon Budapesten dokumentum határozza meg. A dokumentum 3 beavatkozási területet emel ki, melyből Óbuda – Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő területét a Kék-zöld hálózat akcióterület érinti. A Kék-zöld hálózat további 3 programra bontható, a tervezési terület szempontjából releváns program a Dunai zöldfolyosó program.

A program kiemelt fejlesztési területe Pünkösdfürdő ökológikus zöldfelület fejlesztése.

A Duna menti területeken a beavatkozások célja a Duna természeti adottságainak szem előtt tartásával a part menti területek közcélú hasznosításának, zöldhálózati szerepének erősítése, amelynek alapfeltétele a part elérhetőségének biztosítása és a meglévő, több helyen kimondottan értékes parti vegetáció védelme.

Kiemelten fontos az integrált szemléletű fejlesztés: az ökológiai értékőrzés és teremtés mellett az árvízvédelem, a humanizált közlekedési igények, a hajózási szempontok, a lakossági passzív pihenési, rekreációs feltöltődési lehetőségek bővítése, a víz-város kapcsolat erősítése és a városképi szempontok együttes kezelése.



Otthon Budapesten Integrált Településfejlesztési Stratégia akcióterületei *Forrás: Otthon Budapesten ITS*

### 1.2.2. KERÜLETI FEJLESZTÉSI DÖNTÉSEK

#### Óbuda – Békásmegyer Településfejlesztési Konceptió (2021)

Óbuda-Békásmegyer **településfejlesztési koncepciója** 6 fejlesztési célt jelölt ki melyből kettő érinti az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területét.

#### 1. Klímatudatos rekreációs, turisztikai fejlesztési terület

A sokszínű szabadidő-eltöltési lehetőséget kínáló természeti adottságok a jelenleginél optimálisabb hasznosítása. Specifikus cél a Duna-parti területek sport és rekreációs célú fejlesztése. Cél a kerület gazdag kulturális hagyományainak és értékeinek hasznosítása, a kerület arculatához illeszkedő szolgáltatások kialakítása, kikapcsolódási lehetőségek biztosítása.

#### 2. Közlekedési hálózati elemek

Kiemelt cél a hiányzó közlekedési kapcsolat Aquincumi híd felvezető út – keresztirányú kapcsolat és az M0 északnyugati szakasz – átmenő forgalom elvezetése, valamint a belső kerékpárhálózatok fejlesztése.



A kerület célrendszere

Forrás: Óbuda - Békásmegyer Településfejlesztési Konceptió (2021)

### Budapest III. Kerület Óbuda – Békásmegyer Integrált Településfejlesztési Stratégia

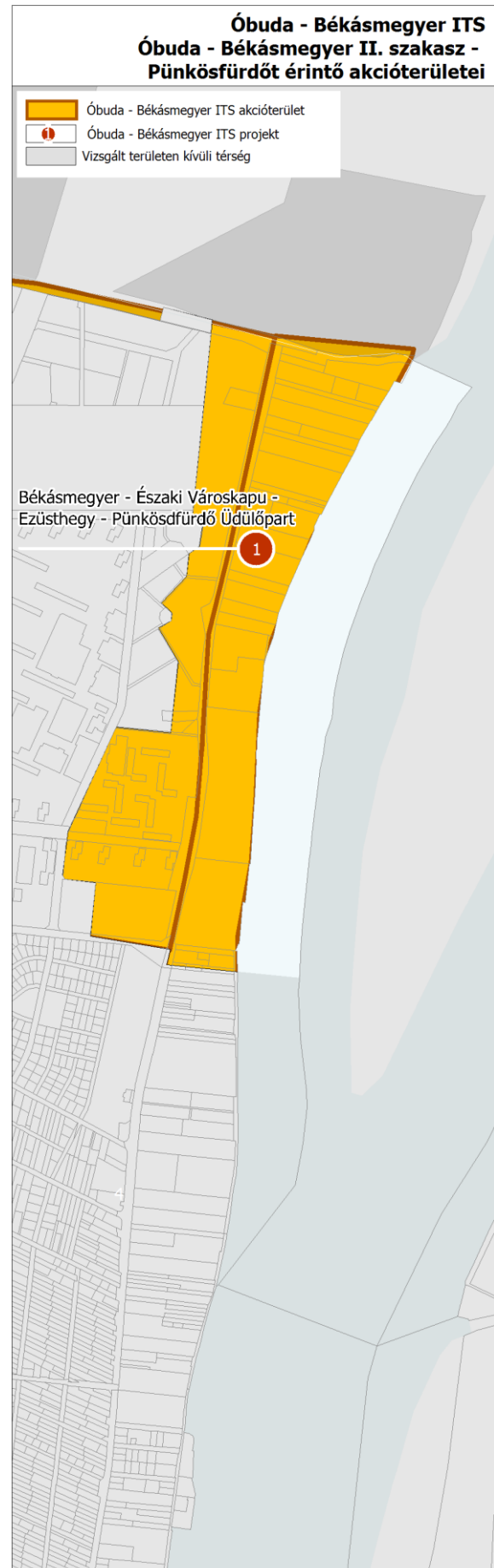
A kerület **középtávú stratégiája** a koncepcióban megfogalmazott célok megvalósítását szolgáló beavatkozásokhoz 9 akcióterületet jelöl ki.

A kijelölt akcióterületek közül egy érinti a Duna menti II. szakasz – Pünkösdfürdő területeit. Az akcióterületekhez meghatározott projektek közül az alábbiak érintik a DÉSZ vizsgált területét:

#### 1. Békásmegyer – Északi Városkapu – Ezüsthegy – Pünkösdfürdő Üdülőpart akcióterület

A projekt célja Pünkösdfürdő Üdülőpart fejlesztése tekintetében, fővárosi beruházként a terület közterület kialakítása, gazdag zöldfelületi és szabadidős elemekkel.

A lakóterület fejlesztésének legfőbb feladatait a városrehabilitációs programok foglalják magukban, melyek a következőket tartalmazzák: panelprogram, szociális lakásfelújítások, energiahatékony és energiatudatos fejlesztések, bérlakásépítés, szociális és családsegítő programok, tartós munkába való visszatérési programok, idősek segítése, szabadidő eltöltés lehetőségeinek bővítése, közterületfejlesztés.



### 1.2.3. EGYÉB VONATKOZÓ TERVEK ÉS TANULMÁNYOK MEGÁLLAPÍTÁSAI

A Budapest 2030 és a Budapest 2020 által kitűzött célok között hangsúlyos területként fogalmazódik meg a Duna menti területek fejlesztése a jelen kor urbanisztikai trendjének megfelelően. A kitűzött célok megvalósítása érdekében a fejlesztések résztvevői és a fővárosi önkormányzat egyéb vonatkozó terveket és tanulmányokat is készítettek a terület megismerése és a lehetőségek felmérése érdekében.

#### *Duna tanulmány*

A 463/2013. (03.27.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Duna menti területeinek fejlesztési tanulmányterve és hasznosítási koncepciója (Duna tanulmány) Budapest városfejlesztési koncepciójának 2011-ben készült, 2012. nyarán aktualizált helyzetelemzésén alapul, és a koncepció által kitűzött célrendszer egy kiemelt területére – „a Dunával együtt élő város” – fókuszál.

A tanulmány célja, hogy alapot nyújtson a területegységre vonatkozó hosszú távú célok területi és projektorientált leképezésének, feltárja a közép és rövid távú fejlesztési lehetőségeket, ezzel előkészítve az integrált településfejlesztési stratégiát.

A **1. céltérségben, Észak-Budapest területén** feladatként határozza meg:

#### *Területhasználat:*

- A térségben jellemzően a rekreációs igényeket, a zöldfelületi dominancia megőrzését szem előtt tartó fejlesztések megvalósítása a cél. A már beépített területek rekonstrukciója és az új fejlesztések során egyaránt a magas zöldfelületi arány megtartására kell törekedni.
- Feléleszteni kell a vízi-, evezőssportok mára pangó hagyományait, étellel megtölteni a partszakaszokat.
- E célterületek fejlesztése jelentőséggel bír egész Észak-Budapest számára, mivel a Duna leginkább ezekről a területekről megközelíthető.

- Újpest-Városkapu átszállási kapcsolatai rendezendők. A létesítendő funkcióknak a tervezett intermodális csomópontot igénybe vevő átszállóközönség szolgálatában kell állnia. A tervezett központi helyszín korszerű, jó minőségű épített környezetet kíván.
- Épített környezet, értékvédelem:
- Az új fejlesztések során a magas zöldfelületi arány biztosítása mellett a beépítések zöldbeágyazott jellegét kell erősíteni.
- Követelmény a védett értékek szempontjainak figyelembevétele.

#### *Természeti környezet, zöldfelületek:*

- Az értékes természetes, illetve természetközeli területek védelme.
- A Római-part közterületeinek minőségi fejlesztése, a pesti oldalon a hiányzó parti sétány kiépítése.
- Magas zöldfelületi arány biztosítása, megőrzése a beépítésre szánt területeken.

#### *Környezetvédelem:*

- A flottilla kikötő kármentesítésével a terület újbóli hasznosítása lehetségessé válik.
- Véderdő telepítése a szennyvíztisztító mellett.

#### *Közlekedés-hajózás:*

- Észak-Buda és Észak-Pest összekapcsolása az Elővárosi és az Átmeneti zóna határán egy új dunai átkelő létesítésével és a kapcsolódó úthálózattal (Körvasút menti körút részeként az Újpest-Aquincum híddal).
- Újpesten a Váci út tehermentesítésére, és a Duna közeli területek fejleszthetőségének biztosítására új főútvonal szakasz létesítése.
- Az Újpest-Aquincum Duna-hídon a városi közösségi közlekedés bevezetése.
- Az esztergomi vasútvonalon az elővárosi közlekedés fejlesztésével a térségi kapcsolatok javítása
- A vasúti hálózaton a városi-elővárosi rendszerű közlekedés megteremtése, a budai Duna-parton új megálló létesítésével.
- Eszközváltást biztosító P+R parkoló építése Váci út – Árpád út térségében



- Az országos hálózatba tartozó EuroVelo kerékpárutak kiépítése mindkét parton.
- Új személyhajó kikötők létesítése (Agglomerációs járatnak Békásmegyeren, átkelőjárat Újpest és a Római-part között).

#### Közművesítettség:

- A vízmű telep biztosítja a fővárosi ivóvíz kitermelés közel 70%-át, így a terület és annak környezetének védelme kiemelt fontosságú
- A Duna-parton lévő 120 kV-os távvezeték a zöldterület fokozottabb hasznosítása és az esztétika szempontjából ki lehetne váltani, azonban ez a beruházás jelentős költséggel jár.
- A volt Óbudai Gázgyár területének hasznosítás miatt a gáz-nyomásszabályzó állomás megszüntetése miatt a hálózat érintett szakaszát módosítani szükséges, ami jelentős költséggel jár.

#### Árvízvédelem:

- Mind a pesti mind a budai oldalon található rossz állagú fővédvonal-szakaszok felújítása mellett, a budai oldalon lévő Római-part védelmének kiépítése is szükséges.

A fejlesztési céltérségeken belül **Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területeire** vonatkozóan az alábbi fejlesztési célterületeket és hozzájuk tartozó fejlesztési feladatokat határozza meg a dokumentum:

#### 1.1. Római-part

- A parti sétány és kerékpárút minőségi fejlesztésével, kiépítésével összekapcsolható a terület a volt Gázgyár és Szentendre irányába az EuroVelo kerékpárutak hálózatával.
- A közvetlen part menti sáv fejlesztésével együtt a lakóterületek felől merőleges lejutási lehetőségek biztosítása, a terület átstrukturálásával a víz elérhetősége könnyebb.

- A Duna-partján műszaki hatástanulmányokkal megalapozott árvízvédelem szükséges.
- Elsősorban vízi sport, rekreációs és vendéglátási funkciókkal történő minőségi fejlesztés.

#### Tematikus Fejlesztési Programok

A 1211/2014. (06. 30.) Főv. Kgy. határozattal került elfogadásra három Tematikus Fejlesztési Program:

- Duna menti területek összehangolt fejlesztése tematikus fejlesztése program
- Barnamezős területek fejlesztése tematikus fejlesztési program
- Szociális városrehabilitáció tematikus fejlesztési program

A TFP összefoglalójában szereplő meghatározás szerint „a Tematikus Fejlesztési Program teljesen új megközelítésű, új műfajú városfejlesztési stratégiai dokumentum, melynek célja, hogy előre meghatározott, összárosi jelentőségű témák mentén összehangolja a budapesti fejlesztési szándékokat”.

**Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna menti területeire** vonatkozó megállapításokat a *Duna menti területek összehangolt TFP* tartalmaz.

#### Duna menti területek összehangolt fejlesztése

2014-ben a Duna menti területek összehangolt fejlesztése Tematikus Fejlesztési Program keretében széles körű szakmai és politikai egyeztetés-sorozattal kerültek összegyűjtésre a kerületi önkormányzatok és a Fővárosi Önkormányzat 2020-ig tervezett Duna-parti fejlesztési projektjei.

A III. kerület területén a horizontális alapelvet képviselő projektek mellett konkrét kerületi fejlesztési projektek kerültek meghatározásra, melyek a következők:

- III-01: „Római-part, Kossuth Lajos üdülőpart fejlesztése”

A projekt célja a Római-part, valamint Csillaghegy árvízvédelmének megoldását követően a terület fejlesztése, a vízi turizmus

felvirágoztatása, a rekreációs turisztikai bázisterület európai szintűvé tétele. Ennek része a gazdasági versenyképesség és a kereskedelmi szállásférőhely kapacitás növelése. A projekt elemei között található a parti zöldsáv megújítása és csapadécsatorna építése mellett vízi színház, vízi játszótér és Duna fürdő, illetve dunai vízimalom építése is. A gyalogos-kerékpáros közlekedésének fejlesztése zöldfelületekkel kísért gyalogossétányt, elválasztott kerékpárút kiépítését és 30 kiskötő létesítését eredményezheti. Az árvízvédelmi megújítás, mely a projekt előzményeként alapvető fontosságú, összvárosi szintű prioritás a megfogalmazott célok alapján. Projektgazda III. kerület Önkormányzata.

### Radó Dezső Terv – ZIFFA

A 665/2021. (03.31.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Radó Dezső Terv – a Főváros Zöldinfrastruktúra Fejlesztési és Fenntartási Akcióterve az uniós fejlesztési ciklushoz igazított terv. Célja a 2017-ben elfogadott Budapest hosszú távú Zöldinfrastruktúra Konceptiójában megfogalmazott célok középtávon megvalósítandó programokra és projektekre bontása. A dokumentum 10 akcióterületet határoz meg, melyből Óbuda – Békásmegyér II. szakasz – Pünkösdfürdő területét a következők érintik:

- AT-III: Duna menti akcióterület

A projekt célja a part menti területek közcélú hasznosításának, zöldhálózati szerepének erősítése, elérhetőségének biztosítása, a meglévő parti vegetáció, galériaerdő védelme és a természeti funkciók érvényesülése, valamint a zöldfelületi intenzitás javítása, világörökségi területen a tájképi és művi értékekhez illeszkedő humanizált használat támogatása.

- AT-VIII: Fásorok Zöldsávok és zöld-sétányok akcióterület

A közterületi faegyedek számának növelése, állapotuk, életkörülményeik javítása a minél jobb kondicionáló hatás és esztétikai érték elérése érdekében.



1. Pesti belvárosi Duna-part komplex közterületi rehabilitációja
2. Budai belvárosi Duna-part komplex közterületi rehabilitációja
3. Római-part és a Gázgyári Duna-part közparki és természeti rehabilitációja
4. Háros-sziget és Hunyadi laktanya
5. Ráckevei (Soroksári-) Duna menti területek fejlesztése I. ütem
6. Óbudai-sziget rekreációs célú és karakterőrző fejlesztése
7. Népsziget és Újpesti-öböl rekreációs fejlesztése
8. Pünkösdfürdő ökológikus zöldfelület fejlesztése

A Duna menti területek fejlesztési akcióterületei  
 Forrás: Radó Dezső Terv - ZIFFA



## 1.3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

### 1.3.1 TERÜLETFELHASZNÁLÁS VIZSGÁLATA

#### 1.3.1.1. TELEPÜLÉSSZERKEZETI ÖSSZEFÜGGÉSEK

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területei jellemzően üdülő, sport, rekreációs, kisebb mértékben lakó használatúak, melyet a zöldfelületi rendszer elemei tagolnak.

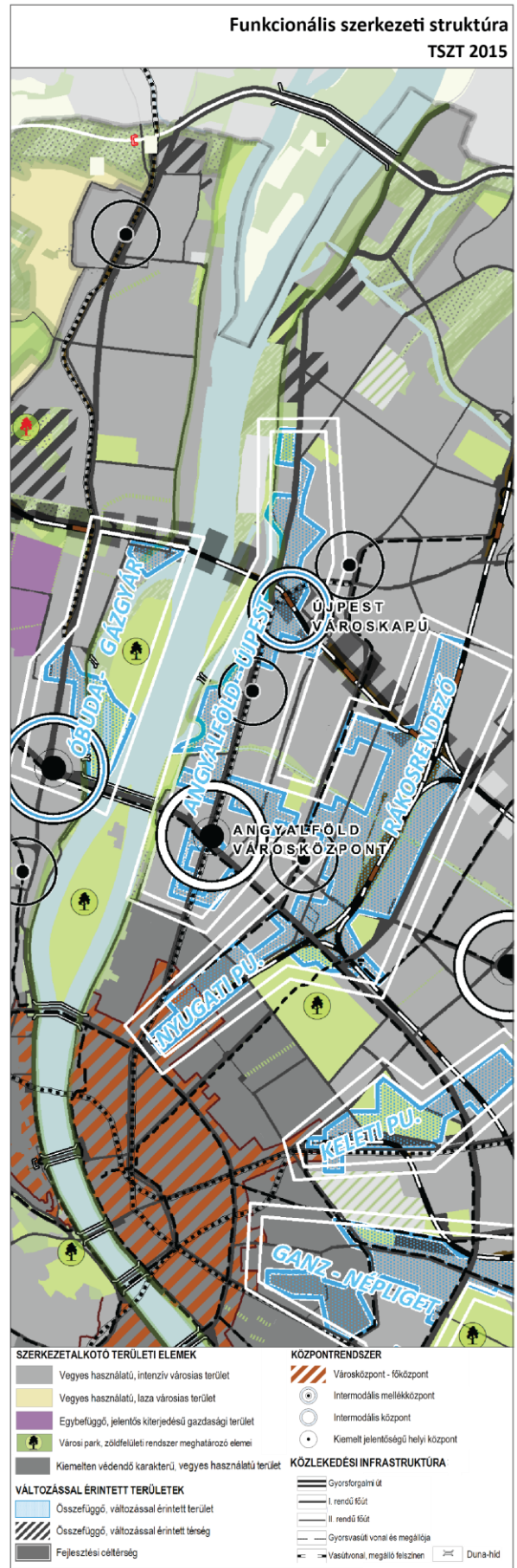
Fővárosi szerkezeti összefüggésekben meghatározó a terület északi peremkerületi helyzete, illetve a közvetlen Duna-part megközelíthetőségének lehetősége.

Szerkezeti jelentőségű közlekedési elemek a területen áthaladó II. rendű főutak.

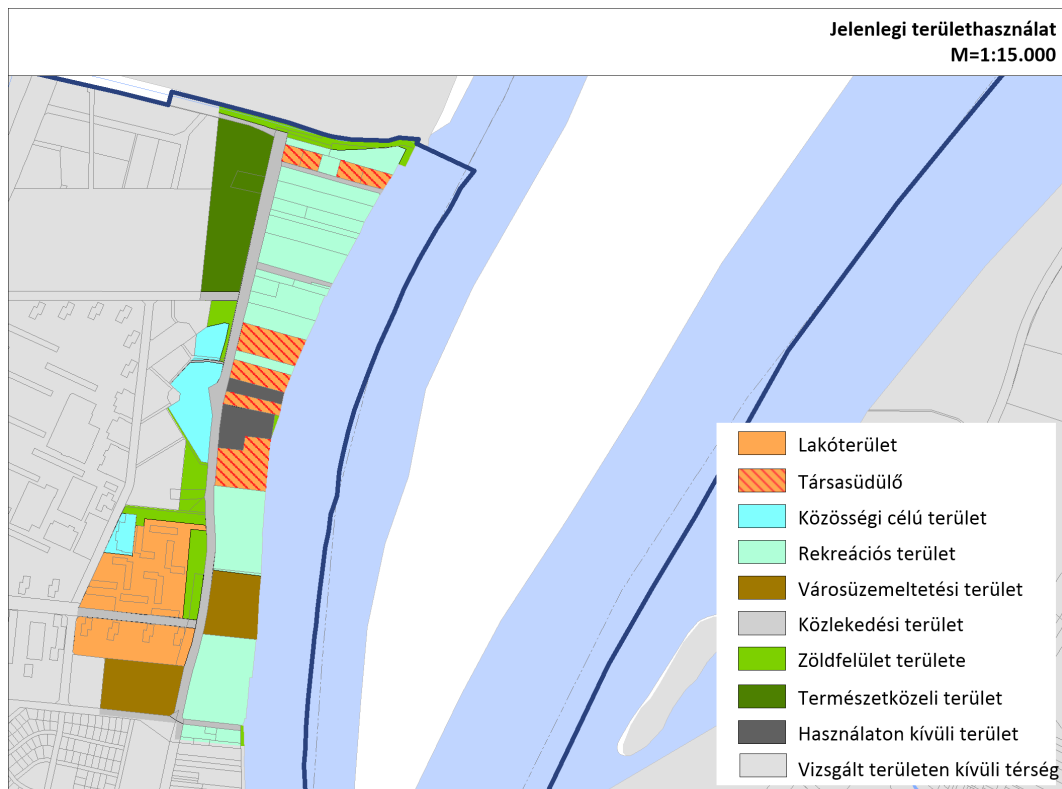
A vizsgált területet a Pünkösdfürdő utca és Duna-híd határolja. Északon a közigazgatási határon kívülre esik ugyan, de monumentális tömegével városképi szempontból meghatározza a terület északi részét a Megyeri –híd.

A fővárosi központrendszer része a területet érintő Békásmegyer kiemelt jelentőségű helyi központja.

Az Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő Duna partja főképp rekreációs terület, összefüggő, változással érintett terület itt nem található.



### 1.3.1.2. JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT



## KOSSUTH LAJOS ÜDÜLŐPART

**Terület nagysága:** 26 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**  
 rekreációs, kereskedelmi, szolgáltató,  
 városüzemeltetési és lakóterület

**Védettség:** 63660 hrsz.-ú telken műemlék  
 templomrom, 63626/1 hrsz.-ú telken fővárosi  
 védett vízmű gépház és bújtató

**Beépített alapterülete:** 20 359 m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 40 830 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1930-as évektől folyamatos



*Forrás: saját fotó*



*Légifotó a területről*



*Forrás: saját fotó*

### Jellemzés:

A Kossuth Lajos üdülőpart a Barát-patak (Budapest közigazgatási határa) és a Pünkösdfürdő utca közötti partszakasz. Nagytelkes, szabadidős, pihenő és üdülőterületekből áll. A telkek jellemzően átmenő telkek a Duna-part és a Királyok útja között. A beépített területek előtt széles földmű húzódik, mely nagy alapterületű rekreációs zöldterületet és árvízvédelmet biztosít. A töltés tetején gyalogút és kerékpárút vezet végig. A partszakasz közkedvelt a helyi lakosok minden napi rekreációs időtöltéséhez. Az átmenő telkek között egy-két keskeny keresztutca biztosítja a lejárást a Duna-partra. A nagy alapterületű telkek belső úthálózattal feltártak, és jellemzően csoportos beépítésűek, szállodákkal, szállás jellegű funkciókkal (camping) és „társasüdülőkkel”. A társasüdülők egy részében a tulajdonosok az év egészében életvitelszerűen laknak, így ezen üdülőparkok területhasználata a többlakásos lakóterülethez közelít, ezen üdülők már lakásként működnek. Az azonos építészeti karakter, az azonos épületmagasság, az anyaghasználat jellege és minősége (Riverport Lakópark) egy-egy telek területére korlátozódik.

## BÉKÁSMEGYER LAKÓTELEP

**Terület nagysága:** 20 ha

**Jellemző területhasználat, rendeltetés:**

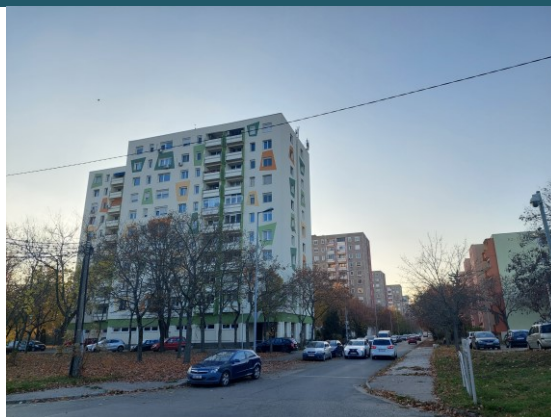
lakóterület, közösségi célú intézményterület

**Védettség:** nincs

**Beépített alapterülete:** 21 330 m<sup>2</sup>

**Szintterület:** 92 170 m<sup>2</sup>

**Építés ideje:** 1980



*Forrás: saját fotó*

### **Jellemzés:**

A szocialista korszak lakásépítő programjának keretében 1971-76-ban indult meg a panellakások építése. A kerület második legnagyobb lakótelepének építése két ütemben zajlott, és több mint tíz évig tartott. Az első ütemben épült tízemeletes panelházak (Madzsar József u. – Pütkösdűrdő u. – Hatvany Lajos u. – Juhász Gyula utca által területesen) az óbudai lakótelep házainak mintájára készültek. A később épült házak által a lakótelep összképe változatosabbá vált, a későbbi ütemekben négy- és ötemeletes házak is épültek. A vizsgálati területen négy, egymás mögött szabályosan sorakozó tízemeletes panelépület és kilenc alacsonyabb, négy- és ötemeletes épület helyezkedik el.



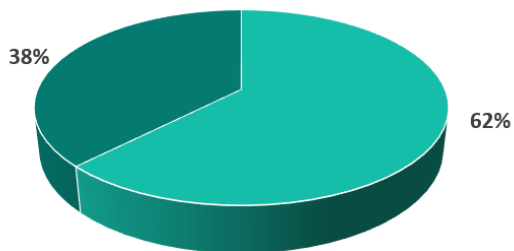
### 1.3.1.3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK MEGOSZLÁSA

A vizsgált terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeinek aránya jelentősen változik attól függően, hogy a számításba beleértendő-e a Duna vízfelülete. A Duna vízfelületével a vizsgált terület 38%-a beépítésre nem szánt terület. A vízfelület nélkül ez az arány 15%-ra módosul.

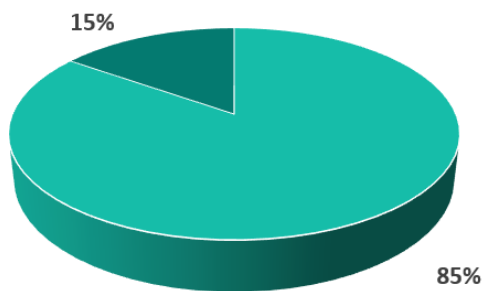
A beépítésre szánt területek mérete 57,37 hektár. Ez a terület lakóterületekből, intézményi területekből és különleges területekből áll.

A beépítésre nem szánt szárazföldi területeket a közlekedési területek, a zöldterületek alkotják. Nagy kiterjedésű beépítésre nem szánt terület helyezkedik el a vizsgált terület északi végén.

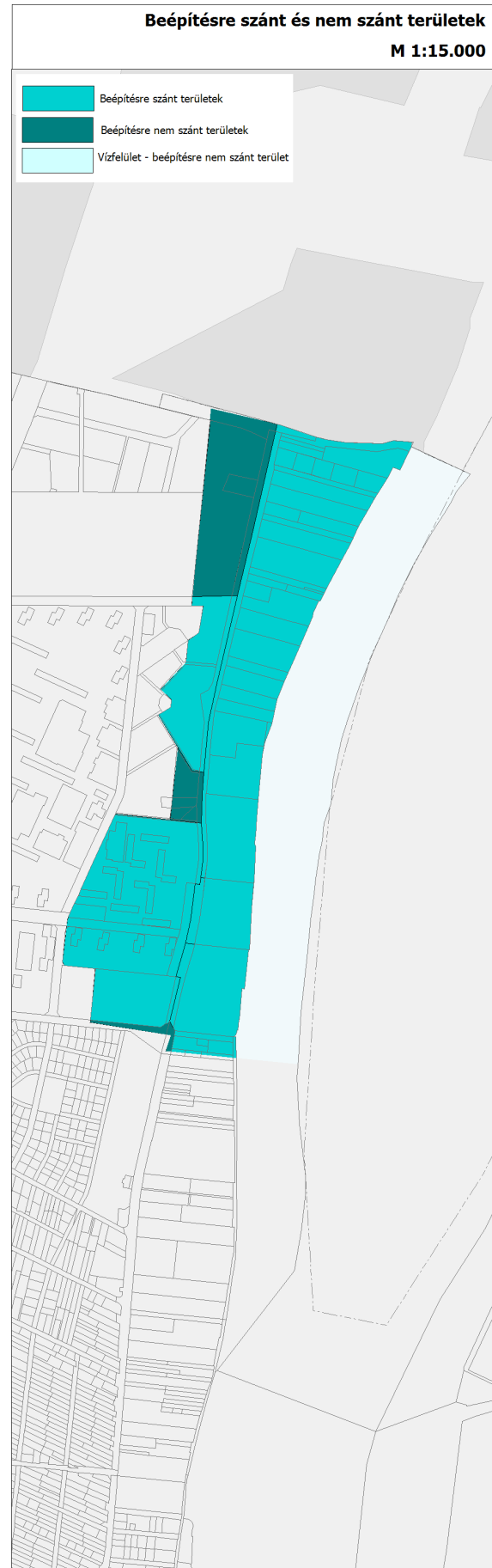
Beépítésre nem szánt terület (ha)	
vízfelülettel	34,52
vízfelület nélkül	10,33
Beépítésre szánt terület (ha)	
	57,37



- Beépítésre szánt terület
- Beépítésre nem szánt terület (vízfelülettel)



- Beépítésre szánt terület
- Beépítésre nem szánt terület (vízfelület nélkül)

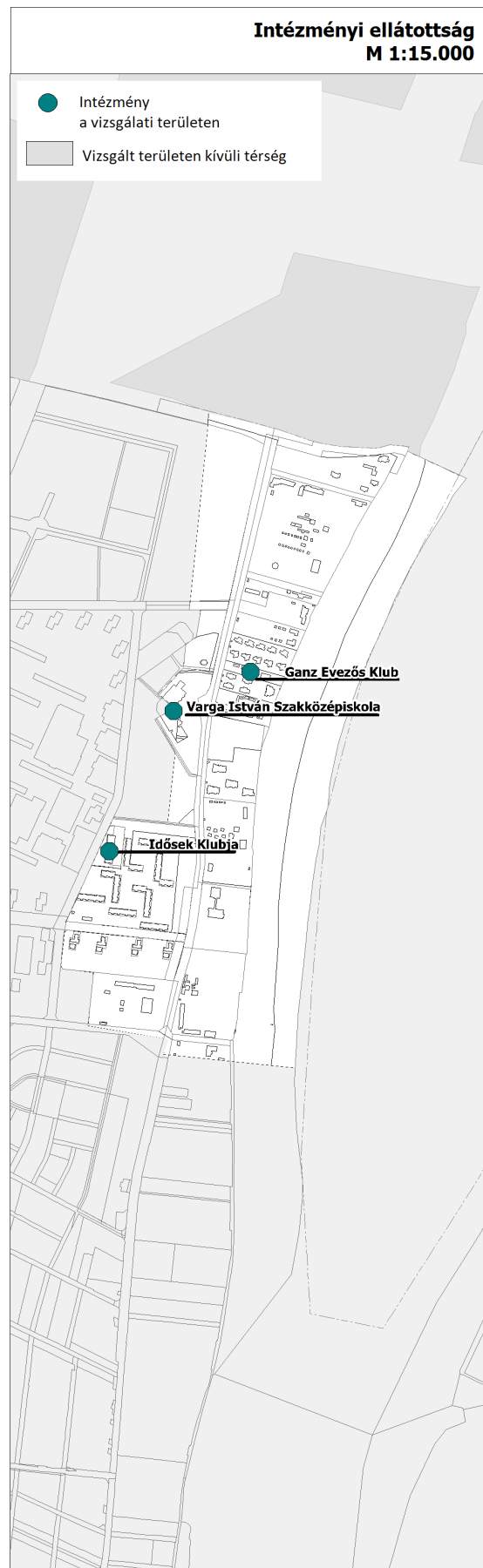


### 1.3.1.4. FUNKCIÓ VIZSGÁLAT (INTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁG, FUNKCIONÁLIS ÉS ELLÁTÁSI KAPCSOLATOK)

Jelen vizsgálat tárgya azon intézmények, amelyeket a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, az országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK) 17. § (1) bekezdése definiál. „Az intézmény terület elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek elhelyezésére szolgál.”

Budapest északi részén a Duna menti területsávban nevelési, oktatási és szociális rendeltetésű intézmények találhatóak. Az oktatási és nevelési intézményeket a vízi sportokat oktató csónakházak és oktatóközpontok és egy szakközépiskola alkotja. A szociális intézmény a békásmegyeri lakótelep területén elhelyezkedő Idősek Klubja. Ezek az intézmények kis alapterületű, lokális szerepkörű egységek, a környező területek területfelhasználási egységébe illesztve nem alkotnak jellemző intézmény területeket.

Rendeltetés	HRSZ.	megnevezés
szociális	65552/37	Idősek Klubja
nevelés, oktatás	63664/10	Varga István Középiskola
nevelés, oktatás	63632/2	Ganz Evezős Klub



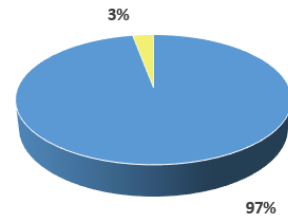
### 1.3.1.5. ALULHASZNOSÍTOTT ÉS HASZNÁLATON KÍVÜLI TERÜLETEK

Óbuda –Békásmegyer Duna partján főképp az I. szakaszon találhatóak nagy kiterjedésű, alulhasznosított és használaton kívüli barnamezős területek, melyek óbudai iparosodás emlékeit őrzik. (Gázgyár, Hajógyár, BUSZESZ és az egykori textilfestők területei)

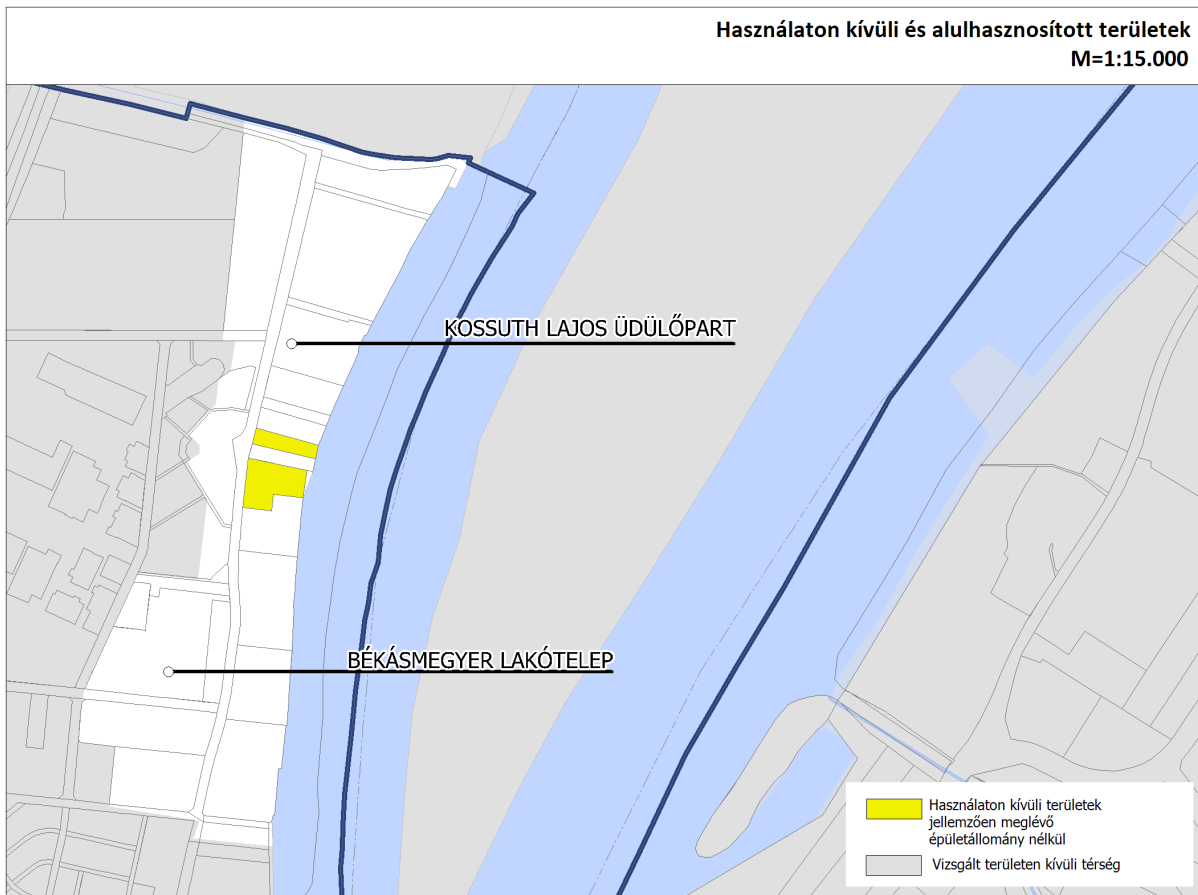
A tervezési területen mindössze két üres telek van.

Terület neve	Hrsz.
Használaton kívüli telek	63631
Használaton kívüli telek	63629/7

Használaton kívüli területek aránya a vizsgált területen



- Egyéb területek (Vf/Vá jelű területek nélkül)
- Használaton kívüli területek jellemzően meglévő épületállomány nélkül

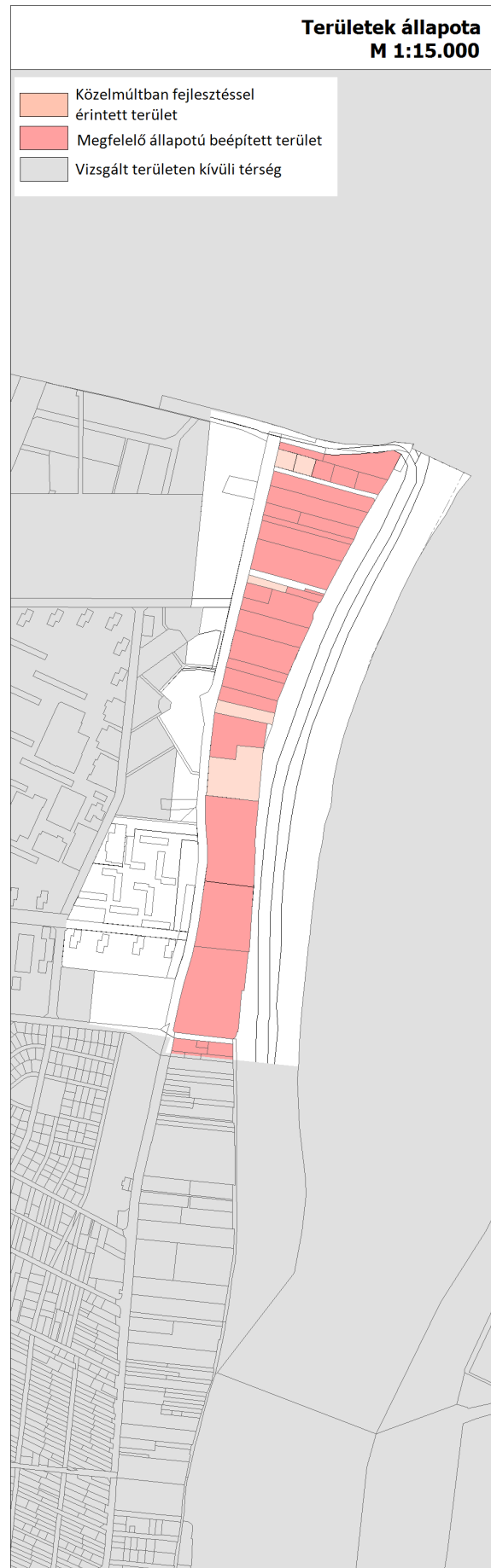


### 1.3.1.6. KONFLIKTUSSAL TERHELT (SZLÖMÖSÖDÖTT, DEGRADÁLÓDÓ) TERÜLETEK

Óbuda-Békásmegyer Duna menti területén a konfliktussal terhelt, szlömösödött és degradálódó területek jellemzően a használaton kívüli, illetve a kezeletlen területeken alakultak ki.

A degradálódó területek a tervezett fejlesztések érdekében a hatályos településrendezési eszközökben különleges rekreációs és intézmény területek, ezzel biztosítva a jövőben megvalósuló fejlesztések rendezési háttérét.

A vizsgált területen mindössze öt telket érintett fejlesztés a közelmúltban.



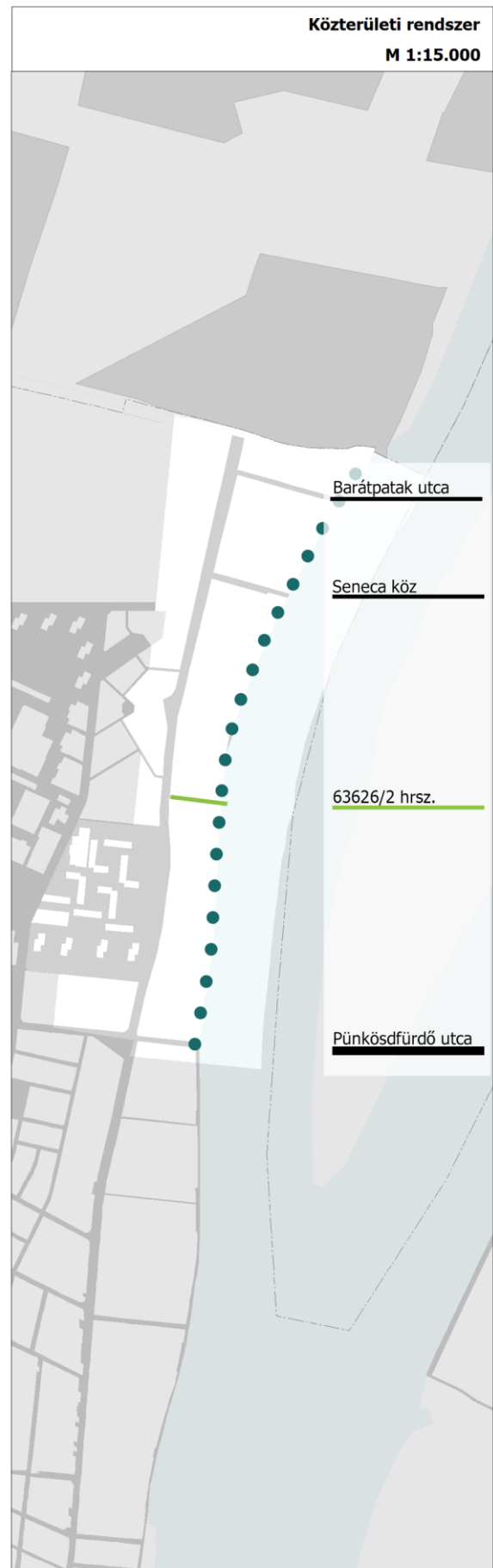


### 1.3.1.7. KÖZTERÜLET-HÁLÓZAT

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pütkösdfürdő Duna-parti közterület-hálózata lineáris elemekből épül. A lakótelepek úszótelkei definiálatlan közterületek között „úsznak”. Ennek a térhálózatnak a Duna menti területekhez való csatlakozása keskeny utcák által biztosított.

1997. évi LXXVIII., az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben definiáltak szerint a *közterület*: közhasználatra szolgáló minden olyan állami vagy önkormányzati tulajdonban álló földterület, amelyet az ingatlan-nyilvántartás ekként tart nyilván. A földhivatalban bejegyzett közterület-hálózat bizonyos helyeken eltér a valós használat állapotától. A Római-parti területen kialakultak olyan közterületek, melyek a valóságban nem használhatóak, nem kialakított közterületek. Ezek a tömbrészek a Dunához való lejutás nem lehetséges. Azonban ez fordítva is előfordul.

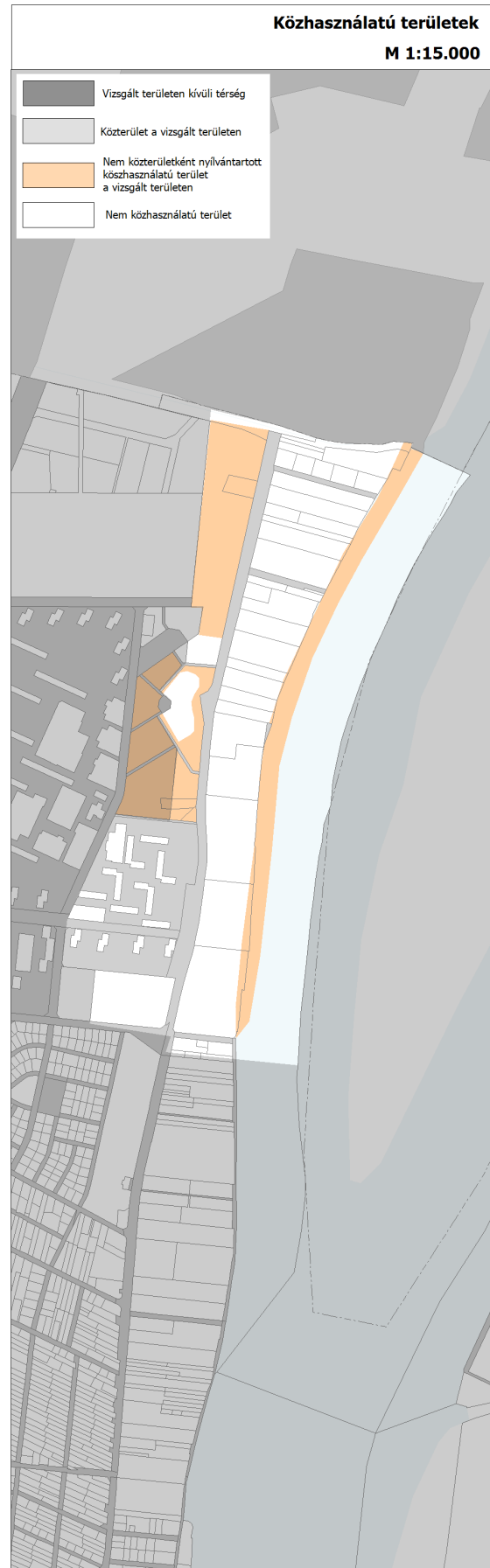
A vizsgált területen egy esetben a nem közterületi ingatlan keskeny sávja korlátozottan vagy teljesen közhasználatú terület, így a térhasználatban van olyan „utca” is, mely jogi értelemben nem közterület. Ez a jelenség a területi rendezési tervek által ösztönzött.



### 1.3.1.8. KÖZHASZNÁLATÚ TERÜLETEK

Ide tartoznak a közhasználat céljára szerződésben átadott, illetve szerződés nélkül akként használt területek, valamint az ingatlan-nyilvántartásban közterületként bejegyzett területek is.

Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna menti területén, a Kossuth Lajos üdülőpart mentén kialakított földmű, mely rekreációs területet biztosít, a Duna telkén került kialakításra, így nem közterületként nyilvántartott közhasználatú terület, akárcsak a Varga István Szakközépiskola körül elhelyezkedő parkterület.

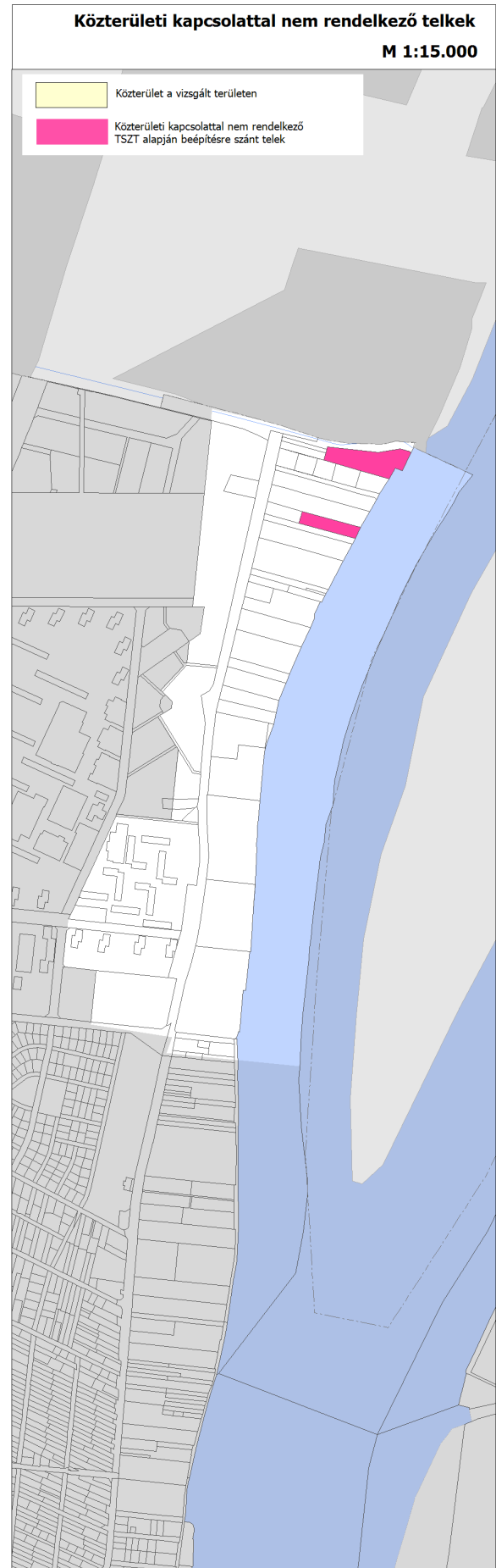


### 1.3.1.9. KÖZTERÜLETI KAPCSOLAT

A vizsgált területen 2 telek nem rendelkezik közvetlen közterületi kapcsolattal. Ezek közül mindegyik telek a TSZT alapján beépítésre szánt területfelhasználási egységbe sorolt. Ezen ingatlanok számára a közvetlen közterületi kapcsolatot biztosítani szükséges. Jelenleg a 63660-as helyrajzi számú telek egy kerületi önkormányzati tulajdonú magánúttal kapcsolódik a közterülethez.

A közterületi kapcsolattal nem rendelkező telkek a Kossuth Lajos üdülőpart mentén helyezkednek el. Az ábrán megjelölt telkek önkormányzati tulajdont képeznek, rendeltetésüket tekintve üdülő, hétvégi házas területek.

	hrs.	terület	rendeltetés	tulajdonos
Kossuth Lajos üdülőpart	63660	10147,34	üdülő	III. Kerületi Önkormányzat
	63648	4517,20	üdülő	Budapest Zugló Polgármesteri Hivatal



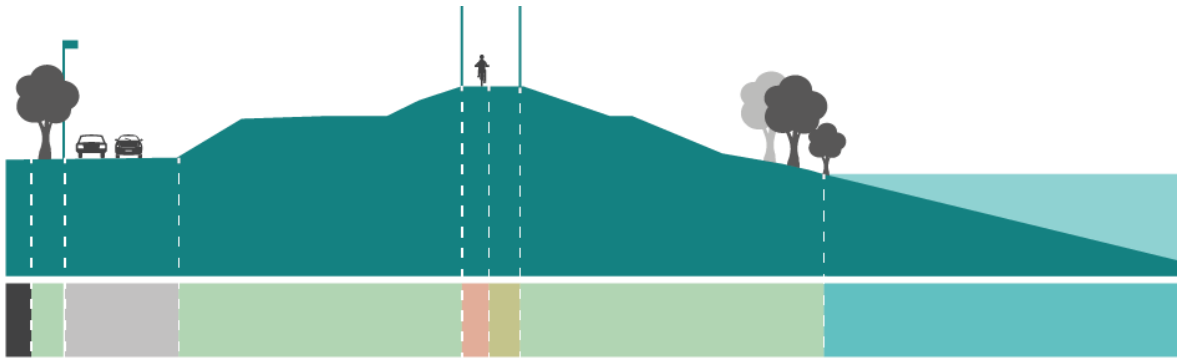
### 1.3.1.10. JELLEMZŐ PARTSZAKASZOK

A **Kossuth Lajos üdülőpart** part menti területét elsődlegesen meghatározza az árvízvédelmi földmű, melyen vegyes használatú gyalogos, illetve kerékpáros felület került kialakításra. A partszakasz jellemzően zöldfelület domináns. A gépjármű forgalom a földmű mögötti területen kíséri a beépített területek kerítésvonalát. Kisebb úszóművek itt is megtalálhatóak, ám nem olyan intenzitással, mint a Római-parton.



### JELLEMZŐ PARTSZAKASZ METSZETE

Az északon található Kossuth Lajos üdülőpart jellemző metszetét a földmű határozza meg. A földmű nyugati oldalán sorakozó teleksor mellett egy kiszolgáló út található, majd kelet felé a földmű emelkedik, mely 2 lépcsőben éri el végső magasságát. A töltés tetején gyalogos sétány és egyben kerékpárút halad végig, ahonnan jó rálátás nyílik a folyómederre. A földmű keleti oldala természetesebb lejtéssel éri el a Duna vizét. A földmű árvízvédelmi funkciója miatt fás növényállomány csak a nyugati teleksor mentén található olykor, emellett a vízparton folytonosan végighalad az ártéri növénytársulás.



*Kossuth Lajos üdülőpart jellemző metszete*

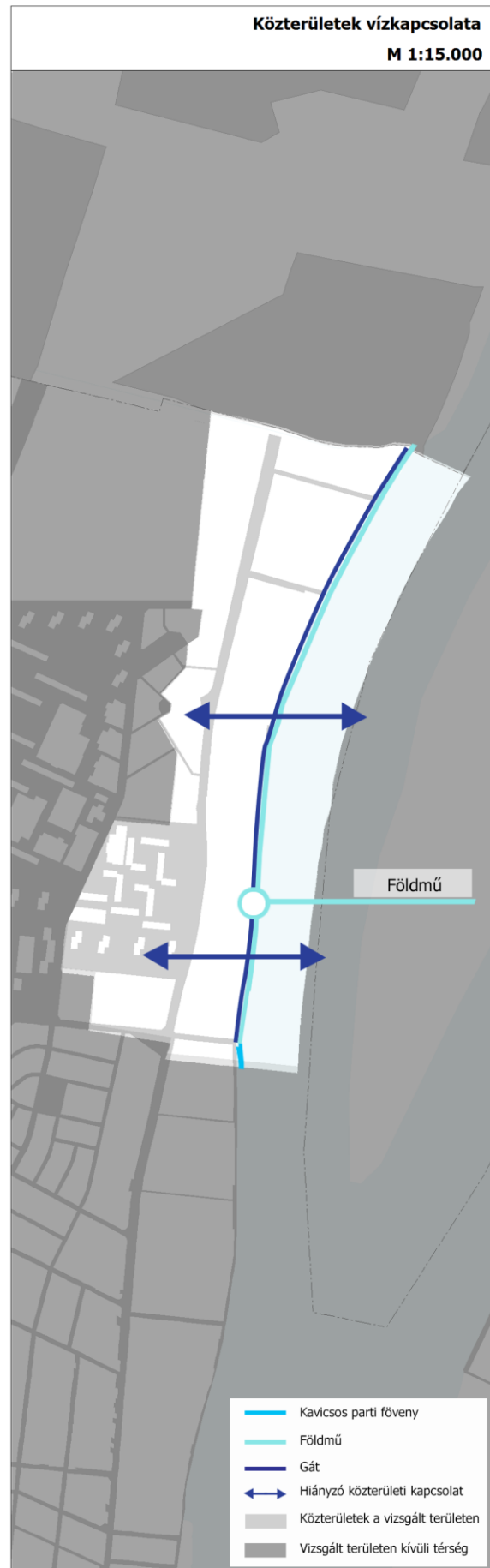
### 1.3.1.11. TERÜLETEK VÍZKAPCSOLATA

A vizsgált terület Duna menti területeinek vízhez való kapcsolódása eltérő.

A víz megközelíthetősége a partfal kialakítástól függően változik. A külső szakasz, a Kossuth Lajos üdülőpart földművel védett partja és a Római-part kavicsos parti fövénye közvetlen fizikai kapcsolatot teremt a vízfelülettel a fővárosban egyedülálló módon.

A Dunával közvetlenül nem határos vizsgált területek vízhez kapcsolódása a II. szakasz esetében jobb, mint az I. szakasz vízparttal nem határos területein.

Hiányoznak, a Dunára merőleges kapcsolati elemek a lakótelepeket, az intézményeket és a Duna-partot összekötő közhasználatú területek.



### 1.3.2. A TELEKSTRUKTURA VIZSGÁLATA

#### 1.3.2.1. TELEKMORFOLÓGIA, TELEKMÉRET ÉS TELEKSTRUKTÚRA

A vizsgált terület telekmorfológiájára jellemző a változatosság.

Az északi területen a területhasználatból adódóan (sport, rekreációs, gazdasági és a városüzem célú hasznosításra jellemző) a telkek mérete nagyrészt 10 000 és 15 000 m<sup>2</sup> közötti.

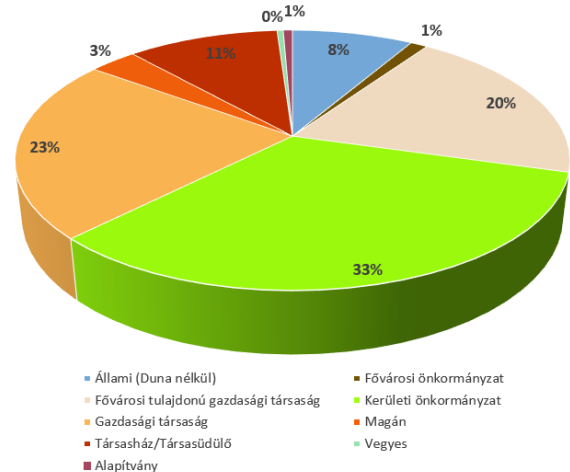
#### 1.3.2.2. TULAJDONJOGI VIZSGÁLAT VAGYONGAZDÁLKODÁS

A Duna medre a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában<sup>1</sup> van, annak fővárost érintő szakasza a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDV-VIZIG) vagyonkezelésében<sup>2</sup> áll. A KDV-VIZIG a kormány által kijelölt vízügyi igazgatási szervként alaptevékenységei között az ár- és belvízvédelemmel összefüggő tevékenysége mellett ellátja a vízügy területi igazgatását és szabályozását. A meder vonatkozásában az állam tulajdona és a KDV-VIZIG vagyonkezelése a teljes szakaszon kizárólagos, a csatlakozó partok tulajdonjoga a fővárosi és a kerületi önkormányzatok, valamint az elszórtan meglévő magántulajdonosok között oszlik meg.

A terület tulajdonosi összetétele igen változatos. A kerületi tulajdonok mellett jelentős tulajdoni hányadot képviselnek a gazdasági társaságok. Állami és önkormányzati tulajdonban lévő nem közterületi telkek főként pontszerűen, elszórtan találhatóak a területen, kivétel a Pünkösdfürdő utcától északra található néhány telek, melyek a Fővárosi Vízművek Zrt., illetve a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. tulajdonában vannak.

A vizsgált terület (a Duna telkei nélkül) 62,45%-a köztulajdonban, 37,12%-a magántulajdonban és 0,43%-a vegyes tulajdonban van.

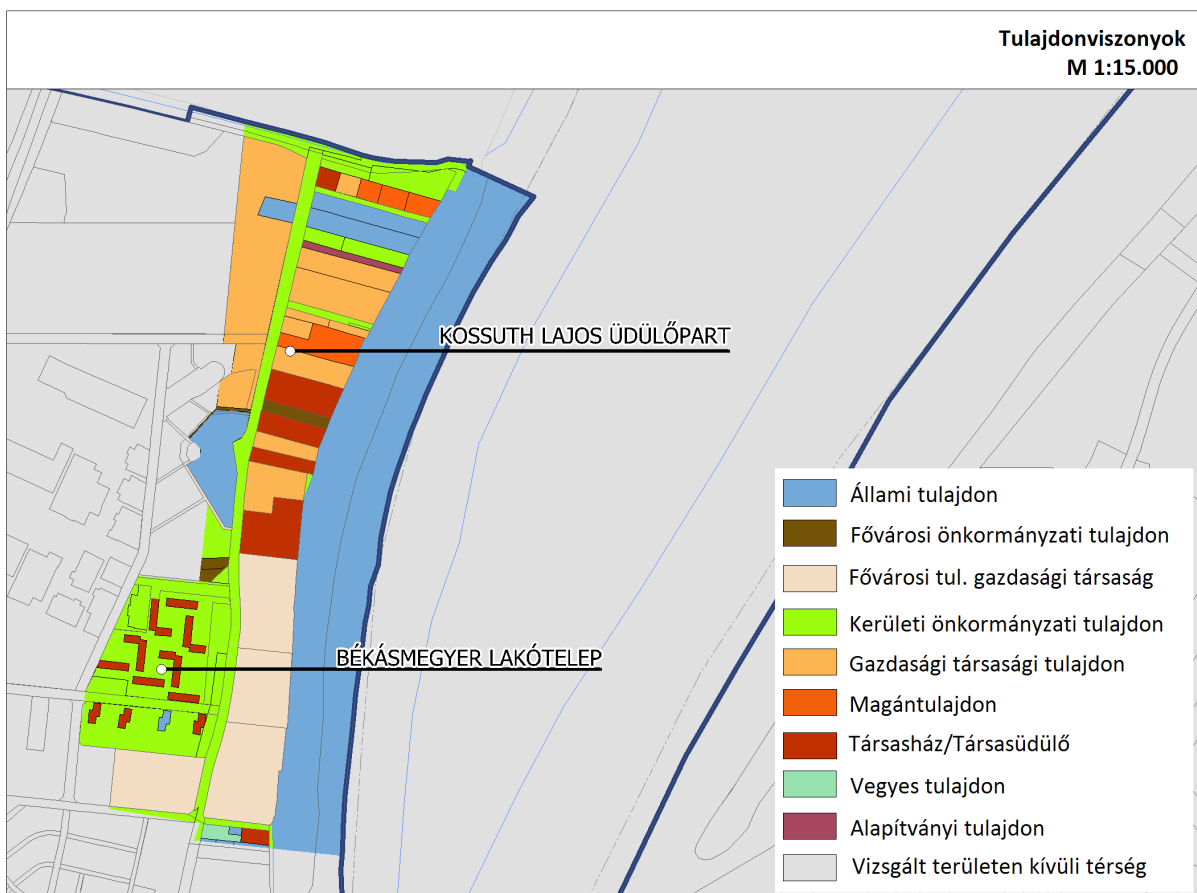
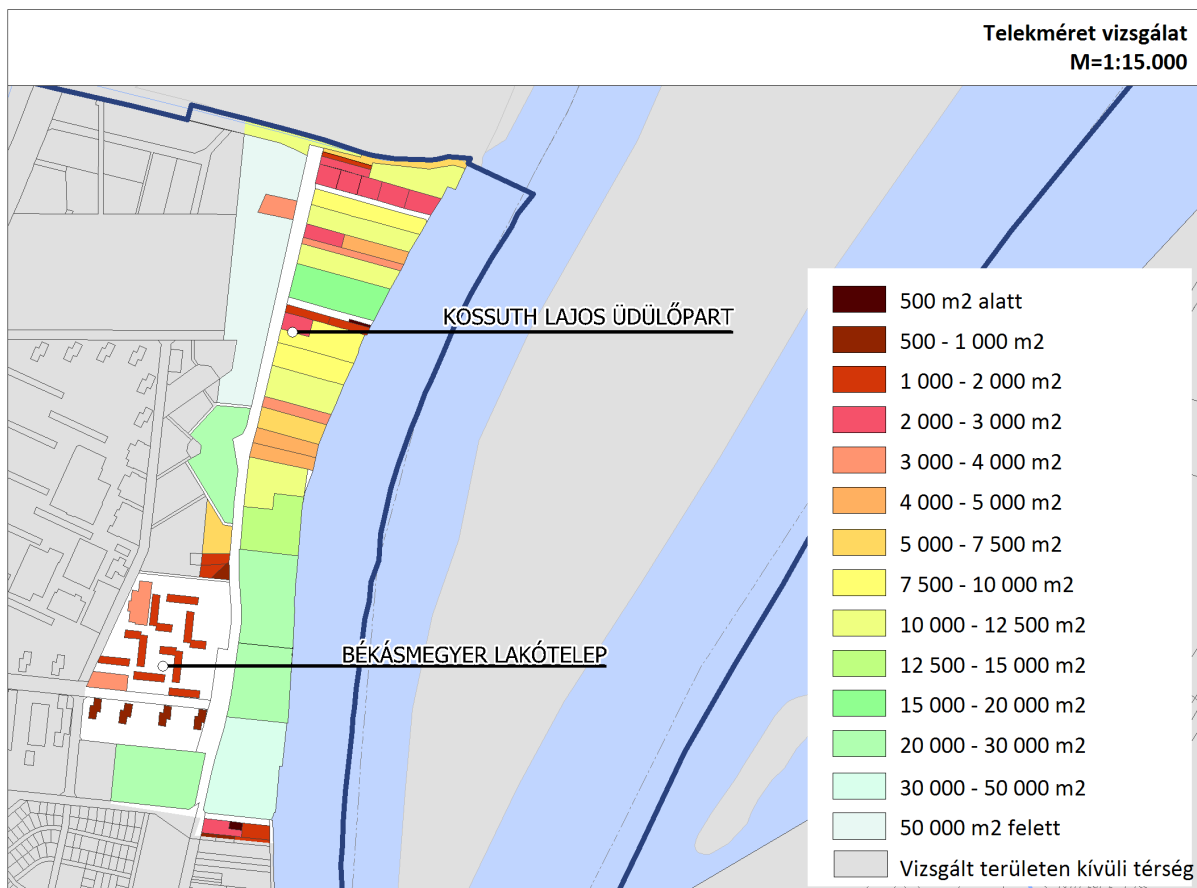
Tulajdonviszonyok megoszlása



A teljes vizsgálati terület részletes tulajdoni viszonyait jelen dokumentum melléklete tartalmazza.

<sup>1</sup> 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, 1. melléklet

<sup>2</sup> 1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról





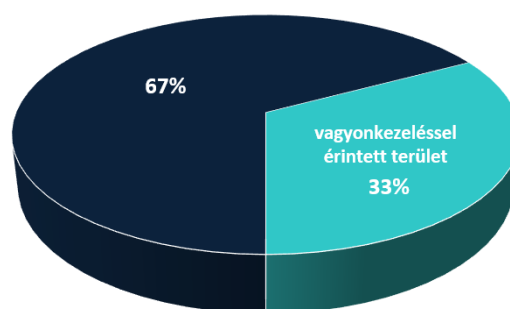
### Vagyongazdálkodás – Egyes ingatlanok fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe történő átadása

A 2012. évi CXCV. törvényt módosító 2013. évi LXXIV. törvény eredményeképp, a Duna partvonalával közvetlenül határos, a fővárosi kerületi önkormányzatok és az állam tulajdonában álló budai és pesti rakpartokon található ingatlanok, kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, a nagyhajók fogadására alkalmas kikötőhelyek és kikötői infrastruktúra, valamint az ezeken kívüli ingatlanok 99 évre a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe kerülnek.

A III. kerületi Duna-part hosszának (Óbudai-sziget partja nélkül) 69%-a fővárosi önkormányzat vagyonkezelésébe átadandó terület a fenti törvény alapján, ennek összesen ~10%-a helyezkedik el Óbuda-Békásmegyér II. szakasz - Pünkösdfürdő területén. Vagyonkezeléssel érintett a teljes Kossuth Lajos üdülőpart menti Duna folyam telke.

A 2013. évi LXXIV. törvény melléklete alapján a pünkösdfürdői szakaszon nem található átadott terület.

A vagyonkezeléssel nem érintett területek fővárosi önkormányzati tulajdonú területek, így a partszakasz összes Duna menti ingatlanjának hasznosítására hatással van a fővárosi önkormányzat.

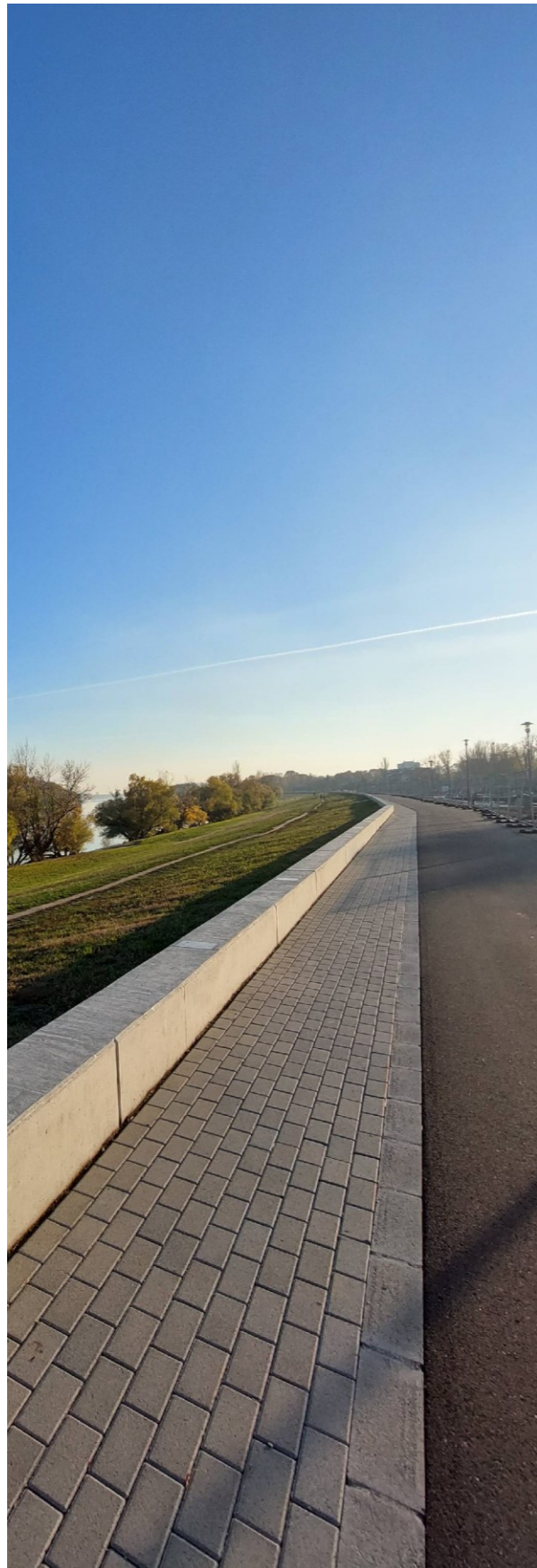


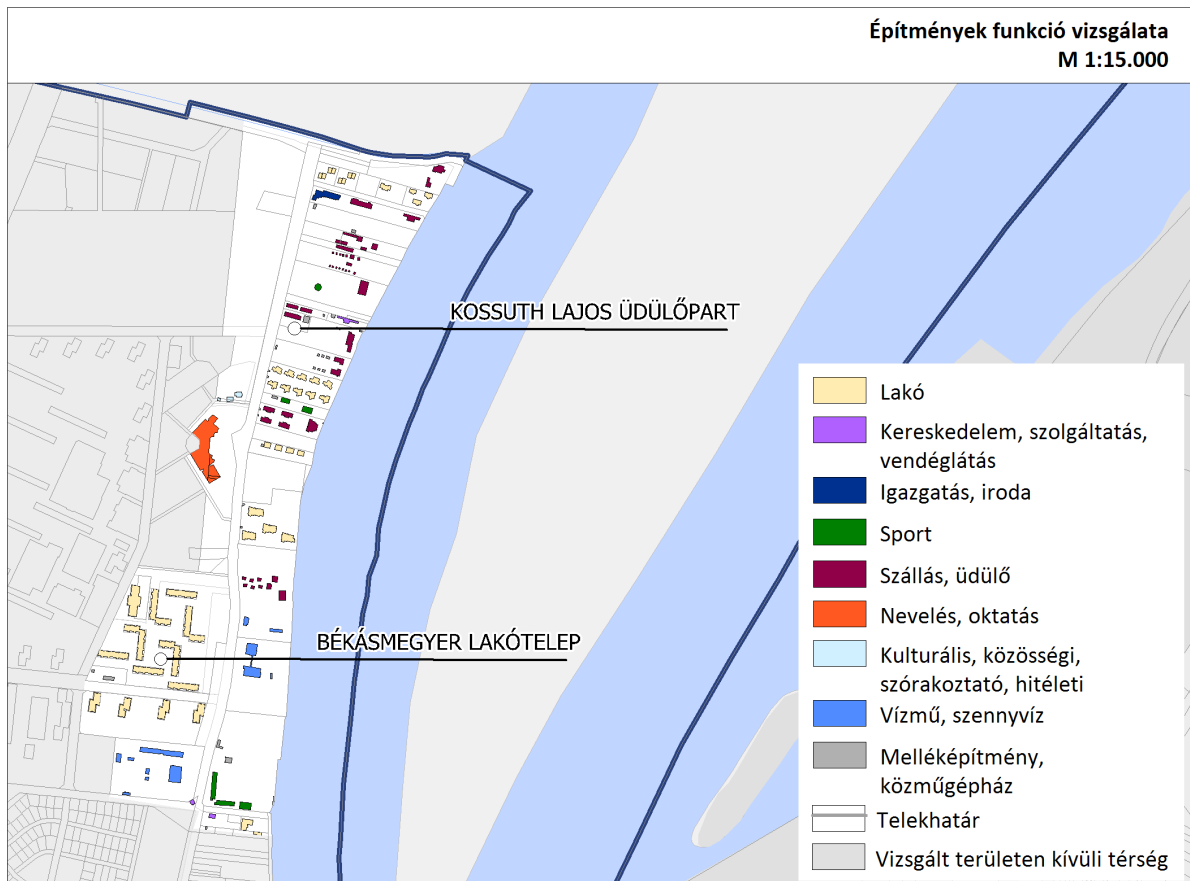
### 1.3.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

#### 1.3.3.1. FUNKCIÓ, KAPACITÁS

A **Kossuth Lajos üdülőpart** elsősorban a pihenést és a rekreációt biztosító funkcióknak ad helyet, a lakófunkcióval és a városüzemeltetési funkciókkal vegyesen. A valójában lakófunkciójú telkek közül, a földhivatali nyilvántartás szerint számos üdülő rendeltetésű. Ezekben a telkek jellemző az életvitelszerű tartózkodás. A területen jellemző a szálláshely-szolgáltatás, ami elsősorban üdülők, kempingek formájában jelenik meg. A területtől nyugatra, a Királyok útja nyugati oldalán helyezkedik el a Varga István Kereskedelmi, Közgazdasági Szakközépiskola és Szakiskola oktatási épülete.

A **Békásmegyeri lakótelep** keleti részterülete érinti a vizsgált területet. A domináns funkció a lakófunkció, emellett kiegészítő kiskereskedelem, szolgáltatás jelenik meg. A vizsgált terület déli részén autószerelő-műhely található.





### 1.3.3.2. BEÉPÍTÉSI JELLEMZŐK

#### *Beépítési mód a beépítésre szánt területeken*

A Kossuth Lajos üdülőpart mentén a szabadonálló beépítési mód a jellemző. A vizsgált területen egy helyen található telepszerű beépítés. (Békásmegyer)



Pütkösdfürdő szabadonálló és Békásmegyer telepszerű beépítése

#### *Beépítési mérték a beépítésre szánt területeken*

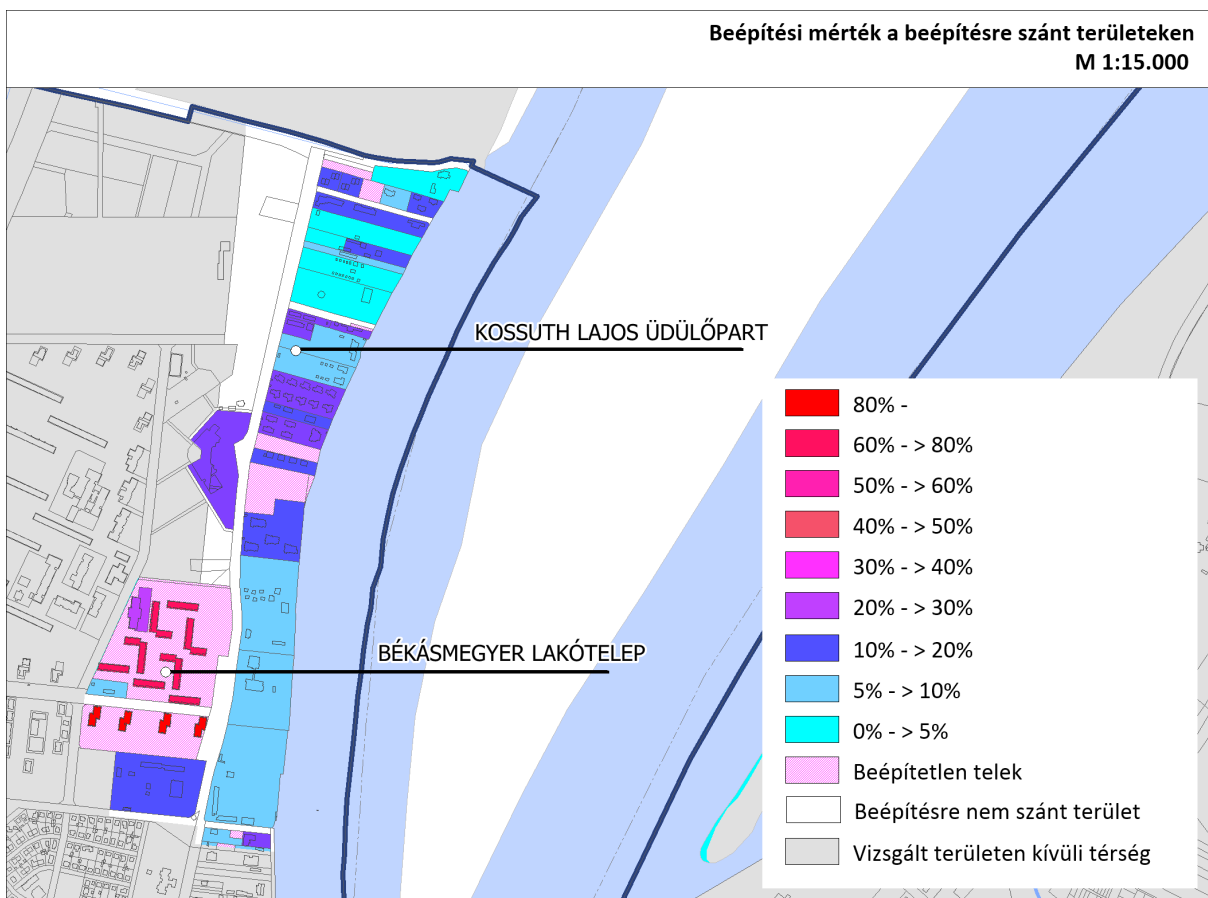
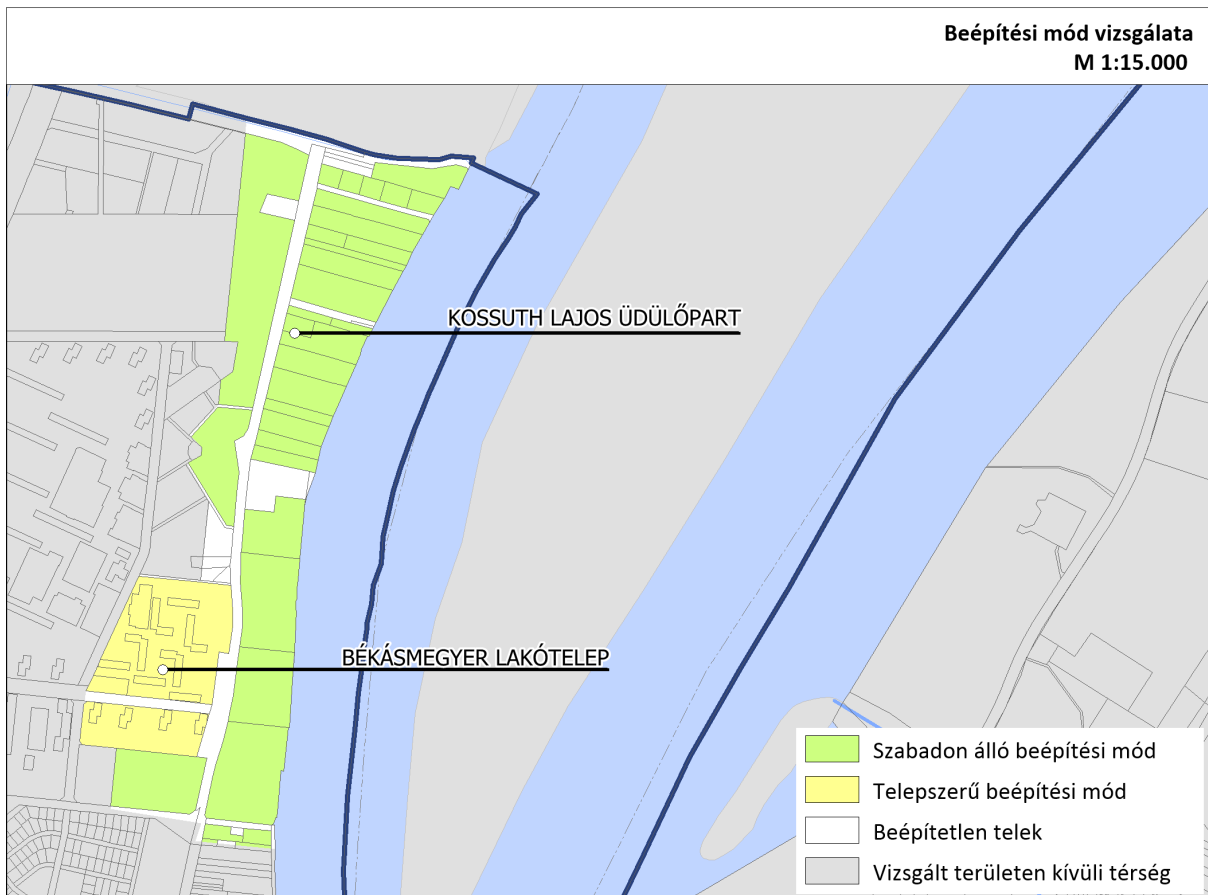
A **Kossuth Lajos üdülőpart** északi területén a beépítés intenzitása alacsony, erőteljes a beépítések zöldbeágyazott jellege.

A partszakasz beépítettségét nagyban növelték a később épült főként lakó épületek, ezeken a telkeken sokszor szabályos rendben több épület sorolódik. Ezzel szemben megfigyelhető, hogy a régebbi beépítéseknél, a csónakházak területének beépítettsége kisebb.

A vizsgálati területhez csatolt **Békásmegyeri lakótelep** részlete szintén magas beépítettséggel rendelkezik, telepszerű beépítési módjából adódóan.



Békásmegyer lakótelep





### 1.3.3.3 BEÉPÍTÉSI MAGASSÁG, SZINTSZÁM

A **Békásmegyeri lakótelep** tizenegy, illetve öt szintes lakóépületei városképi szempontból igen meghatározóak.

A beépítési magasság itt meghaladja a 30,0 métert, jelentős kontrasztot képezve a parti, jellemzően földszintes beépítésekkel.



Békásmegyeri lakótelep

A legmagasabb a parttól távolabb lévő 10 emeletes **Békásmegyeri lakótelep**.



Békásmegyeri lakótelep

### 1.3.3.4. JELLEMZŐ TETŐIDOM

A vizsgált területre a változatos tetőidomok váltakozása a jellemző. A vizsgált területen a magastetős és lapostetős épületek sűrű váltakozását figyelhetjük meg, bizonyos esetekben egy telken belül is megtalálhatjuk mindkét tetőidom típust.

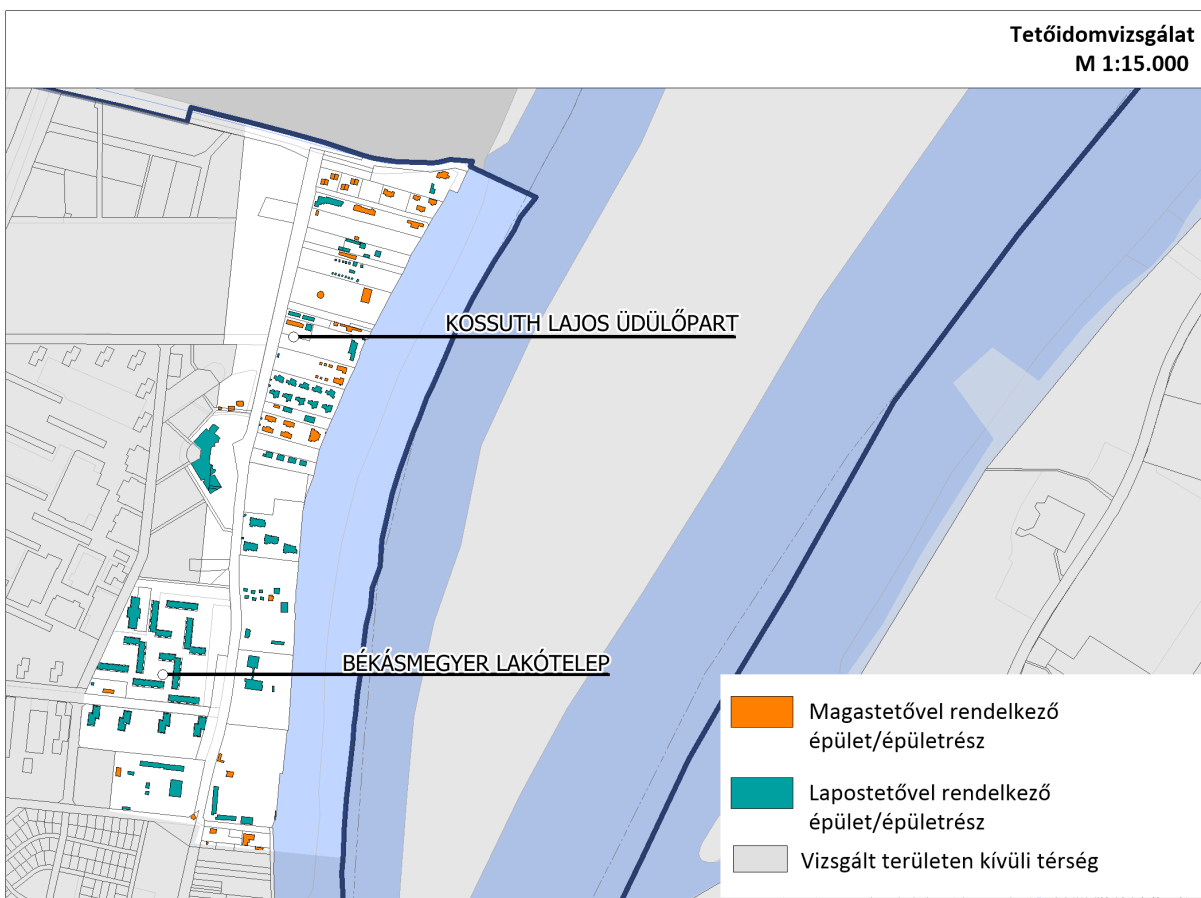
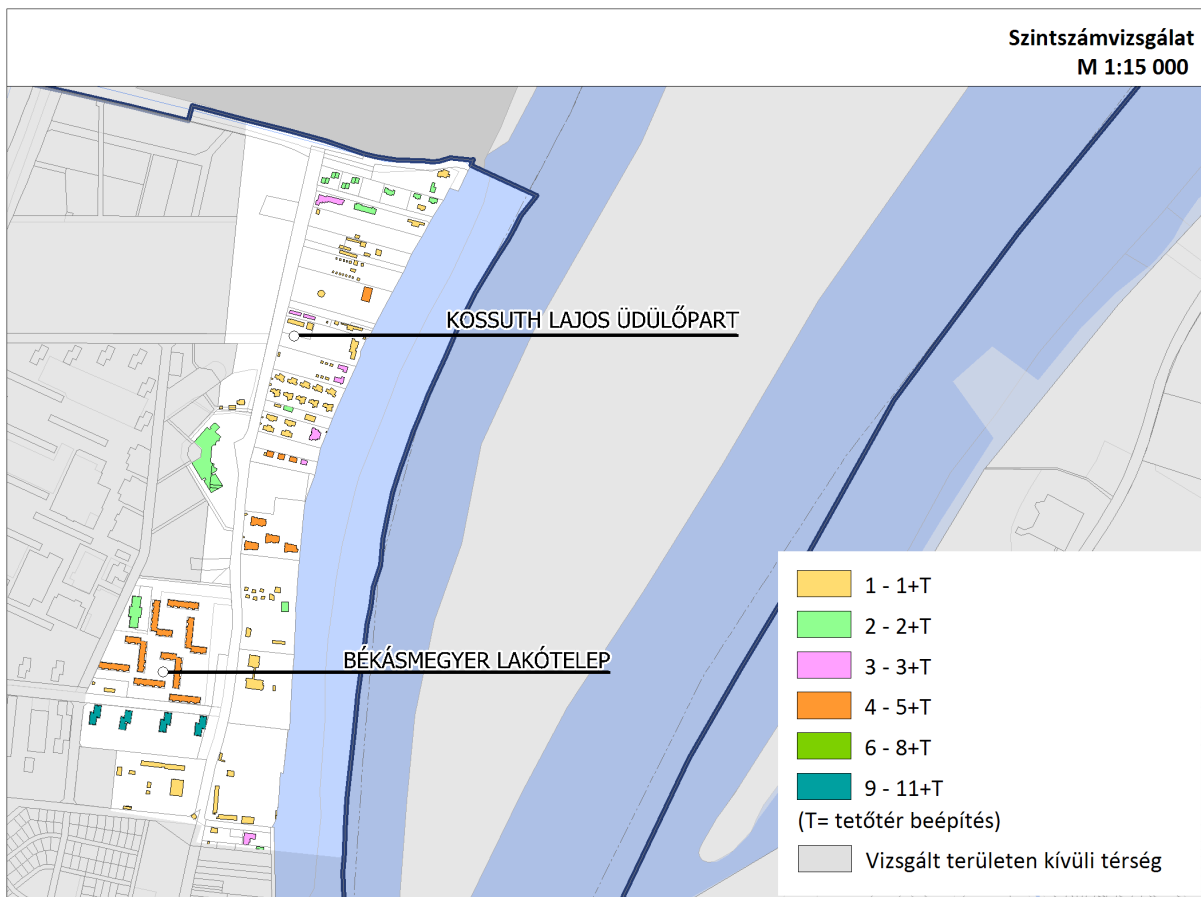
Jellemzően a közösen tervezett újabb lakóparkok rendelkeznek egységes tetővel, illetve a lakóparkok mellett a Békásmegyeri lakótelepen is egységesek a tetőidomok, ezek a területek önálló egységet alkotnak ilyen tekintetben.



Kossuth Lajos üdülőpart

A vizsgálati területen az épületek 67%-a lapostetővel, 33%-a magastetővel rendelkezik.





### 1.3.3.5. KARAKTER, HELYI SAJÁTOSSÁGOK

A vizsgált terület egy átfogó karakterzóna, mely a rekreációt szolgáló üdülőpart.

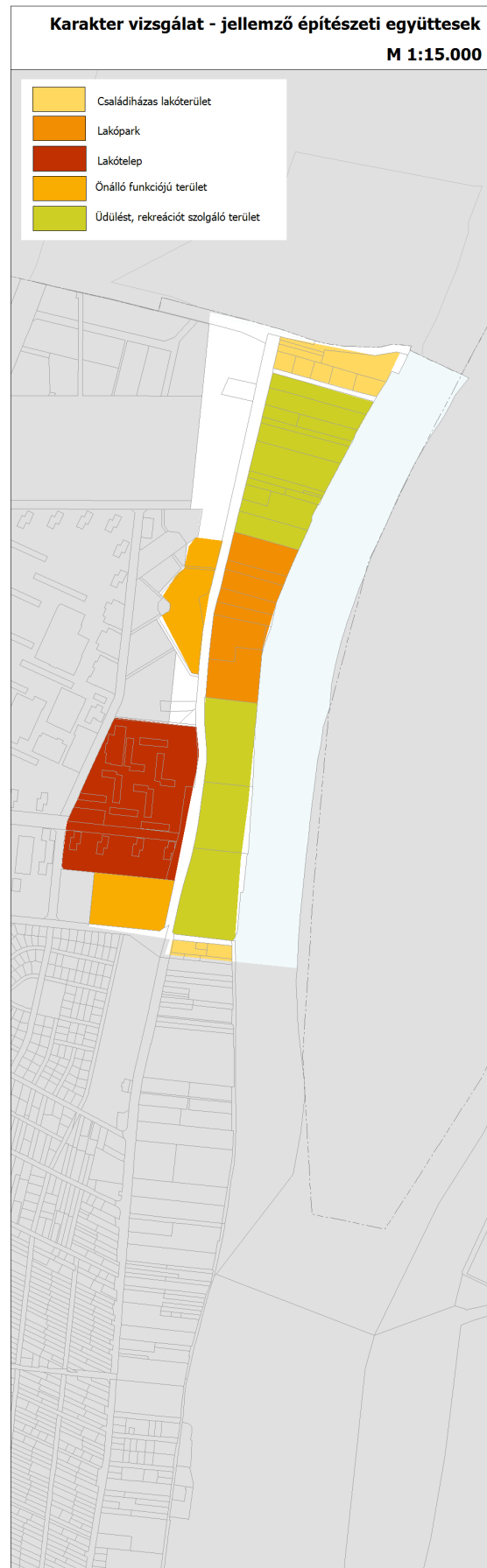
Jellemző építészeti együttesek és szerkezetek alapján a zóna további karakterterületekre bontható. A meghatározott karakterek a zóna jellegzetességeinek megfelelően változó arányban fordulnak elő.

A kétezer éves városfejlődés során kialakult városszövet és struktúra a különböző korszakok ideáit tükröző épületegyüttesekből áll. A meghatározott karakterek mind tömegképzésben, illeszkedésben, morfológiában, funkcionalitásban és építészeti stílusjegyekben is különböznek egymástól.

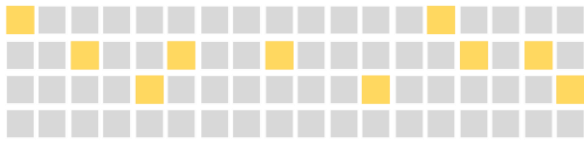
A III. kerületi Duna-part II. szakasz - Pünkösdfürdő mentén kialakult lakóterületek három fő karakterre bonthatók: családházias lakóterületet, lakóparkok és lakótelepek. A mai területhasználatból származóan a külső szakaszon jelentős arányban jellemző az üdülést, rekreációt szolgáló területek. A teljes vizsgált területen pontszerűen jellemzőek a nagy alapterületű, önálló funkciójú területek (intézmény, városüzemeltetés vagy szálloda).

Az azonos karakterrel rendelkező területeket horizontális pontszerű elemek tagolják. Meghatározó látványelemek a II. szakaszon kívül eső, ám látványkapcsolat szempontjából meghatározó elemek az egykori gyárak megmaradt kéményei és a Duna-hidak.

A különböző karakterek és az azokat megtörő pontszerű elemek összességéből és arányából tevődik össze a vizsgált terület sajátja, melynek része a legapróbb építészeti elem és a terület teljes látképe egyaránt.



### Családházak lakóterület karakter



struktúra vázlat

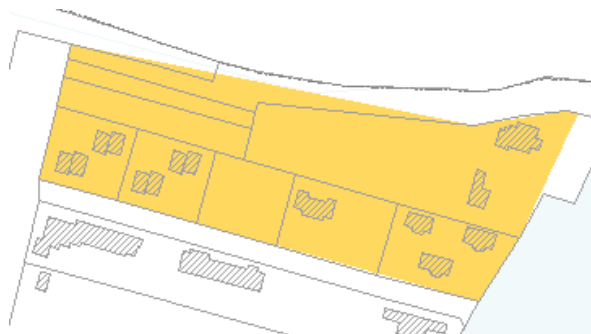
Építészeti kialakításban rendkívül változatos képet mutat. A historizáló, szecessziós épületektől a kortárs, letisztult formavilágú házakig minden építészeti stílus megtalálható területen.

A terület jellemzően magas zöldfelületi intenzitású, magas rekreációs értékkel bír.

A családházak lakóterületek nem alkotnak egybefüggő egységet a területen, a folyamatos átalakulás által mennyiségük egyre inkább csökkenő arányban van. A 30-as évektől folyamatosan beépülő területen egyre dominánsabb a sportoláshoz, vendéglátáshoz kapcsolódó funkciók és a más léptékű és karakterű lakóparkok megtelepedése.



Pünkösdfürdő utca



Kossuth Lajos üdülőpart



Kossuth Lajos üdülőpart

### Lakópark karakter



struktúra vázlat

A lakóparkok az ezredforduló körüli lakásépítési törekvéseinek eredményei.



Kossuth Lajos üdülőpart



Riverport Apartmanház - Királyok útja

Az építészeti stílusjegyekre jellemző a modern, napjainkban kedvelt, tájidegen mediterrán stílusjegyek használata, a tömegformálásban meghatározóak a nagy méretű teraszok.

A zöldfelületi borítottság jellemzően magas.



Kossuth Lajos üdülőpart

### Lakótelep karakter



struktúra vázlat

A lakótelepi karakter különálló egységként jelenik meg a vizsgált területen. A karakterjegy az úszótelkes kialakítású telepszerű beépítési mód. Az épületek és úszótelkek között kialakított nagy méretű, összefüggő közterülethálózattal és zöld-, illetve parkolóterületekkel rendelkezik. Az épületegyüttesek földszinti kialakítása eltérő: léteznek áttört, üzlethelyiségekkel ellátott és zárt, gépészeti és kiszolgáló funkciót befogadó földszintek.



Békásmegyeri lakótelep

A Békásmegyeri lakótelephez tartozó 5 szintes épületekből kialakított együttes a közterületeit kellemes léptékben definiálja, az épületek között intímabb belső területeket hoz létre a külső közterülethálózattól kissé elválasztva.



Békásmegyeri lakótelep

### Intézményi terület karakter



struktúra vázlat

Idesorolandók az olyan épületekkel rendelkező területek, amelyek speciális funkciójukból fakadóan egyedi kialakításúak. Ezek nem rendelkeznek területi jellemzővel, és nem állnak szerves kapcsolatban a környező, szomszédos területekkel.

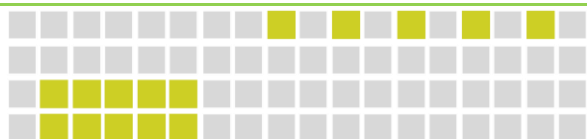
Ezek a helyszínek jellemzően intézmények, városüzemeltetési területek vagy nagy alapterületű szálláshelyek, melyek elszórtan, a környezetükhöz kevésbé kapcsolódva állnak.

A karakter területeinek azonosságát a funkcionális uralta építészeti formálás és a „szigetszerű” működés adja. Az építészeti megjelenés, a zöldfelületi intenzitás és a tömegalkotás nem homogenizálható a karakter jellemzőjeként.

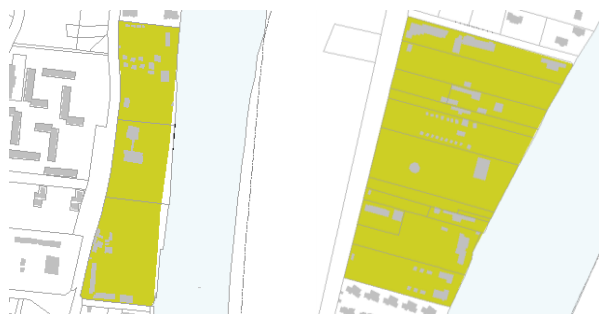


Varga István Kereskedelmi Szakközépiskola

FCSM Zrt. Békásmegyeri Szivattyútelep

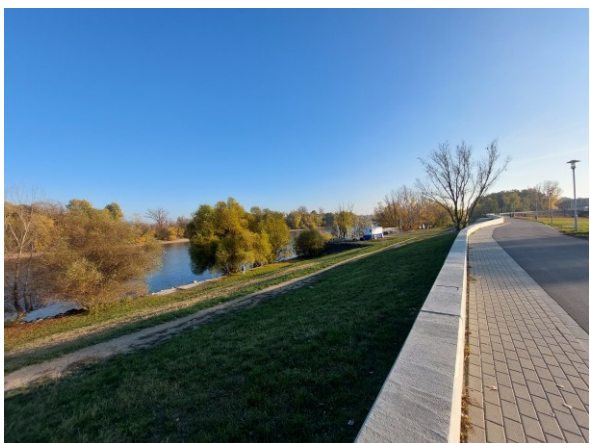
**Üdülést, rekreációt szolgáló terület karakter***sztruktúra vázlat*

A funkcionális kötöttségek által formált rekreációt szolgáló területek jellemzőek a régi csónakházak, illetve vállalati üdülők helyén alakulnak ki, melyek némelyike magas, többszintes épületekkel, mások pedig barakk jellegű építményekkel kialakított. A területek közös jellemzője az azonos használat mellett a jelentős zöldfelületi állomány és a korából adódóan értékes faállomány. A part mentén lévő vendéglátó létesítmények minősége és karaktere is jelentősen eltérő.



Kossuth Lajos üdülőpart



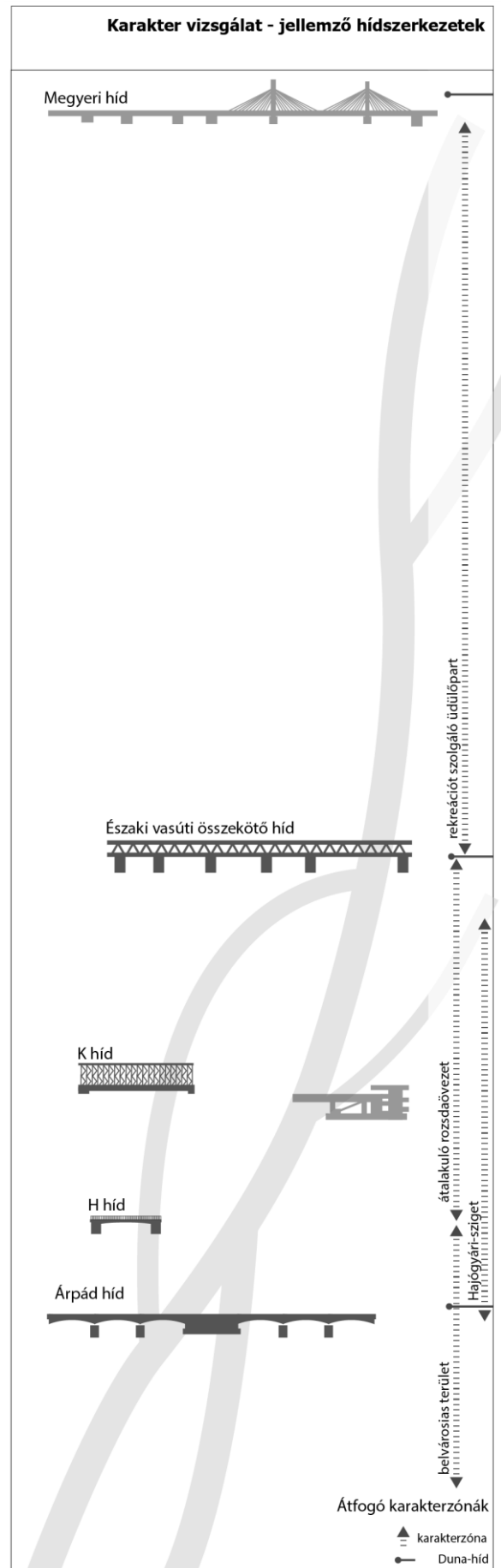




### 1.3.3.6. Jellemző hídszerkezetek

A vizsgált területet közvetlen nem érintő, de látványával a karaktert meghatározó Megyeri híd összesen 5 hídszerkezet együtteséből áll, az ország első ferdekábeles hídja. Összesen 1861 méter hosszú. A Szentendrei-Duna-ág felett acél gerendahíd, a Duna fő ága felett ferdekábeles acélhíd, az árterek és a sziget felett feszített vasbeton szerkezetű híd. Az „A” betűt formáló vasbeton felszerkezetek 100 méteres magasságukkal uralják a tájképet.

Az Északi vasút összekötő híd (Újpesti vasúti híd) első szerkezete 1896-ban került átadásra. A korai vasszerkezetes hidat 1944-ben súlyos légitámadás érte. A ma is használatos csavarozott, kettős K-híd acélszerkezetű hidat 1955-ben adták át. Hossza 674,4 méter. A nagyforgalmú vasúti hidat 2008-ban újították fel, azóta az északi oldalon kerékpárút, a déli oldalon gyalogos járda használható. A dísztelen új híd zöld színű lett.



A terület markáns tagoló elemei a hidak, melyek erős határokat húznak a part menti látképbe. A terület vizuális határa, északról a Megyeri híd, délről pedig az Északi vasúti összekötő híd.

A vizsgálati terület lombkoronáját a társasüdülők állandó tömege és az úszóműveknél ideiglenesen kikötő hajók tagolják.

A Kossuth Lajos üdülőpart mentén a földmű növényzettel borított felülete és az előtte húzódó ligetes társulás határozza meg a látképet. Itt nem jelennek meg tagoló épített elemek.

1. szakasz



Kossuth Lajos üdülőpart



1. szakasz

Kossuth Lajos üdülőpart

### 1.3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

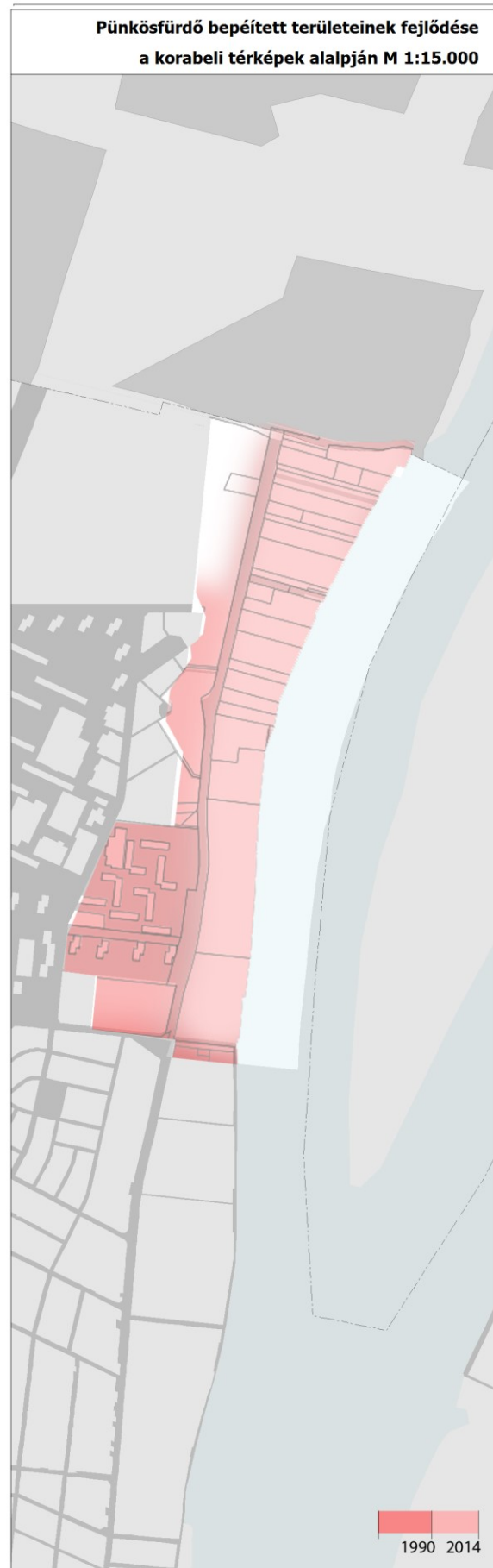
Óbuda-Békásmegyer épített értékeinek és történeti kialakulásának részletes bemutatását Óbuda-Békásmegyer kerület (2014. december – Urban-lis Stúdió Kft.) Örökségvédelmi Hatástanulmánya foglalja össze. Az alábbi fejezetben rövid összefoglalásra kerülnek a hatástanulmány vizsgált területre vonatkozó főbb állításai.

#### 1.3.4.1. TELEPÜLÉSSZERKEZET TÖRTÉNETI KIALAKULÁSA

Óbuda mai településszerkezetét alapvetően meghatározza ókori elődjének, a Római Birodalom Pannonia provinciájának egykori struktúrája. A feltárt romok városrész formáló hatása mellett a főbb szerkezeti útvonalak alakulására is hatással van az ókor emléke. A mai főbb észak-déli nyomvonalak egybeesnek az egykori római katonavárost a polgárvárossal összekötő útvonalakkal.

A középkori Óbuda királyi vára a török hódoltság idején teljesen elpusztult. Az újkori Óbuda a középkori város helyén épült újjá a Zichy család birtokaként. A kora újkori várostest elnyúlt orsó alakban húzódott a Duna partvonalához, az akkor városszerkezetet meghatározó fő útirányok hozzávetőlegesen megegyeztek a mai irányokkal.

A 19. századi polgári építkezések korában a már beépült részek besűrűsödtek, az eddigi üres területek beépültek. Az iparosodás során megjelentek a nagy területű ipari létesítmények, gyárak hangsúlyos elemei és a máig tagoló hatást kifejtő vasútvonalak. A már egyesült Budapest III. kerületeként tovább folytatódott a dinamikus fejlődés, megőrizve sajátos karakterét. A 20. század évtizedeiben beépült a Rómaifürdő üdülőterülete. A 1950-ben átadott Árpád híd alapvetően megformálta a környező városszövetet. Az 50-es és 60-as években a hagyományos technológiával épülő lakótelepek színesítették a terület karakterét. A 80-as évek végére a lakótelepek kiépülésével kialakult a kerület belső kompakt szerkezete. A 90-es évektől a kerület határai mentén nagy területek épület be családiházakkal, köztük a Kossuth Lajos üdülőpart területe is. Pontszerűen elszórva megjelentek a kialakult városszövetben a modern lakóépületek, irodaparkok és a nagycsarnokos kereskedelmi létesítmények.



### 1.3.4.2. RÉGÉSZETI TERÜLET, VÉDETT RÉGÉSZETI TERÜLET

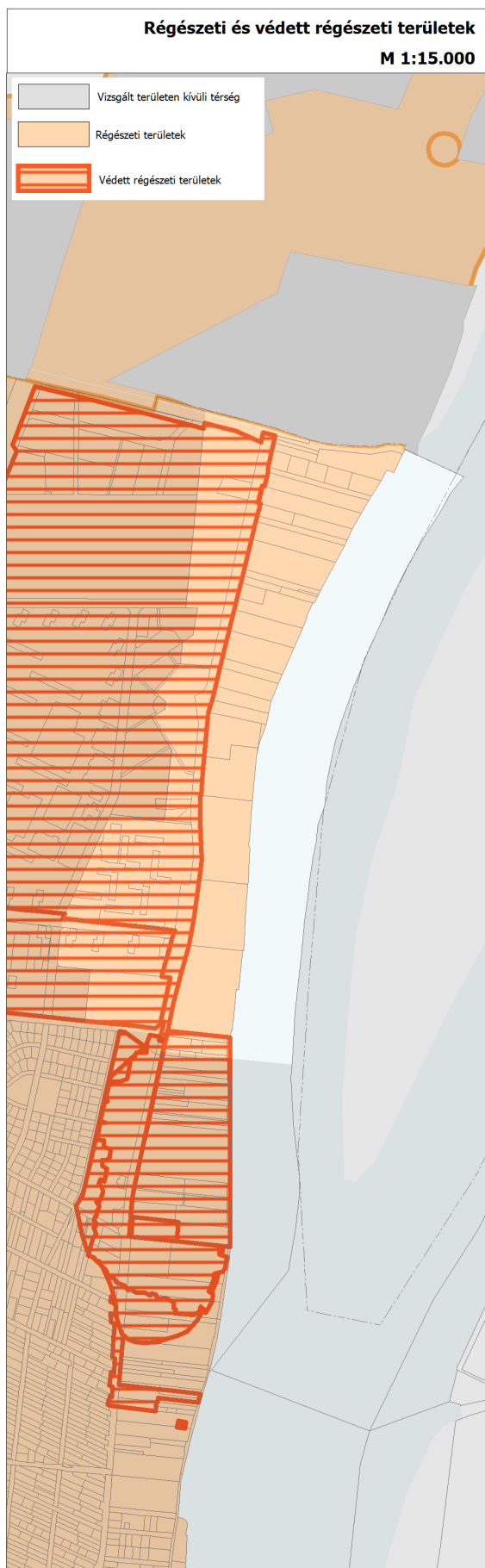
A teljes III. kerület, a 72911 azonosítószámon nyilvántartott régészeti terület, így a teljes vizsgált terület is.

A vizsgált területet 3 kiemelten védett régészeti terület érinti, melyeket az alábbi táblázat sorol fel.

Azonosító	Név	Lelőhely szám
45945	Békásmegyer, lakótelep és őskori temető	147
59517	Királyok útja 195-203.	350
62528	Kossuth Lajos üdülőpart 59.	354



A római korból feltárt emlékek





### 1.3.4.3. EGYEDI ARCULATOT BIZTOSÍTÓ ÉPÍTÉSZETI ELEMELK



- |    |    |
|----|----|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |
| 5. |    |

1. üdülőház
2. lakópark
3. pünkösdfürdői gát
4. vasúti híd
5. Békásmegyeri lakótelep

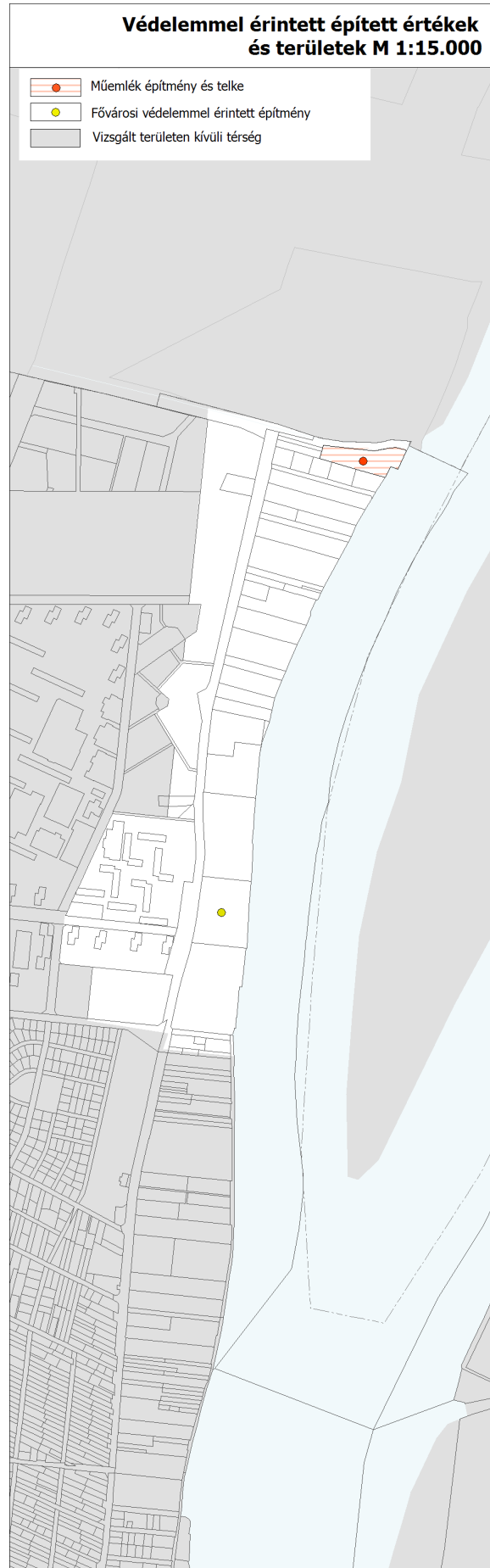
### 1.3.4.4. MŰEMLÉK, MŰEMLÉKI KÖRNYEZET

Műemléki védelem alatt álló ingatlan a városhatárnál északon található templomrom.

Fővárosi védelemmel érintett, a vízmű gépház és bújató.



Védelem	Név	Törzsszám	Azonosító	Hrsz.
Műemlék	Templomrom	15300	393	63660
Fővárosi védelem	vízmű gépház és bújató	2223	63626	63626





## 1.4. TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK ÉS A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

### 1.4.1. TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület egykori ártéri vegetációinak helyén helyenként észak-déli irányú árvédelmi, közlekedési vonalak húzódnak.

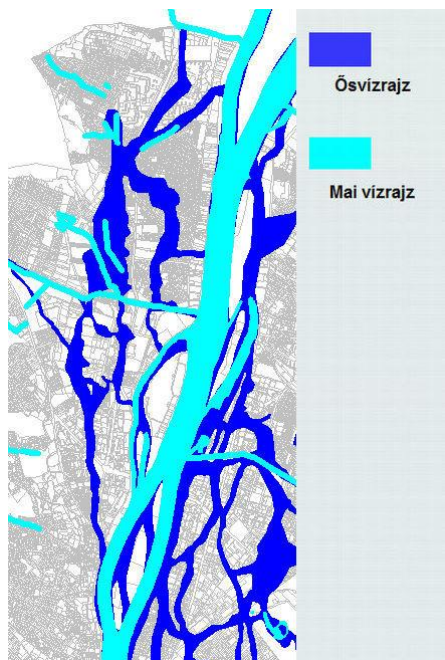
A vizsgált területen a Duna menti vízkincsre vízműkutak települtek, melyek védelme fontos feladat.

A vizsgált területen közhasználatú parkok létesültek, növényzetük jelentős. Kiemelkedő ökológiai érték a Római-parton található ártéri ligeterdő.

A Duna-völgy és a betorkolló patak völgy átszellőzési csatornaként működnek.

### 1.4.2. TÁJTÖRTÉNET

A vizsgált terület viszonylag sokat változott az elmúlt évtizedekben, ugyanis az országos szintű vízrendezésekig Duna ágakkal szegélyezett szigetvilág, árterület volt.



*Forrás: saját szerkesztés MGFI, Horusitzky H. és Péchi M. nyomán*

### 1.4.3. TÁJHASZNÁLAT ÉRTÉKELÉSE

A vizsgált terület tájhasználat tekintetében vegyes. A teljes terület művelési ág alól kivettnek minősül. A Duna mentén elsősorban üdülő, illetve

zöldterületek sorakoznak. Míg a Királyok útjától nyugatra nagyvárosias lakóterületek találhatóak intézményi területtel és jelentős zöldfelületekkel. A területen több használaton kívüli terület is található, köztük egy nagy méretű barnamezős területtel, melyek jelentős zöldfelülettel rendelkeznek.

Természetes táji elemként a parti ligeterdők jelennek meg.

### 1.4.4. VÉDETT, VÉDENDŐ TÁJI-, TERMÉSZETI ÉRTÉKEK

#### Védett és egyéb értékes természeti területek jellemzése (flóra, fauna, geológiai)

Natura 2000 terület a vizsgálati területet nem fedi, csak a tervezési területtel határosan a Pest megyei, Szentendrei-szigetet övező Duna szakaszon található.

A természetközeli területek között az Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete biztosítja a kapcsolatot. Az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezetébe tartozik a tervezési területen belül a Duna medre és partja.

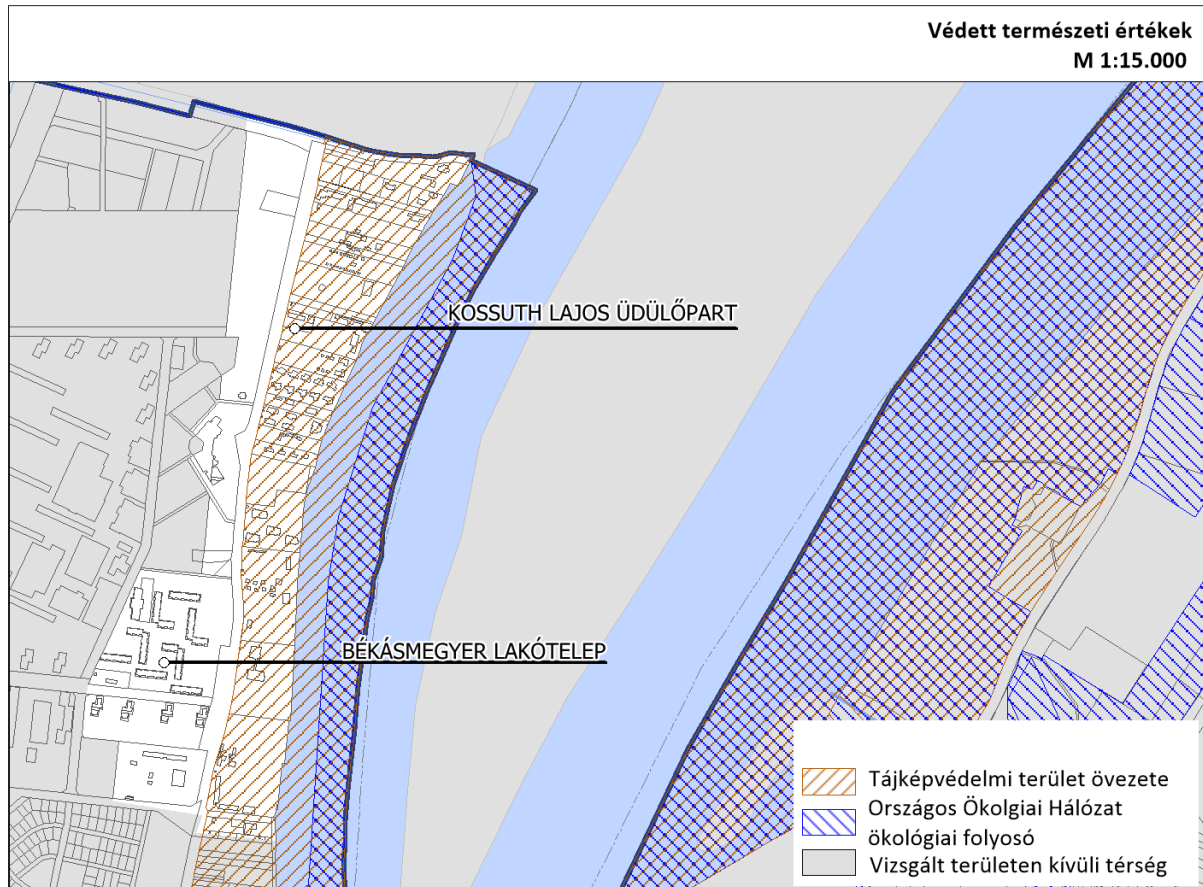
#### Táji, tájképi értékek (egyedi tájértékek)

Tájképi-városképi értéket képvisel a Duna parti sziluett, és a Római part (Kossuth Lajos üdülőpart).

A vizsgált terület nagyrészt a Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CCXXIX. törvényben kijelölt „Tájképvédelmi terület övezete” által érintett.

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 tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterű Duna-part megőrzése, az épületek tájbeillesztése. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, a tájképi egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.

A III. kerületi Duna-part szakaszon egyedi tájérték nem található.



#### 1.4.5. A ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ELEMEI

A zöldfelületi rendszer a települések élhetőségét alapvetően határozza meg. Térbeli sajátosságai alapján a rendszer elemei lehetnek területi és lineáris jellegűek. A területi elemek legalapvetőbb egységeit többek között a zöldterületek (közkertek, közparkok, városi park), a lakótelepi közhasználatú zöldfelületek és a közjóléti erdőterületek alkotják, amelyek a lakossági rekreáció meghatározó, teljes mértékben közhasználatú szinterei. A nagy zöldfelülettel rendelkező, részben közhasználatú intézménykertek is fontos egységei a hálózatnak. A területi kiterjedésű egységeket lineáris zöldfelületi elemek, zöldfolyosók kapcsolják össze, szervezik egységbe. Legjellemzőbb elemeik a fasorok, de a patak menti zöldsávok is jelentősek. A zöldfelületi rendszer fejlesztése gazdasági, társadalmi és ökológiai kérdés egyszerre. Jelentősek a közvetett és közvetlen hatásai a gazdaságra, a társadalom fizikai és mentális egészségére, az ökoszisztéma rendszerek működésére és a klímadaptációra. A

területtel rendelkező rendszer elemei a lineáris elemek segítségével állnak össze egy hálózattá.

##### Zöldterületek

A zöldterület (közkert, közpark) beépítésre nem szánt, állandóan növényzettel fedett közterület, amely szabadtéri rekreációs célokat szolgál. A rekreáción túl fontos településközelítési, kondicionáló szerepet tölt be, méretétől, alaktani megjelenésétől, növényállományától függően más és más mértékben, illetve jelleggel. A vizsgált területen az alábbi zöldterületek találhatók:

- *Dr. Örlös Endre park*

A Varga István Szakközépiskola körül található közpark a Királyok útja és a Hatvany Lajos utca között helyezkedik el. A 4 hektáros közpark értékes faállománnyal rendelkezik. A park faállományát az utóbbi években bővítették. A park funkcióban szegény, berendezési tárgyakkal (pad, hulladékátroló) nem rendelkezik, csupán sétány és közvilágítás található meg.

- *Hadrianus utcai park*

A Hadrianus utca és a Barát patak között, a Királyok útjától nyugatra eső területen található zöldfelület közparki kialakítása még nem történt meg, azonban a terület igen magas zöldfelületi intenzitással, jelentős faállománnyal rendelkezik.

- *Kossuth Lajos üdülőpart – Pünkösdfürdő park*

A vizsgált terület Duna-parti szakaszát közhasználatú zöldterület fedi le, ahol jelentős rekreációs lehetőségek kínálkoznak. A rekreáción túl fontos településökológiai, kondicionáló szerepet töltenek be, legfőképpen az ártéri ligeterdők.

Jellemző taxonok Pünkösdfürdő szakaszon: *Robinia pseudoacacia, Ailanthus altissima, Pinus silvestris, Pinus nigra 'Italica', Acer negundo, Fraxinus excelsior, Picea abies, Populus alba, Celtis occidentalis, Populus nigra, Thuja occidentalis, Aesculus hippocastanum.*

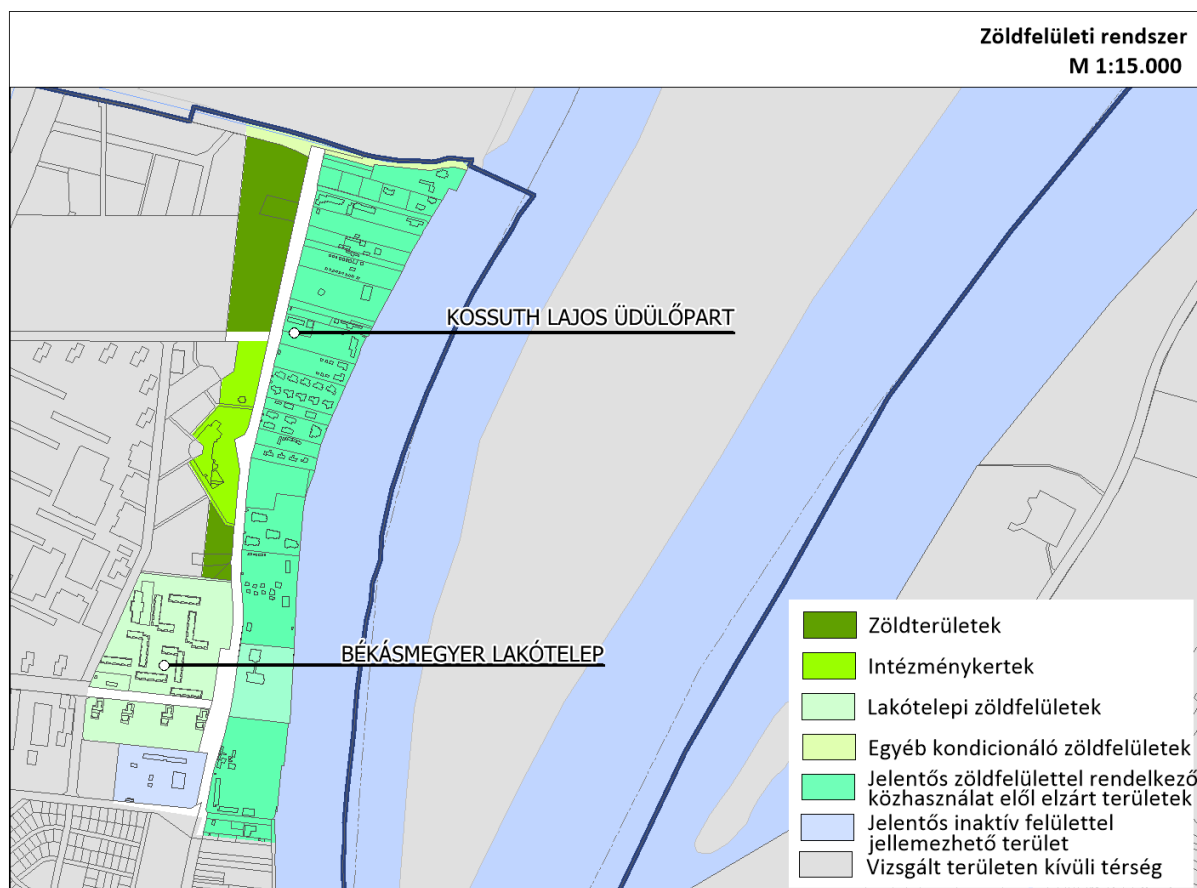
2019-ben elindult egy fejlesztési tervezési folyamat a Római-part 7 db különálló közhasználatú zöldfelületét érintően, melynek keretében a

FŐKERT közösségi tervezési folyamatot bonyolított le, hogy a különböző elvárásokkal rendelkező lakók igényei beépüljenek a fejlesztési tervekbe. A közösségi tervezés sikeresen lezajlott, mely során online kérdőívzésre, helyszíni kitelepülésre és workshopok megrendezésére is sor került. A Pünkösdfürdő parkot 2022 áprilisban adták át. Az új park közel 700 új fával, sportpályákkal, gyümölcsös kerttel, játszótérrel, piknikező és sütögető helyekkel, kerékpáros pihenővel, mosdóval, tanösvénnyel rendelkezik.

#### Lakótelepi közhasználatú zöldfelületek

- *Békásmegyeri lakótelep zöldfelületei*

A Békásmegyeri lakótelep egyik jelentős kiterjedésű közhasználatú zöldfelülete a vizsgált területen a Királyok útja mentén található. Ez a terület közösségi kerttel (Békási kert), kosárpályával és játszótérrel rendelkezik. A Juhász Gyula utca menti tömbök sétánya mentén tollaslabda és lánbtenisz pálya, valamint játszótér található. A lakótelepen jelentős faállomány található.



### Egyéb közhasználatú zöldfelületek

- *Barát-patak partja*

A vizsgált terület északi határán fut a Barát-patak, melynek kiépített medre mellett széles zöldsáv húzódik sétánnyal, mely kerékpározásra is alkalmas. A zöldsávval szomszédos területek felé zárt zöldsáv képez térfalat.

A közhasználatú zöldfelületek mellett jelentős zöldfelülettel rendelkeznek a különleges rekreációs területek, amelyek javarészt rekreációs jelleggel bírnak (üdülők, strand stb.), valamint a vízművek telephelye.

### 1.4.6. ZÖLDFELÜLETI ELLÁTOTTSÁG ÉS ZÖLDFELÜLETI INTENZITÁS

#### Rekreációs zöldfelületekkel való ellátottság

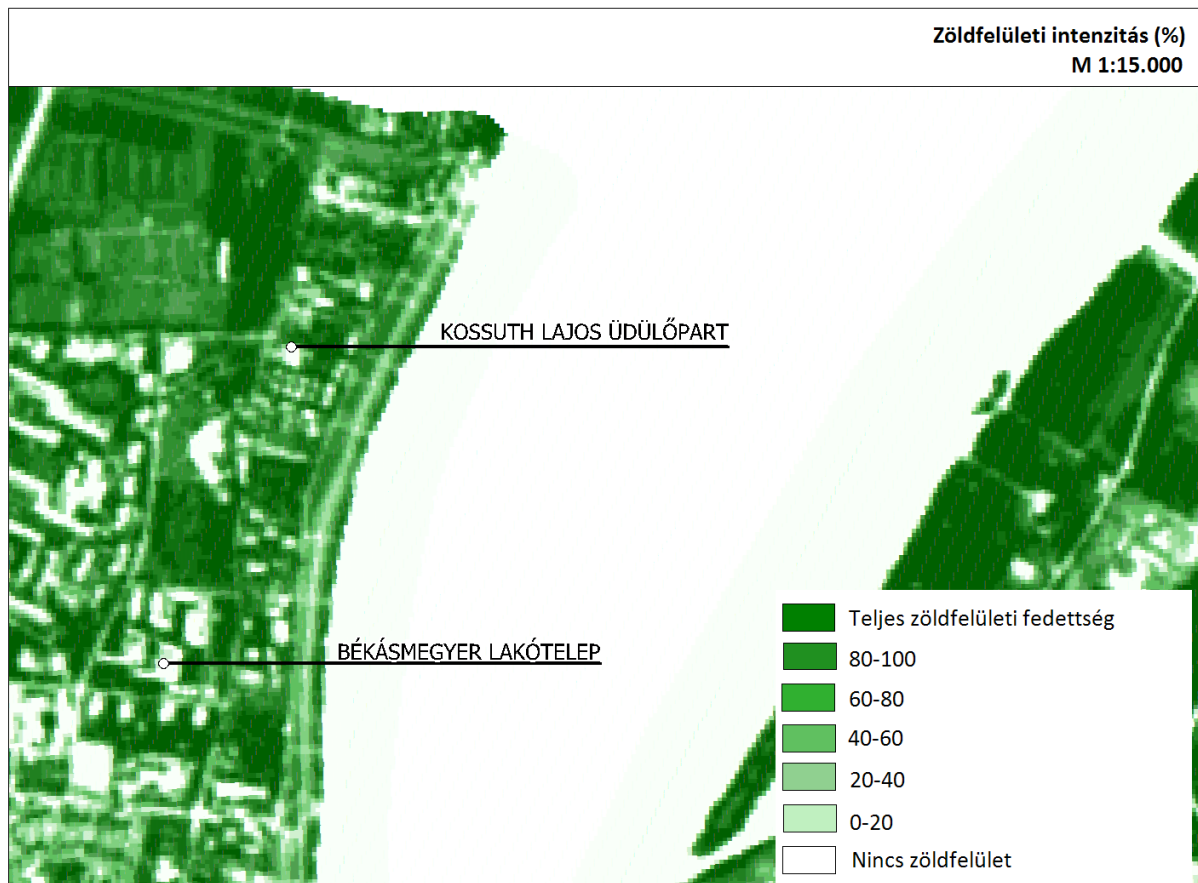
A tervezési terület jelentős része közhasználatú zöldterületből áll, így a zöldterületi ellátottság kiváló. Számos funkció jelenik meg a lakótelepi zöldfelületeken, mely a pihenést, rekreációt szolgálja, de a fejlesztések révén hamarosan a Duna-part is funkciógazdaggá válik.

#### Zöldfelületi intenzitás vizsgálata

A zöldfelületi intenzitás a másik meghatározó indikátora a zöldfelületi ellátottnak, és ezáltal a települések élhetőségének. A zöldfelület-intenzitás érték (ZFI) a zöldfelület intenzitását kifejező %-os érték, mely az adott területre eső zöldfelületek arányát és minőségét fejezi ki. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken.).

A zöldfelületi intenzitás vizsgálata Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) infravörös műholdfelvételen alapuló kutatási eredményeinek felhasználásával történt. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelületi intenzitás értékeket 10-10 méteres raster-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A vizsgálatok alapján megállapítható, hogy a Duna menti területeken a ZFI érték nagyon változatos a vízszint ingadozásának következtében, de a tervezési terület belsőbb területeinek minden részén magas zöldfelület-intenzitás értékek találhatók.





## 1.5. KÖZLEKEDÉSI VIZSGÁLATOK

### 1.5.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A budai Duna-part III. kerületi vizsgált szakaszának meghatározó közúti eleme a Szentendrei út, mint I. rendű főútvonal, valamint a Királyok útja – Nánási út – Pók utca által alkotott II. rendű főútvonal.

A Szentendrei út – a 11. sz. főút csatlakozó fővárosi szakaszaként – egész Észak-Buda egyik meghatározó közlekedési eleme, településszerkezetet is befolyásoló vonala. A városhatárhoz csatlakozó szakaszán 2x2 forgalmi sávós főútvonal forgalomterhelése megközelíti a 60.000 E/nap/2 irány értéket.

Az „Északi összekötő vasút hídtól” északra található Hadrianus utca – Királyok útja – Nánási út – Pók utca által alkotott, 2x1 forgalmi sávval rendelkező útvonal terhelése 3-6.000 E/nap/ 2 irány a városhatár környezetében. Az útvonal településszerkezeti helyzetéből fakadó feladata Rómaifürdő – Csillaghegy – Pütkösdfürdő – Békásmegyer városrészek közlekedésének biztosítása lenne, azonban a Szentendrei út terheltségének következtében (részben az Észak-Budai agglomeráció területének motorizációs ellátottsága folytán) ezen az útvonalon is megjelenik az észak-déli irányú térségi forgalom, mint átmenő forgalom.

A vizsgált terület közúthálózatának forgalmi rendjét a *Környezeti vizsgálat* helyszínrajz szemlélteti, közútjainak kialakítását mintakeresztszelvény mutatja be a *Közlekedési vizsgálatok* fejezet végén.

A vizsgált terület (és annak környezete) változó sűrűségű beépítéssel rendelkezik, ahol forgalomvonzó létesítmények is találhatóak, ilyen a Pütkösdfürdői strand.

### 1.5.2. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált területet közvetlenül csak a Pütkösdfürdő utcán közlekedő 34-es autóbusz érinti, azonban a közelben helyezkedik el az Újmegyer téri autóbusz végállomás.

A vizsgált területet érintő, vagy annak közelében található közösségi közlekedési járatok hétköznap reggeli időszakban biztosított legkisebb követési ideje és legnagyobb kapacitása az alábbi táblázatban kerül bemutatásra:

járat	követési idő	irányonkénti
34-es autóbusz	12 perc	375utas/óra
134-es autóbusz	10 perc	450 utas/óra
204-es autóbusz	20 perc	225 utas/óra
296-os autóbusz	20 perc	225 utas/óra

#### 1.5.2.1. KÖZÚTI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A járatoknak Békásmegyer, Újmegyeri tér a végállomása.

A vizsgált terület autóbusz-közlekedése szempontjából meghatározó jelentőségűek az egymástól távol fekvő városrészek közötti közvetlen kapcsolatot nyújtó járatok. A kerületek közötti közösségi közlekedést szolgálják a városhatárt átlépve a Megyeri hídon keresztül Békásmegyer, valamint Rákospalota és Újpalota városrészek között kapcsolatot teremtő 204-es és 296-os autóbuszjáratok.

A 34, 134 autóbuszjáratok kerületen belüli kapcsolatot jelentenek.

#### 1.5.2.2. KÖTÖTTPÁLYÁS KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A III. kerület vizsgált területét a Batthyány tér – Békásmegyer – Szentendre HÉV vonala nem érinti.

### 1.5.3. HAJÓZÁS

A Duna III. kerületi vizsgált – észak déli irányban mintegy 4,9 km hosszúságú – partvonalán több helyszínen, az alábbi raszterekben biztosított jelenleg a kikötés:

- III/161 raszter 1658,02 fkm,
- III/170 raszter 1658,45 fkm (csak nyilvántartás szerint),
- III/178 raszter 1658,75 fkm,
- III/188 raszter 1659,15 fkm,

A városhatárt jelentő Barát-patak dunai torkolatánál a településszerkezeti terv 6. *Védelmi, korlátozási területek tervlapja* szerint hajózási biztonsági szempontból tiltott a parthasználat, kikötő létesítése nem javasolt.

A Duna budapesti szakaszán – általános helyzetben – közlekedő menetrendszerinti D11 és D12 hajójáratok nem érik el a partszakaszt.

A parthasználatot – amely a kikötő létesítéshez a víz oldali megfelelés mellett szintén szükséges – a 3/2013 (III. 8.) Főv. Kgy. rendelet szabályozza. A parthasználat díja differenciáltan, a partszakasz területi elhelyezkedése (földrajzi együtttható: 1,0-6,0) és a kikötő funkciója (kikötői együtttható: 0,2 – 8,0) figyelembevételével került meghatározásra.

A Fővárosi Önkormányzat tulajdonában lévő közterületek használatáról szóló rendelet húsz kikötő típust nevesít, melyek közül az északi közigazgatási határ – Pünkösdfürdő utca) közötti 1,5 km hosszú partszakasz esetében nyolc féle létesítése megengedett:

- közszolgáltatási személyhajó kikötő,
- vízitaxi kikötő,
- közforgalmú személyhajó kikötő,
- motoros kishajó-kikötő,
- csónak kikötő,
- álló rendezvényhajó,
- kulturális és oktatási intézmény,
- sportlétesítmény.

#### 1.5.4. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

##### 1.5.4.1. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A Duna nyugati partján lévő kerékpáros infrastruktúra része az EuroVelo 6 nemzetközi kerékpárútnak, ugyanakkor az országos kerékpár úthálózat 1 Felső-Dunamente kerékpárút eleme (azon belül az 1. A Visegrád-Budapest szakaszt alkotja).

A városhatár és a Pünkösdfürdő utca vonala között a Duna-parton lévő árvízvédelmi töltésen került kiépítésre a kerékpárút.



A töltésen vezetett nyomvonal az új árvízvédelmi fallal

2014 évben kezdte meg az üzemserű működését MOL BuBi közösségi kerékpáros rendszer, amely a főváros közösségi

közlekedésének a része. A vizsgált területen nem található gyűjtő állomás.

##### 1.5.4.2. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A városhatár és a Pünkösdfürdő utca közötti 1,5 km-es Duna-part (Kossuth Lajos üdülőpart) elsősorban a gyalogosok számára használható, öt helyen kapcsolódik a csatlakozó területek gyalogos infrastruktúrájához (Királyok útja).

#### 1.5.5. PARKOLÁS

##### 1.5.5.1. TELKEN BELÜLI PARKOLÁS

Parkolás szempontjából a III. kerület közigazgatási területén érvényes OBSZ-t kell alkalmazni, amelyet a rendelet négy zónára tagol. A vizsgált terület az elővárosi zóna védett övezetében helyezkedik el, ahol az üdülő funkció esetében nem, de sok más esetben 25-50%-al kisebb a követelmény az OTÉK alapján számított értékeknél. Az igények azonban jelentősebbek, ezért fontos szerep jut a közterületi parkolásnak.

##### 1.5.5.2. FIZETŐ PARKOLÁS

A III. kerület vizsgálatl érintett része nem tartozik a *Budapest főváros közigazgatási területén a járművel várakozás rendjének egységes kialakításáról, a várakozás díjáról és az üzemképtelen járművek tárolásának szabályozásáról* szóló 30/2010. (VI. 4.) rendelet szerint ún. várakozási övezetbe.

A Duna part védett övezet, ahová a behajtás és a várakozás feltételekhez kötött.

Parkolás szempontjából a III. Kerületi Önkormányzat közigazgatási területén a *kerület közterületein a járművel történő várakozás rendjéről* szóló 35/2013. (V. 31.) rendelet van érvényben jelenleg.

##### 1.5.5.3. P+R PARKOLÁS

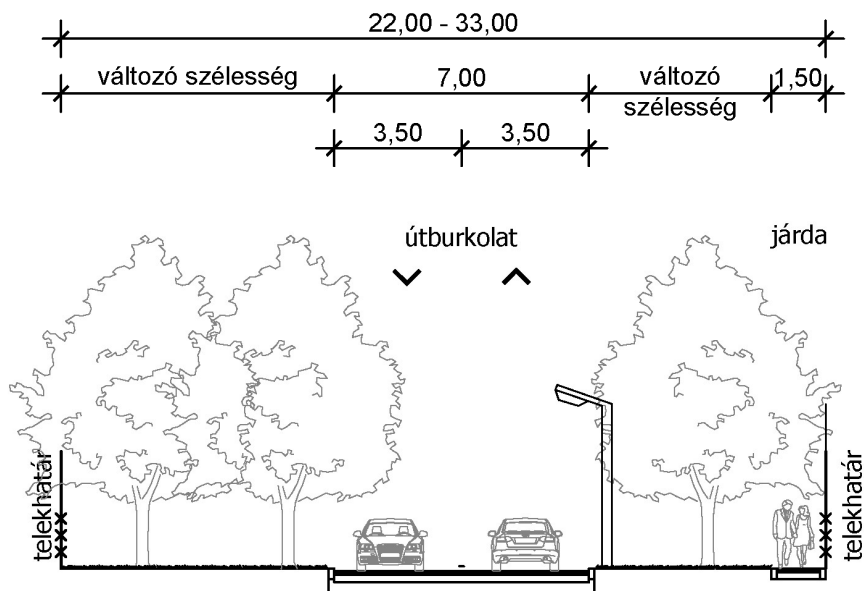
A III. kerületi északi partszakasza Budapest elővárosi zónájába tartozik. A lakótelep és az üdülőterület kapcsán egyaránt jelentős a közterületi parkolás.

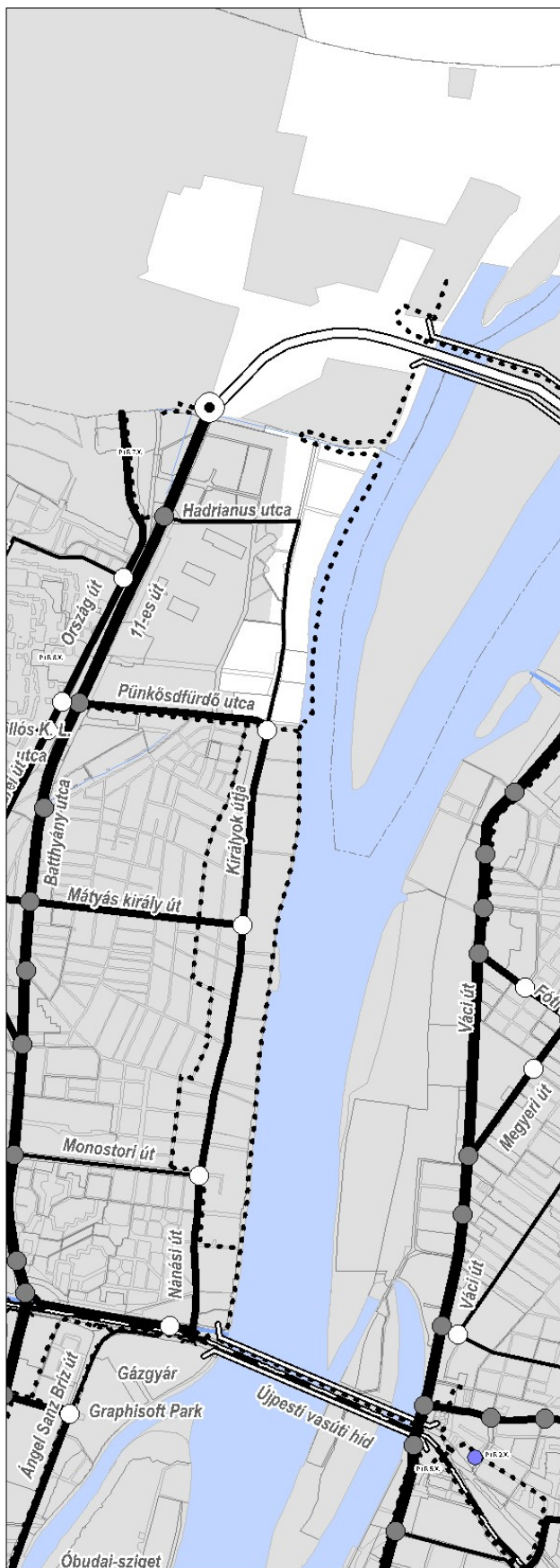
A vizsgált területen kijelölt P+R parkoló nem található.

A vizsgált terület meghatározó jelentőségű Királyok útja mintakeresztelvénye, valamint a közúthálózat és a közösségi közlekedés hálózata:



Királyok útja általános mintakeresztmetszvény M=1:200





## Duna-parti építési szabályzat

### Óbuda-Békásmegyer II. szakasz Pünkösdfürdő V. ütem



Megalapozó munkarész

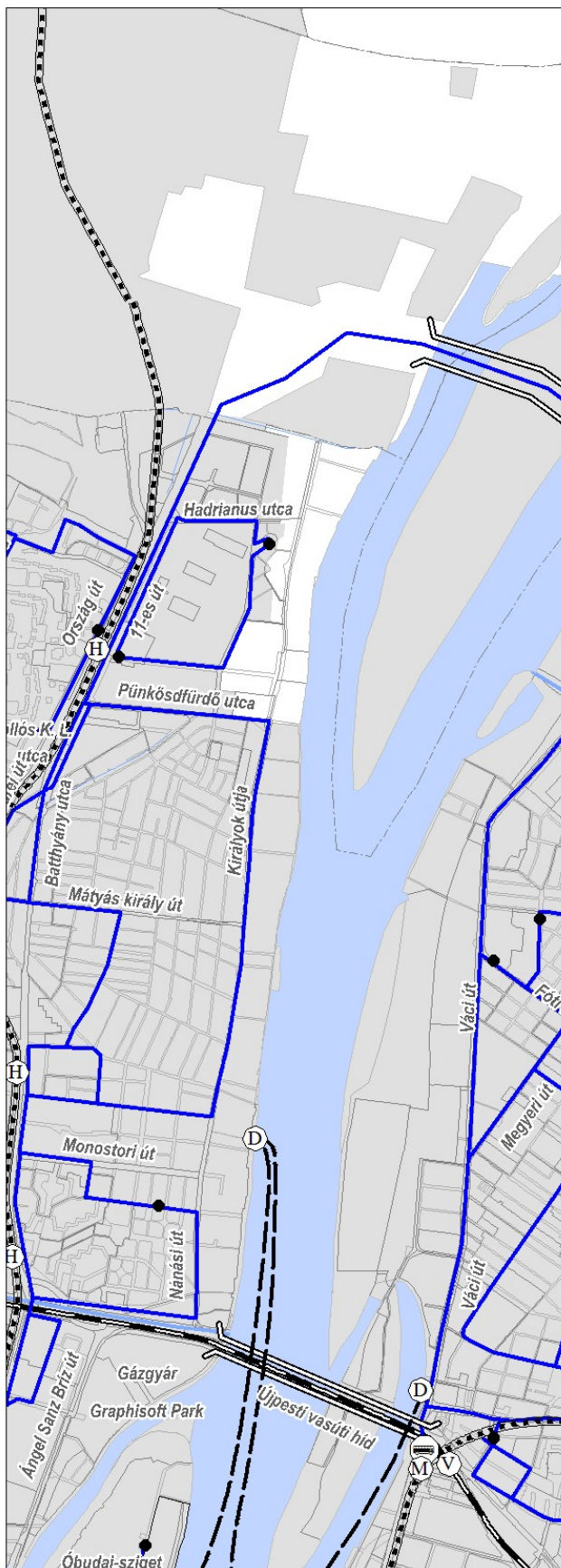
Jelenlegi úthálózat  
M=1:30.000

#### JELMAGYARÁZAT:

-  Gyorsforgalmi út
-  I. rendű főút
-  II. rendű főút
-  Gyűjtőút
-  Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
-  Duna-híd
-  Alagút
-  Fontosabb különszintű csomópont
-  Fontosabb jelzőlámpás csomópont
-  Fontosabb jelzőtáblás csomópont
-  Meglévő P+R rendszerű parkolási létesítmény minimális férőhely számmal

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

-  Tömbhatár
-  Vizsgált területen kívüli térség



## Duna-parti építési szabályzat

### Óbuda-békásmegyér II. szakasz V. ütem

Megalapozó munkarész

**Jelenlegi közösségi  
közlekedési hálózat  
M= 1:30.000**

#### JELMAGYARÁZAT:

-  Gyorsvasúti vonal  
(metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
-  Vasútvonal felszínen
-  Busz utvonalak
-  Hajóutvonalak
-  Duna-híd
-  Gyorsvasúti megálló (metró, HÉV)
-  Személyhajó kikötő
-  Busz, trolibusz végállomás
-  Helyközi autóbusz-pályaudvar
-  Vasútállomás, vasúti megállóhely

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

-  Tömbhatár
-  Vizsgált területen kívüli térség

## 1.6. KÖZMŰVESÍTÉS

### 1.6.1. VÍZIKÖZMŰVEK

#### 1.6.1.1. VÍZGAZDÁLKODÁS ÉS VÍZELLÁTÁS

##### Ivóvíz ellátás

A vizsgált területen, a Budai alapzóna (1. sz.) és a Rókahegyi (35. sz.) zóna gerinc- és elosztóvezetékei biztosítják az ivóvízellátást. A területen továbbá a Szentendrei-sziget és a Békásmegyeri gépház közötti Duna alatti átvezetéssel kollektor vezetékek is találhatóak.

Óbuda fontos szerepet tölt be a főváros ivóvízellátásának területén, hiszen itt található a Békásmegyeri és a Budaújlaki vízműtelep. A Békásmegyeri gépházat, valamint a két járható csőalagutat, amik a Szentendrei-szigeten lévő vízbázis kutakkal teremtenek kapcsolatot, 1934-1936 között létesítették. A megnövekedett vízigények kielégítéséhez 1977-ben új gépházzal bővült a vízműtelep. A csőalagutak 2800 mm átmérőjű betonból készült bujtatók, amikben DN 2000-es méretű, öntöttvas anyagú kollektor vezetékek kerültek elhelyezésre. A telepről induló, 1. számú nyomáshoz tartozó DN 1200-as méretű és 2 db DN 800-as méretű főnyomóvezetékek Buda vízellátását biztosítják, végpontjaik a Krisztina és a Gellért-hegyi medencék. A régi gépházban helyezték el a békásmegyeri lakótelep ellátására szolgáló gépeket, melyek a Rókahegyi medencét töltik. A telep területe egy többhektáros park, ahol a Fővárosi Vízművek Zrt. üdülője is helyet kapott.

A vizsgált terület döntő részén az 1. számú Budai alap nyomáshoz tartozó biztosítja az ivóvízellátást, aminek betápláló gépháza a Békásmegyeri és a Budaújlaki gépházak. A zóna ellennyomó medencéi a régi, 1882-ben, és az új, 1943-ban üzembe helyezett Krisztina medence. A régi medence térfogata 4 500 m<sup>3</sup>, míg az újé 19 160 m<sup>3</sup>. Mindkettő fenékszintje 145,9 mBf. A Krisztina medence és gépházról történik a Lipóti (9. számú), a Dianai (16. számú), a Vári (8. számú) és a Sashegyi (17. számú) nyomáshoz tartozó ellátása.

A Rókahegyi (35. számú) nyomáshoz tartozó ellátási területe Békásmegyer, betápláló gépháza a Békásmegyeri régi gépháza. Ellennyomó medencéje a Gyöngyvirág utca 28. szám (65424/4 hrsz.) alatt létesült 5 000 m<sup>3</sup>-es

Rókahegyi medence, aminek fenékszintje 166,53 mBf.

A vizsgált terület adottságai miatt számos nagy átmérőjű főnyomóvezeték található (DN ≥ 300) a területen, amik közül a DN 800 feletti a következő nyomvonalon létesültek:

- DN 1200-as méretű vezeték (1. számú nyomáshoz tartozó) a Békásmegyeri gépházról a Kossuth Lajos üdülőparton épült ki és továbbfut a Római part – Pók utca nyomvonalon.
- DN 800-as méretű vezeték (1. számú nyomáshoz tartozó) létesült a Békásmegyeri gépházról a Királyok útján,
- DN 700 – DN 300-as méretű vezeték (35. számú nyomáshoz tartozó) a Békásmegyeri gépházról a Juhász Gyula utca – Hatvany Lajos utca nyomvonalon.

A vízigények kiszolgálására kisebb átmérőjű elosztóvezeték-hálózat (DN < 300) épült ki, ami a vizsgált területen az 1. számú Budai alap, valamint a 35. számú Rókahegyi nyomáshoz tartozik.

A vizsgált területen 4 db ivókút, közkifolyó található.

A vizsgált területen ipari vízhálózat nem található.

##### Tűztöltővíz ellátás

A tűztöltővízhez szükséges oltóvíz biztosítása az ivóvízhálózatról történik. A vizsgált területen összesen 23 db föld alatti és 19 db föld feletti tűzcsap található.

A tűzcsapok 100 m-es ellátási körzeteit megvizsgálva kijelenthető, hogy a vizsgált terület szinte teljes mértékben lefedett.

##### Termálvíz ellátás

A vizsgált területen található a Pünkösdfürdői Strand a Királyok útja 272. szám alatt. A strandot 1935-ben létesítették, legutóbbi felújítása 2002-2003 során történt meg. A medencék vizét a strand területén lévő Pünkösdfürdői kút szolgáltatja, ami onnan kapta nevét, hogy vize Pünkösdfürdő napján tört fel a felszínre. A kút talpmélysége 556,0 m, vízhozama 500 l/perc. 2019-ben az engedélyezett 83 620 m<sup>3</sup> éves kitermelhető mennyiség közel 51%-át, 42 550 m<sup>3</sup>-t, 2020-ban



pedig csak mintegy 11%-át, 9 085 m<sup>3</sup>-t termelték ki. A kút vize 24 °C-os, kalcium-magnézium-hidrogénkarbonátos langyos karsztvíz, aminek összes oldott ásványi anyag tartalma 1000 mg/l alatti. A víz nem minősül gyógyvíznek.



Pünkösdfürdői strand  
forrás: maps.google.com)

### Öntözővíz ellátás

A Pünkösdfürdő Strand területén létesített locsolóvíz hálózat vízellátása saját vízhálózatról történik.

#### 1.6.1.2 CSATORNÁZÁS

A szenny- és csapadékvizek összegyűjtését és elvezetését a vizsgált területen Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. (FCSM) üzemeltetésében lévő egyesített és elválasztott rendszerű szenny- és csapadékvíz csatornahálózat biztosítja.

A vizsgált terület az Észak-Buda vízgyűjtő területhez tartoznak.

Az Észak-Buda vízgyűjtő területen két szivattyútelep létesült, a Békásmegyeri és a Pók utcai. A vizsgált területen található Békásmegyeri szivattyútelepre köt rá északi irányból a Kossuth Lajos üdülőparton kiépült  $\varnothing 40$  –  $\varnothing 60$ -as méretű egyesített rendszerű csatorna a Pünkösdfürdő Strand magasságában lévő átemelőn keresztül, valamint a Hadrianus utca - Hatvany Lajos utca - Pünkösdfürdő utca nyomvonalon létesült  $\varnothing 80$  –  $\varnothing 100$  –  $\varnothing 130$  –  $\varnothing 210$ -as méretű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna. A déli irányból a Napfény utca felől egy  $\varnothing 120$ -as méretű egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna szállítja a szennyvizet a szivattyútelepre. Az agglomerációs települések közül Budakalász és Üröm szennyvizeit is ez a szivattyútelep fogadja. A vizsgálati területet kismértékben érinti a Békásmegyeri

szivattyútelepről induló szennyvízcsatorna, ami a Mátyás király útig nyomóvezetéként, onnantól pedig gravitációs csatornaként létesült, és a Pók utcai szivattyútelepre vezeti a Békásmegyeri szivattyútelepre érkező háromszoros hígítás alatti kevert vizeket.

A vizsgálati területen három, az FCSM által üzemeltetett átemelő található:

- A Kossuth Lajos üdülőparton a Pünkösdfürdő strand mellett található a Római parti átemelők, ahol egy szennyvíz, egy csapadékvíz és egy szivárgó víz átemelő létesült, amik rendre 35, 81,8 és 81,8 l/s-os névleges kapacitással rendelkeznek.



Római parti átemelők a Kossuth Lajos üdülőparton

Az egyesített rendszerű csatornahálózat, valamint a szivattyútelep tehermentesítésének céljára záporkiömlőket alakítottak ki, amiken egy adott vízmagasság felett a kevert, szenny- és csapadékvíz átbukik, és rövid úton a befogadóba, jelen esetben a Dunába jut. Ilyen záporkiömlők a vizsgált területen a Békásmegyeri szivattyútelepről érkező 330/247-es méretű és beton anyagú csapadék főgyűjtőcsatorna, valamint két  $\varnothing 70$ -es méretű, acél anyagú egyesített rendszerű nyomóvezeték.

#### 1.6.2. ENERGIA

A térség energiaellátása a jelenlegi energiaigényeknek megfelelően teljesen kiépítettnek tekinthető.

##### 1.6.2.1. Villamosenergia-ellátás

A térség középfeszültségű ellátását jellemzően az ELMŰ 10 kV-os kábelhálózat biztosítja, amelynek táppontjai a Kaszásdűlő, a Békásmegyer és az Angyalföld állomások. A vizsgálati terület északi részén a Pomázi



120/20 kV-os alállomásból érkező szabadvezetékes elosztóhálózat is megtalálható. Ez a rendszer a vizsgálati terület ÉNY-i részén két oszloptranszformátort táplál meg (9117-es és 0340-es sz.).



0340 sz. ELMŰ 20/0,4 kV-os transzformátora és tartószerkezete  
(forrás: maps.google.com)

Erről a rendszerről ellátott a BGSZC Varga István Kereskedelmi, Közgazdasági Szakgimnáziuma és Szakközépiskolájának épülete is. Az ettől délre eső területeken a közép feszültségű hálózat 10 kV-os, földkábeles kivitelben épült ki.

A közép feszültségű hálózatot tekintve az alállomásokból kiinduló elosztóhálózatok a vizsgálati terület KöF/0,4 kV transzformátorainak energiaigényét kielégítik, ugyanakkor az üzembiztonság javítása, a hálózati veszteségek csökkentése, a táppontok leterheltségének és közép feszültségű hálózat kapacitásának a növelése érdekében közép feszültségű hálózatfejlesztésre lehet szükség a térségben.

A kiefeszültségű erőátviteli és közvilágítási hálózat vegyes képet mutat, mind szabadvezetékes, mind földkábeles hálózatok megtalálhatóak a vizsgálati területen.

A területhasznosításban a hálózati nyomvonalak mellett azok biztonsági övezete is korlátozást jelent.

2001. szeptember 1-jétől a főváros köz- és díszvilágítását a BDK Budapesti Dísz- és Közvilágítási Kft. üzemelteti a Fővárosi Önkormányzattal kötött szerződés alapján.

A nátrium lámpás világításra történő áttérés 2004-ben fejeződött be – a korábban alkalmazott higanylámpák cseréjével –, mellyel

jelentős energia megtakarítás volt realizálható. A főváros közvilágítási rendszere az anyagi lehetőségekhez képest követi a korszerű technológiákat, először 2005-ben, majd évről-évre újabb helyszíneken is megjelentek a LED fényforrások a közvilágítási szolgáltatásban, melyek nem csak jelentős energia-megtakarítást tesznek lehetővé, hanem várható élettartamuk is többszöröse a hagyományos lámpáknak.

#### 1.6.2.2. Gázellátás

Budapest gázhálózata MOL üzemeltetésű gázátadó állomásokon keresztül csatlakozik az országos földgázhálózathoz, a vizsgálati területen a gázigényeket az MVM Főgáz Földgázhálózati Kft. nagyközepnyomású hálózata biztosítja.

A térség gázellátását a Szentendrei gázátadó állomásból kiinduló, DN 500-as méretű, nagy nyomású (25 bar) gázvezeték biztosította a volt gázgyár területén elhelyezett 25/6 bar nyomású gáznyomásszabályzón keresztül. 2018-ban a Főgáz ezt a hálózatot átállította nagyközepnyomású üzemre, a nagy/nagyközepnyomású nyomásszabályzó állomás funkciója ezzel megszűnt.

A DN 500 méretű gázvezetékkel párhuzamosan több nagyközepnyomású gázvezeték halad, ezek biztonsági övezetei is korlátozásként veendő figyelembe a vizsgálati területen.

A fogyasztói igények kielégítéséhez jellemzően telkenként nagyközep/kisnyomású gáznyomásszabályzó létesült.



Lemezház nagyközep/ kisnyomású gáznyomásszabályzó  
(forrás: maps.google.com)

A gázvezetékek biztonsági övezetére vonatkozó előírások magasabb rendű jogszabályban rögzítettek. A földgáz elosztóvezetékek és azok környezetének zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítása érdekében biztonsági övezetet kell megállapítani, melyet a bányakapitányság határozatban rögzít. A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 203/1998. (XII.19.) Korm. rendelet tartalmazza többek között, a biztonsági övezetben tiltott tevékenységeket.

### 1.6.2.3. Távhőellátás

A vizsgálati területen jelen van a Fővárosi Távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere. A távhőkörzet hőbázisa az Észak-Budai Fűtőmű, amely rendelkezik szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

A fővárosi távhőhálózat független távhőkörzeteinek összekapcsolása céljából kooperációs gerinchálózat kialakítása tervezett DN 600–800 átmérővel, amelynek elemei ütemezetten épülhetnek meg.

A távhőellátáshoz hasonlóan a hűtési igények is kielégíthetők központosítottan a fogyasztók sokaságánál, elsősorban helyi távhűtő hálózatok létesítésével, amelyek még nem kellőképpen elterjedtek.

### 1.6.2.4. Megújuló energiaforrások alkalmazása, a környezettudatos energiagazdálkodás lehetőségei

Az energiahatékonysági fejlesztések és a megújuló energiaforrások növekvő használata az egész város számára fontos. A Duna térségében az energiahatékonyság növelésére a lakóépületek, intézmények energetikai fejlesztései, a távfűtés lefedettségének bővítése, valamint a kombinált hő- és áramtermelő létesítmények fejlesztései adnak lehetőséget. A megújuló erőforrások szélesebb körű, fűtési, hűtési, valamint energiatermelési célú hasznosítása szintén további lehetőségeket rejt magában.

A vízienergia számottevőbb hasznosítására a Duna budapesti szakasza nem kimondottan alkalmas, törpe erőművek létesítése nehezen képzelhető el. Műszakilag lehetséges megoldás lehet ún. átáramlásos turbinák alkalmazása,

viszont egyrészt beruházás-gazdaságossági szempontból részletes vizsgálatokat igényelnek, másrészt a vízfelszín alatti létesítmények veszélyforrásként jelennek meg a vízi közlekedés és rekreációs tevékenység esetében.

A víz mozgási energiájának hasznosítása helyett kedvezőbb megoldás lehet a hőhasznosítás. Hőszivattyúk alkalmazása esetén már viszonylag alacsony hőmérsékletű közeg esetében is lehetőség van alacsony hőfokú fűtési rendszerek létesítésére, új beruházások esetében.

Ugyancsak lehetőséget hordoz a geotermikus energia vagy földhő hasznosítása, amely a hazánkra általánosságban jellemző, viszonylag magas geotermikus gradiens miatt veendő figyelembe. Hasznosítása ugyanakkor részletes megalapozó vizsgálatokat és jelentős beruházást igényel.

Az épületállomány energiaigényének (elsősorban az együttes fűtési, hűtési hőigény) csökkentése, az energiahatékonyság mára alapvető követelmény. Emellett az optimális primerenergia-struktúra kialakítása szintén fontos kérdés. A megújuló energiaforrások részarány-növelésének kedvező társadalmi hatását is számos szakirodalom említi. Lehetőségeinket reálisan értékelve elmondható, hogy a földgáz továbbra is az energiaszektor meghatározó energiahordozója marad még hosszú távon, ugyanakkor a megújuló energiaforrások hasznosítási technológiák folyamatosan fejlődnek és válnak elérhetővé.

A napenergiának – amely nem folyamatosan áll rendelkezésre – a legjobb alkalmazási lehetősége az időszakosan üzemeltetett létesítmények hőenergia-szükségleteinek kielégítése.

Elsősorban hőenergia termelés céljából indokolt hangsúlyozni a napkollektorok szerepét, mivel alkalmazásukkal a nyári használati melegvízellátásban számottevő földgáz-megtakarítást érhető el. Napelemek alkalmazásával villamos energia termelhető, amely a villamoshálózatra táplálható, így a termelés és felhasználás helye egymástól elválik.

### 1.6.3. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Az elektronikus hírközlési infrastruktúra egyrészt a távközlési szolgáltatások elérhetőségét, másrészt a műsorszórás, kábel TV szolgáltatások

nyújtását is biztosítja. A vezetékes elektronikus hírközlési hálózatok a közmű infrastruktúrához hasonlóan műszaki megjelenésében vezetékes hálózatokból és kapcsolódó létesítményekből tevődnek össze. Az üzemeltetést szolgáltatók végzik, a közmű infrastruktúra ellátással ellentétben viszont az elektronikus hírközlési szolgáltatás alanyi jogú. A hálózatfejlesztéseket igény megjelenése esetén a szolgáltatók jellemzően saját beruházásban végzik. Ingatlanfejlesztések esetében ugyanakkor lehetőség van – és javasolható is – az elektronikus hírközlési hálózatok aléptípményének beruházók általi létesítésére, a védőcsövek lefektetésére.

### 1.6.3.1. Vezetékes elektronikus hírközlés

A térség a Magyar Telekom Nyrt. (volt MATÁV Rt.) ellátási területéhez tartozik. A térségben lévő intézmények és lakóházak távközlési ellátását a Budapest, III. Kiscelli utcában lévő Óbuda nevű, EWSD típusú távbeszélőközpont biztosítja.

A kiépült hálózat jellemzően földalatti kivitelű, aléptípményben, helyenként közvetlenül földbefektetett kábeles rendszerű, és valamennyi ingatlan önálló csatlakozással rendelkezik. A hagyományos rézkábelrel kiépült hálózat mellett számos optikai kábeles fejlesztés és kiépítés is történt. A Telekom a kerületben KTV (kábel TV) hálózatot is üzemeltet.

A fejlesztések eredményeként a digitális KTV hálózat ma már az összes távközlési szolgáltatás nyújtására képes, beleértve a hang- és az adatátvitel csomagkapcsolt átvitelt is, köszönhetően a hálózat kétirányúságának és a hibrid optikai-koaxiális hálózatok elterjedésének. A nagyobb KTV szolgáltatók saját optikai gerinchálózattal rendelkeznek, így a forgalom egy részét saját hálózatukon belül igyekeznek tartani és csak egy felsőbb koncentrált ponton létesítenek kapcsolást más szolgáltatók hálózatával.

A szolgáltatók ma több technológia között is választhatnak a szélessávú hírközlési hálózatuk fejlesztéséhez, ma a szakma az IP alapú, végpontok között optikai hálózati technológiát preferálja (FTTH), ez biztosíthatja a jövőben az egyre növekvő sávszélesség-igények hosszú távú kielégítését.

### 1.6.3.2. Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A vezetékes ellátáson kívül a kerületben a mikrohullámú rendszerek mellett a mobil telefonszolgáltatók is létesítettek bázisállomásokat. A kerületben mindhárom mobil szolgáltató hálózata a jelenlegi igényeknek megfelelően kiépült.

Mind a vezetékes, mind a vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások tekintetében a szolgáltatók hálózataik fejlesztését új igények megfejlésével és új szolgáltatások nyújtásának céljából saját beruházásban végzik.

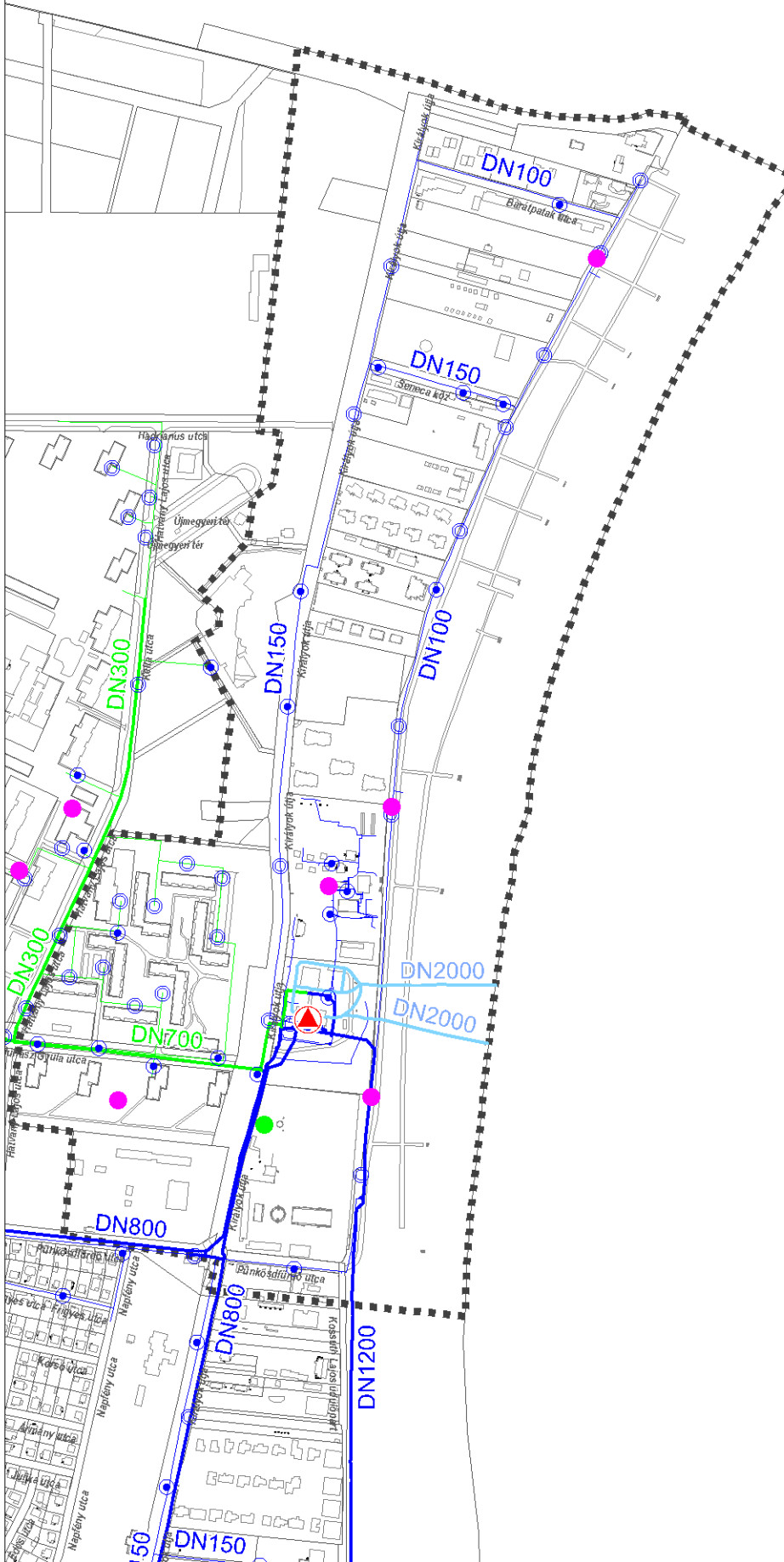
A megfelelő minőségű mobil szolgáltatás biztosítására a belső, magasabb beépítésű területeken épületek homlokzatára, tetőszerkezetére helyezik el az antennákat. A mobil ellátás piaci alapokon és saját szolgáltatói előírásokon létesül, amelynek a törvényi háttére biztosított.

# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Vízellátás M=1:8.000



-  Ivóvíz főnyomóvezeték (1. sz. zóna, DN >= 300mm)
-  Ivóvíz elosztóvezeték (1. sz. zóna, DN < 300mm)
-  Ivóvíz főnyomóvezeték (35. sz. zóna, DN >= 300mm)
-  Ivóvíz elosztóvezeték (35. sz. zóna, DN < 300mm)
-  Vízbázis kollektorvezeték
-  Föld alatti / föld feletti tűzcsap
-  Ivókút, közkifolyó
-  Gépház
-  Termálkút, forrás
-  Vizsgált terület határa












# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Csatornázás M=1:8.000



-  Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
-  Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
-  Szennyvíz gyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
-  Csapadékvíz gyűjtőcsatorna
-  Nyomóvezeték
-  Szennyvíz / csapadékvíz átemelő
-  Szivattyútelep
-  Vizsgált terület határa




# Duna-parti építési szabályzat

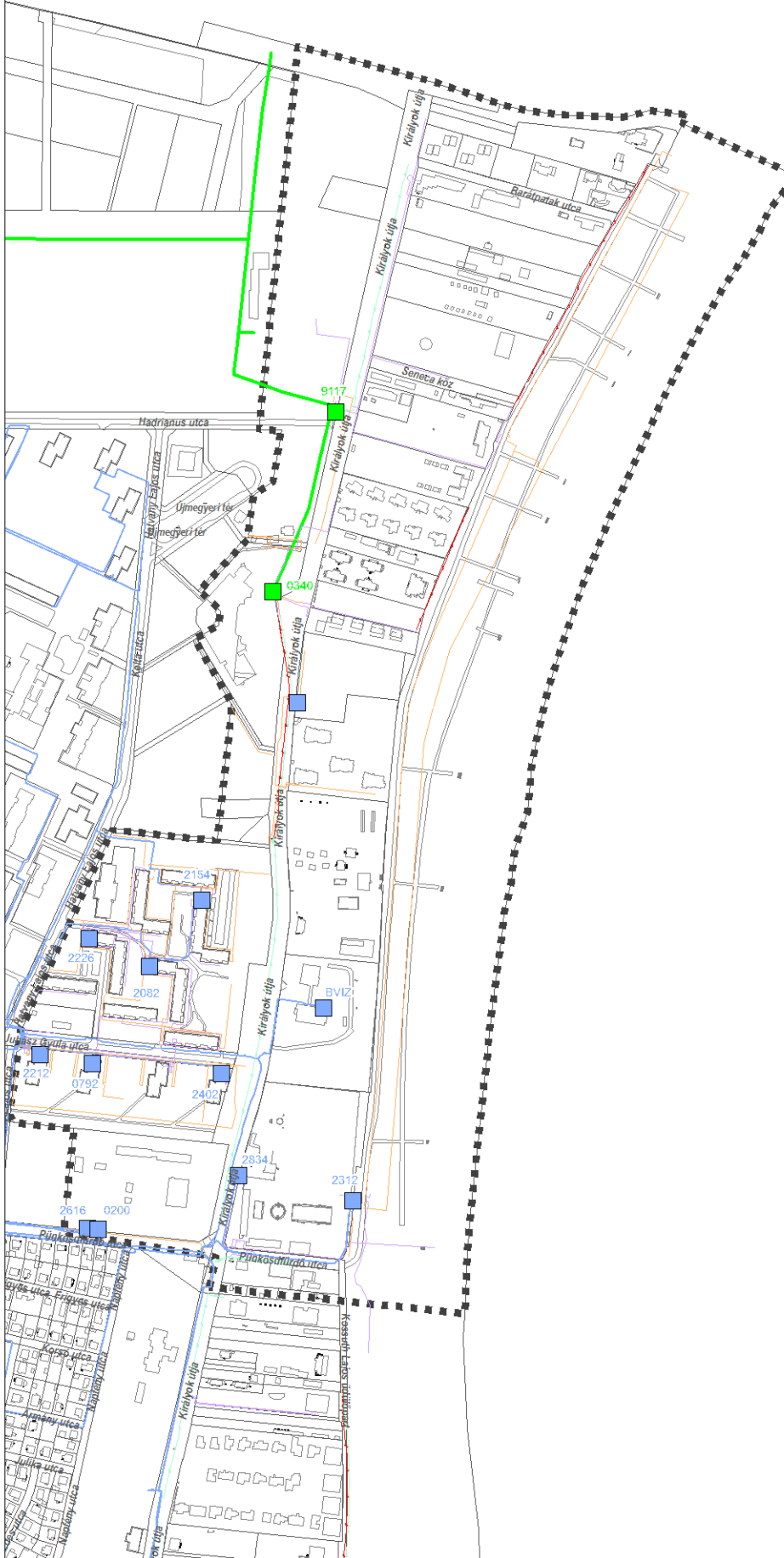
## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Villamosenergia-ellátás M=1:8.000

-  20 kV-os szabadvezeték
-  10 kV-os földkábel
-  Kiszűzültségű szabadvezeték
-  Kiszűzültségű földkábel
-  Közvilágítási szabadvezeték
-  Közvilágítási földkábel
-  KöF/0,4kV-os transzformátor

 Vizsgált terület határa

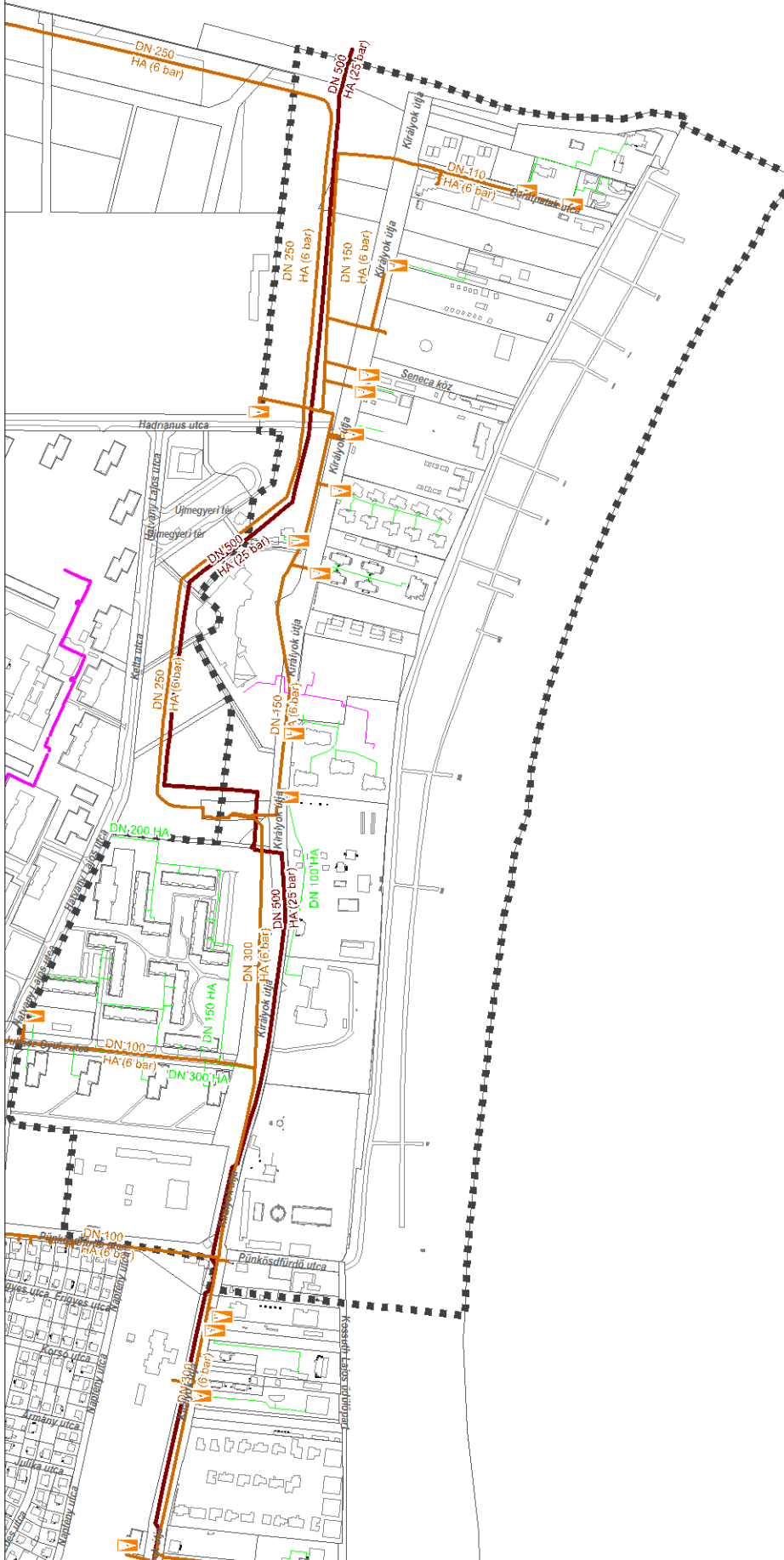








# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyer II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Gáz- és távhőellátás M=1:8.000



-  Nagynyomású gázvezeték
-  Nagyközépnomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Hálózati nyomásszabályzó
-  Távhő gerincvezeték
-  Távhő elosztóvezeték

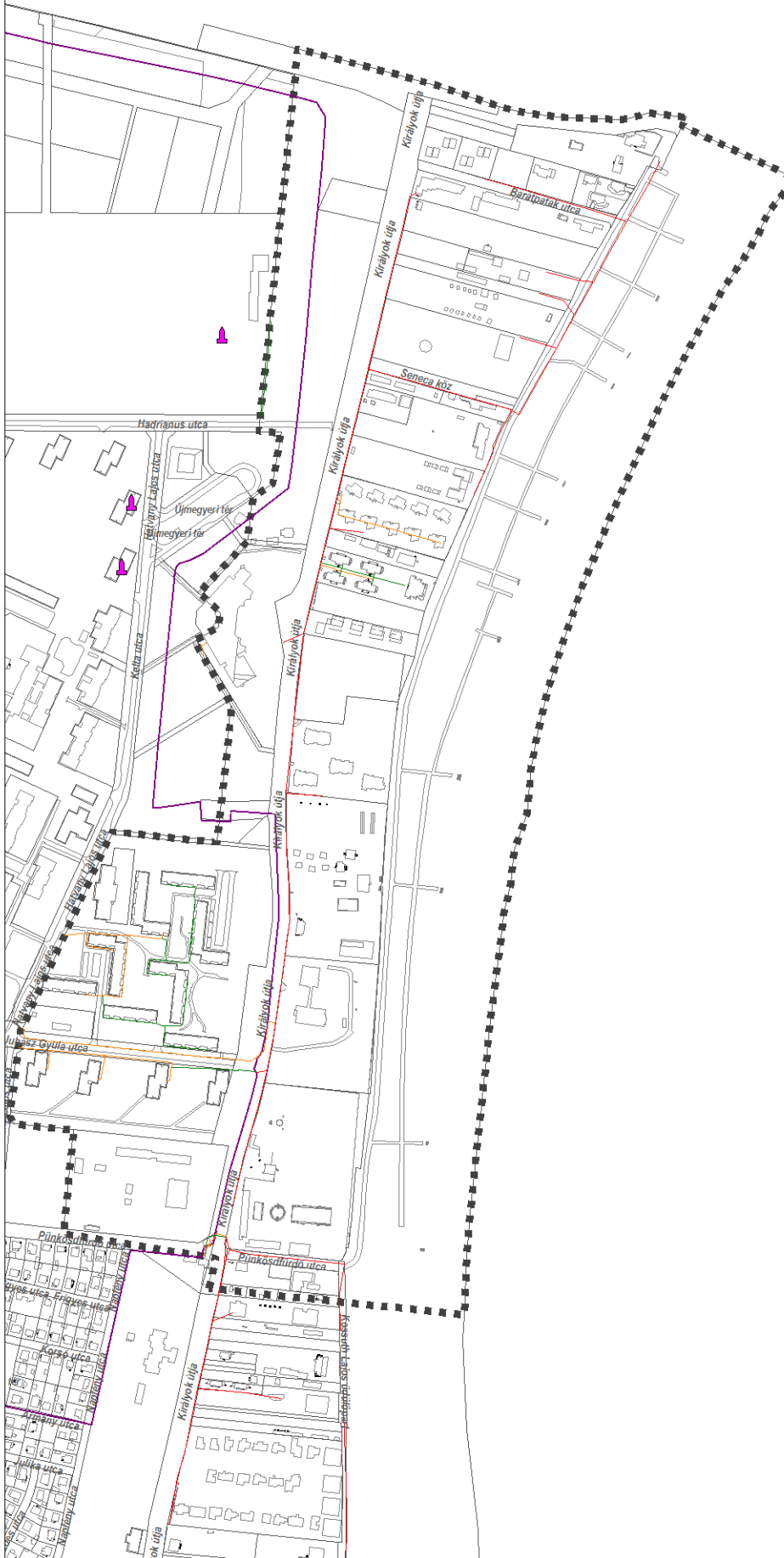
 Vizsgált terület határa






# Duna-parti építési szabályzat


## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Közművizsgálat Elektronikus hírközlés M=1:8.000



-  Alépitmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  Bányászati kábel (FGSZ)
-  Léggkábel (Magyar Telekom)
-  Mobil bázisállomás

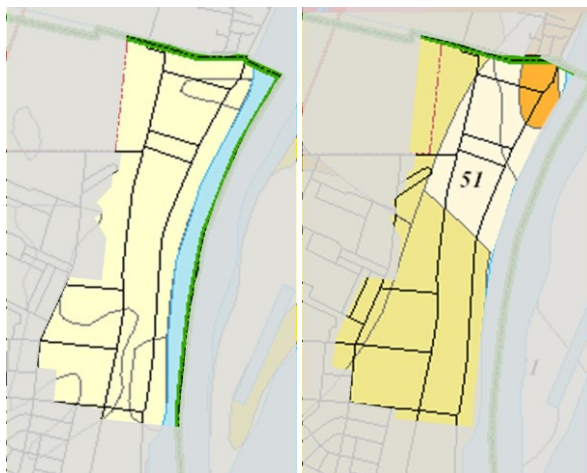
 Vizsgált terület határa

## 1.7. KÖRNYEZETVÉDELEM - VÁROSÜZEMELTETÉS

### 1.7.1. FÖLDTANI VISZONYOK, TALAJ

A vizsgált területen genetikai talajtípusok bolygatatlan formában már nem lelhetők fel. A Duna menti elhelyezkedés okán eredetileg öntéstalajok alakultak ki a területen. Jelen állapotban a magas- és mélyépítési tevékenység folytán a terület zöme beépített, burkolt. Ily módon a terület talajának levegőzése és vízháztartása erősen gátolt. A vizsgált terület bizonyos szakaszait a Duna-parti árvédelmi mű megépítéséig a folyó ellepte, átáztatta, ez most már nem tapasztalható, s a talajvíz sem tud a Dunába folyni.

A terület földtanára jellemző talajtípusok: foraminiferás agyagmárga, „Kiscelli” agyag, földolomit, bryozoás márga, mészmárga, mészkő halmaradványos homokos agyag „Tardi” rétegek, foraminiferás agyag. A fedetlen földtani viszonyokat kőzetlisztes homok, kőzetliszt, agyag homokos kavics, homok, földolomit bryozoás márga, mészmárga, mészkő. talajtípusok alkotják.



Földtan és fedetlen földtan (Forrás: [map.mbfisz.gov.hu](http://map.mbfisz.gov.hu))

#### Talaj- és talajvízszennyezés

A tervezési területen talaj- és talajvízszennyezés nem ismert.

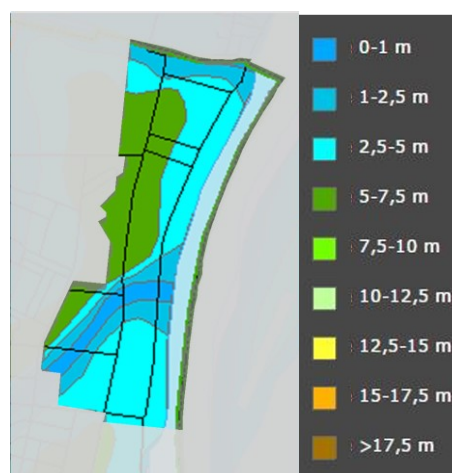
#### Felszíni és a felszín alatti vizek

A területen meghatározóan fontos a Duna vízminőségének védelme. Mivel a tervezési terület csatornázott, így kommunális és technológiai eredetű szennyvíz közvetlenül a Dunába nem kerül.

A felszín alatti víz állapota szempontjából a 27/2004. KvVM rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny”, illetve a felszín alatti vízminőség védelmi „kiemelten érzékeny” területek közé sorolt.

A 219/2004. Korm. rendelet szerint a terület „fokozottan érzékeny” és a terület „felszíni karszt”.

A vizsgált területen a talajvíz mélysége változatos, akár 7,5 méter is lehet.



Felszín alatti víz (Forrás: [map.mbfisz.gov.hu](http://map.mbfisz.gov.hu))

### 1.7.2. LEVEGŐMINŐSÉG

A vizsgált térség a 4/2002. KvVM rendelet szerint a „Budapest és környéke légszennyezési agglomeráció”-ba tartozik. A levegőterhelési határértékeket a 4/2011. VM rendelet rögzíti.

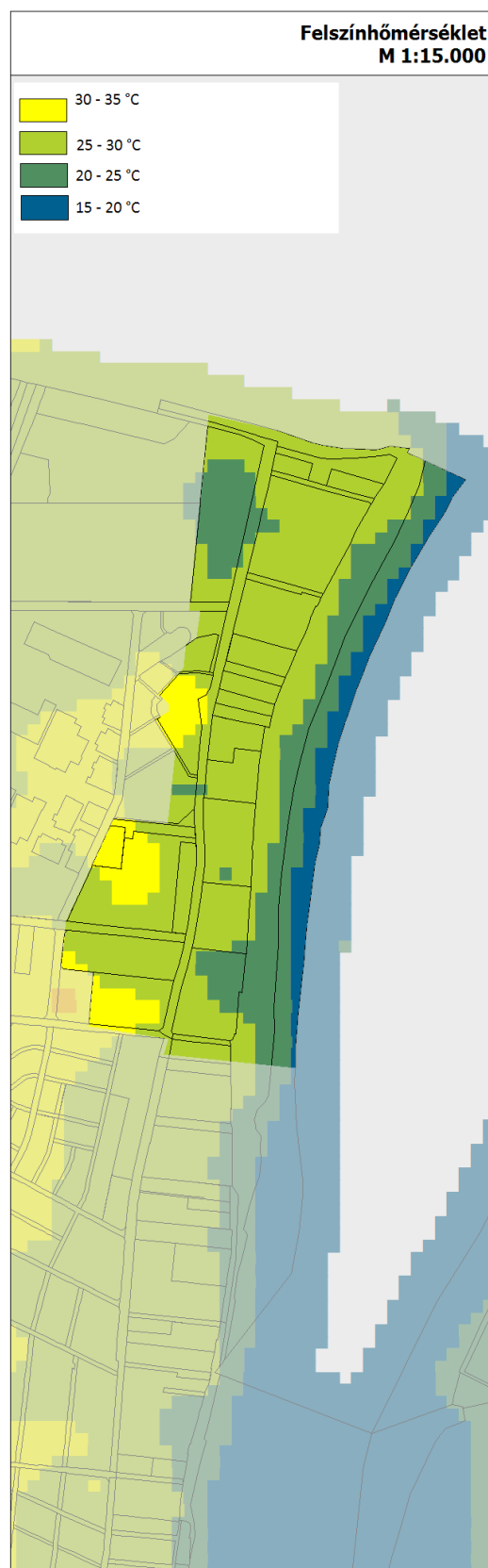
A vizsgált területen mérőállomás nem üzemel. A legközelebbi a Széna téri állomás, melynek adataihoz képest a vizsgált területen alacsonyabb értékek tapasztalhatók, mivel a Duna völgye – mint légcsatorna – folyamatosan frissíti a terület levegőjét. (A hatályos határértékeket a mérőállomáson a légszennyezés nem éri el.)

Mozgó forrásokat tekintve a gépjárművek nitrogén-oxid, szén-monoxid és szálló por emisszióját kell megemlíteni, különösen a Királyok útja mentén.

### 1.7.3. VÁROSKLIMATOLÓGIA

Budapest területének legfrissebb felszínhőmérsékleti térképét a Szent István Egyetem Tájépítészeti és Településtervezési Karának Tájtervezési és Területfejlesztési Tanszéke készítette el a 2016. augusztus 31-én készült Landsat 8 műholdfelvétel és terepi mérések alapján. A térkép a felszínhőmérsékletet mutatja Celsius fokban. A földfelszínbe beletartozik az épületek teteje, a burkolt úttek, a vegetáció felszíne (pl.: lombkorona). A műholdfelvétel készítésével egy időben terepi hőmérsékleti mérések történtek Budapest több pontján. A hőmérsékleti értékek kiszámítása a műholdfelvétel által mért értékek és a terepi mérések eredményeinek együttes felhasználásával történt. A felvétel és a terepi hőmérés is 2016. augusztus 31-én készült 11:00 és 12:00 között zavartalan napfényes időszakban.

A térképen látszik, hogy a teljes tervezési területen a felszínhőmérséklet közepes értéket mutat: 20-30 °C közé esik.





### 1.7.4. ZAJ- ÉS REZGÉSTERHELÉS

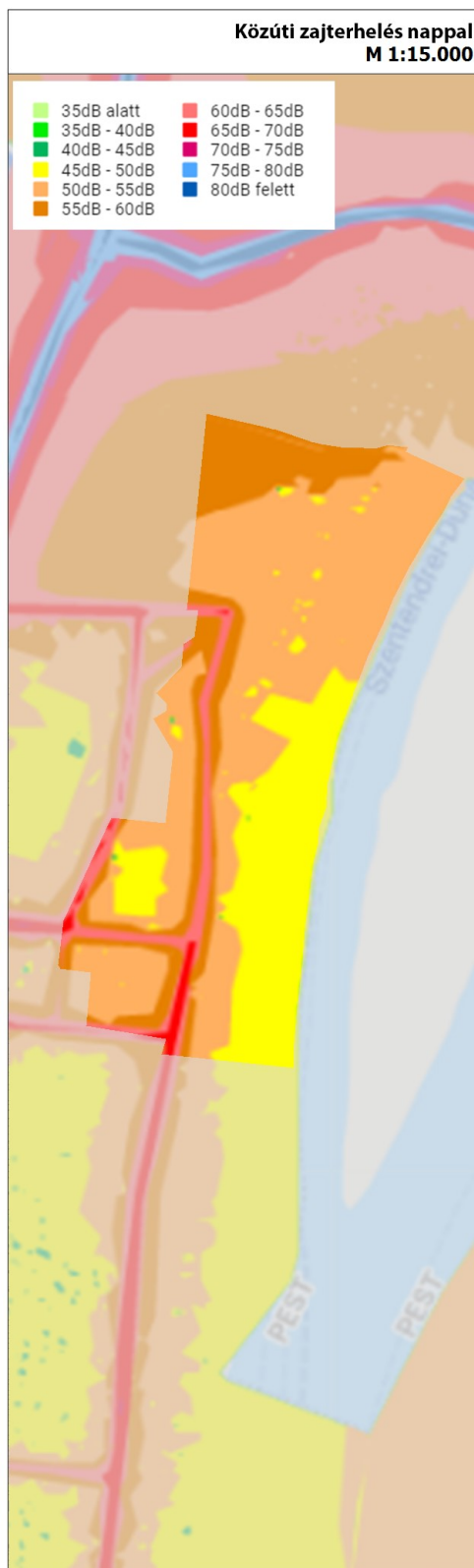
A környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM–EüM együttes rendelet 3. melléklete alapján a vegyes és gazdasági területek esetében a gyorsforgalmi utaktól és elsőrendű főutaktól származó közlekedési zaj terhelési határértéke nappal 65 dB éjjel 55 dB.

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a Királyok útja és a Hatvany Lajos utca, melyek nappali zajterhelése 65-70 dB közötti a 2017-es stratégiai zajtérkép alapján, mely meghaladja a jogszabályi határértéket. Éjjel már sokkal mérsékeltebb a terhelés, 60 dB alatti. A vasúti zajterhelés nem jelentős. A repülési zajterhelés eseti és markánsan a határérték alatt marad.

### 1.7.5. VÁROSÜZEMELTETÉS HULLADÉKKEZELÉS

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése szervezett formában történik.

A legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a területen gyakori az illegális hulladék-elhelyezés, amelyek felszámolása a felelős hiányában az érintett önkormányzatot terheli. Az elhagyott hulladékok különösen az közhasználatú zöldterületeken jelennek meg.



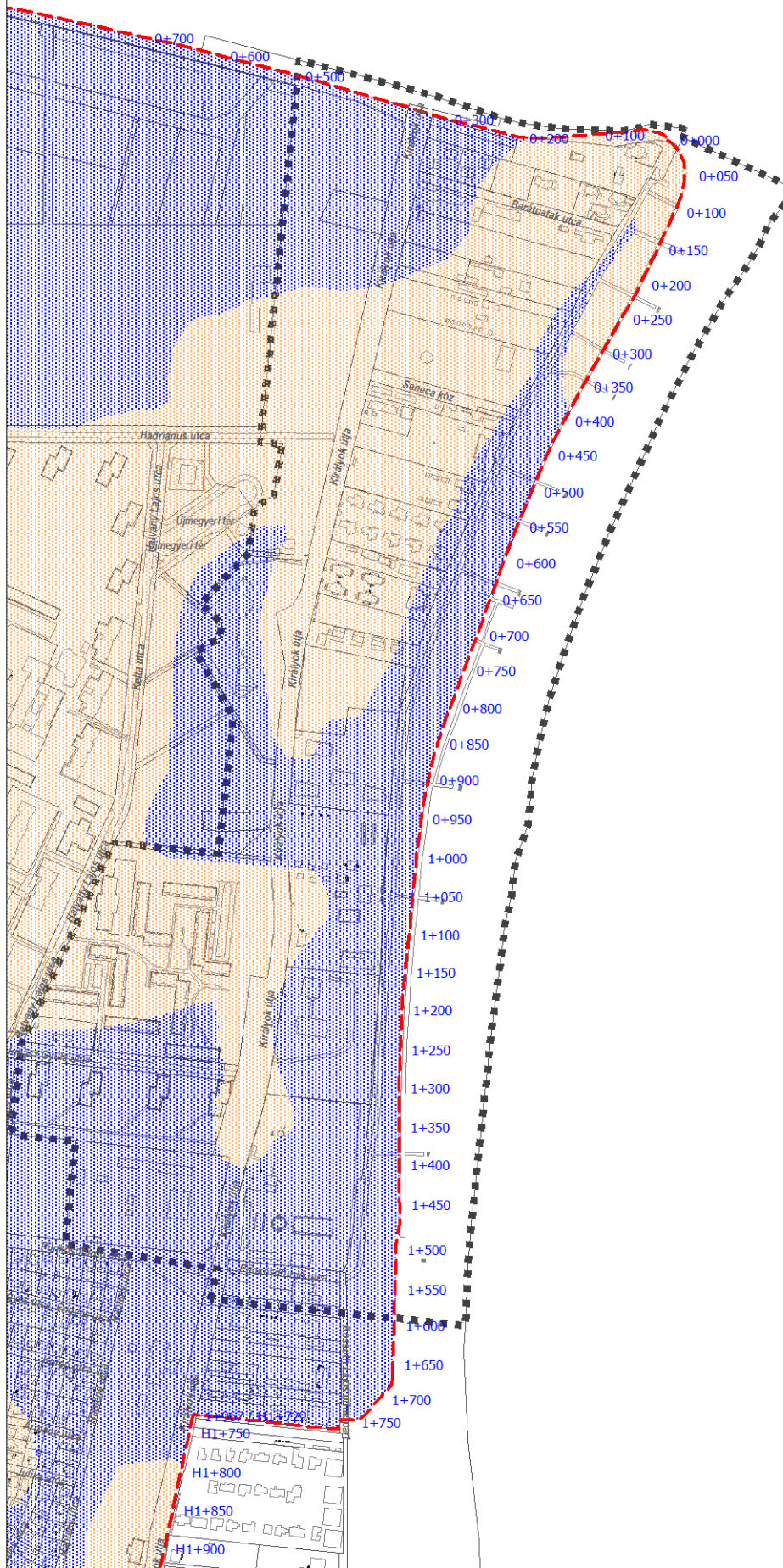








# Duna-parti építési szabályzat

## V. ütem Óbuda - Békásmegyér II. szakasz Pünkösdfürdő

Megalapozó munkarész

### Árvízvédelem M=1:8.000



-  Fővédvonal, töltés
-  1%-os potenciális elöntési terület (korábbi M&SZ alapján)
-  1‰-es potenciális elöntési terület (korábbi M&SZ alapján)
-  Szelvényezés (tkm)
-  Folyamkilométer (fkm)
-  Vizsgált terület határa

## 1.9. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

### 1.9.1. A HATÁLYOS TSZT ÉS FRSZ VONATKOZÓ MEGÁLLAPÍTÁSAI

Az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (FRSZ) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

Ezek részletes bemutatására az I. kötet, 1.6.1. Hatályos településszerkezeti terv és a Fővárosi rendezési szabályzat főbb megállapításai fejezetében került sor, jelen fejezetben az Óbuda- Békásmegyér II. szakasz - Pütkösdfürdő tekintetében releváns előírások kerülnek ismertetésre.

#### 1.9.1.1. TSZT

##### Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás

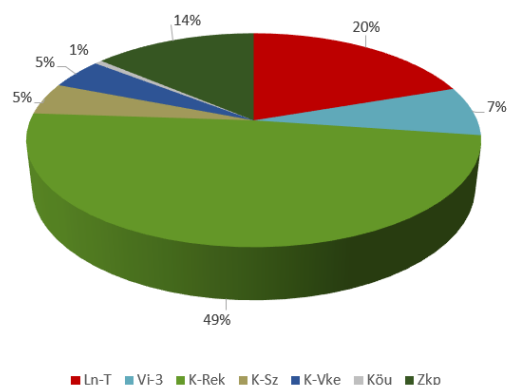
Az Észak-Budapesti fejlesztési céltérség budai oldalán a vizsgált területen a különleges rekreációs terület, valamint a közvetlenül a Duna-parton húzódó közpark a jellemző területfelhasználási egység.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja szerint a vizsgált terület 39%-a beépítésre szánt terület. A Duna vízfelületével számított arányok alapján a vizsgált terület 33%-a különleges terület, 2%-a vegyes terület, gazdasági terület nincs és 4%-a lakóterület. A vizsgált terület 56%-a a Duna vízfelülete, 4%-a zöldterület és 1%-a közlekedési terület.

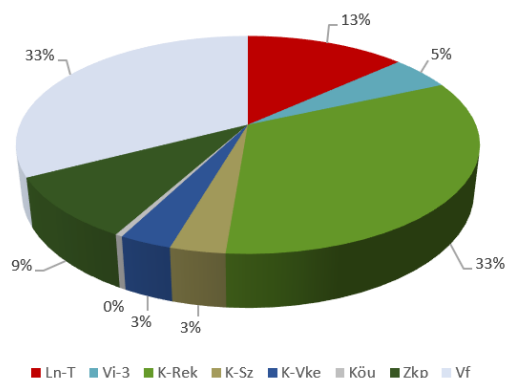
A Duna vízfelülete nélküli számítás esetén –tehát csak a szárazföldi területek vonatkozásában – a vizsgált terület 88%-a beépítésre szánt terület, melyből 9% lakóterület, 4% vegyes terület, 75% különleges terület területfelhasználási egység besorolású. A terület 3%-a közlekedési terület és 9%-a zöldterület.

Területfelhasználási egység	Észak-Budapesti fejlesztési céltérség		Összes terület (ha)
	Kialakult terület (ha)	Változással érintett (ha)	
Ln-T	10,65	0	10,65
Vi-3	4,03	0	4,03
K-Rek	26,33	0	26,33
K-Sz	2,61	0	2,61
K-Vke	2,48	0	2,48
KÖu	0,34	0	0,34
Zkp	7,46	0	7,46
Vf	26,09	0	26,09
Összesen	100%	0,00%	79,99

Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen (vízfelület nélkül)



Területfelhasználási egységek megoszlása a vizsgált területen (vízfelülettel)



A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a vizsgált területen **beépítésre nem szánt területként** közpark (Zkp) és közúti közlekedési területet (Köu) határoz meg.



**Beépítésre szánt területeken** a lakóterületek közül nagyvárosias telepszerű (Ln-T) területet jelöl ki. Vegyes területek közül a vizsgált területen intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) került meghatározásra. Beépítésre szánt különleges területek közül a vizsgált területen vízkezelési területek (K-Vke), különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek (K-Rek), illetve különleges szennyvízkezelési területek (K-Sz) találhatóak a vizsgált területen.

**Zkp** területfelhasználási egységbe a 25 hektárnál kisebb zöldterületek tartoznak.

**KÖu** területfelhasználási egységbe tartoznak a város egészét determináló közúti közlekedési területek.

A nagyvárosias lakóterületek (Ln-T) sűrű beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 12,5 méteres beépítési magasságot meghaladó, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak. **Ln-T** esetében telepszerű lakóterületeket jelöl.

Intézményi területek (Vi-3) területfelhasználási egységbe tartoznak azok a területek, amelyek helyet adnak a lakosság ellátásához szükséges funkcióknak, valamint az ún. „fehérgalléros” munkahelyek egy részének. Lakófunkció céljára csak részben alkalmasak. A **Vi-3** a helyi lakosság alapellátását biztosító terület.

Különleges beépítésre szánt területek (**K-**) azok a területek, amelyeken az elhelyezhető építmények rendeltetésük miatt jelentős hatást gyakorolnak környezetükre, vagy a környezetük megengedett külső hatásaitól is védelmet igényelnek, és környezetüktől karakterben is általában különböznek. Az OTÉK 24. §-a értelmében a településszerkezeti terv feladata a különleges területek célját és fajtáját meghatározni.

**K-Rek** területfelhasználási kategóriába (Kossuth Lajos üdülpart) a nagy zöldfelülettel rendelkező, a lakosság és a turizmus számára jelentős, az aktív pihenést szolgáló területek tartoznak.

A **K-Vke** területfelhasználási egység a közüzemi ivó- és iparivíz ellátáshoz tartozó jelentős kiterjedésű, gépészeti és

műtárggyal/műtárgyakkal beépített területek és a víztornyok helybiztosítását szolgálja.

A **K-Sz** területfelhasználási egység a települési folyékony hulladék kezelését, hasznosítását biztosító építmények, műtárgyak és technológiák elhelyezésére szolgál.

Változással érintett terület Óbuda-Békásmegyer II. szakasz - Pünkösdfürdő területén nem található, az I. szakasz barnamezős területeivel ellentétben.

További egyéb elemként jelölt a meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén (Kossuth Lajos üdülpart partja) és a meglévő Duna-hidak helye (Újpesti vasúti híd) és a tervezett Duna-hidak helye (Aquincumi híd).

Ezek a szabályzatban érvényesítendő elemek egy része a zöldfelületi kapcsolatok erősítését szolgálják mind ökológiai, mind funkcionális értelemben. A tervezési területen nem található olyan területfelhasználási besorolású terület, amelyre vonatkozóan a TSZT legkisebb zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

A TSZT a közműellátás szempontjából jelentős, 1 ha-nál nagyobb területeket kijelölte a megfelelő területhasználati kategóriába való besorolással. Az ennél kisebb területeket a szabályozási tervekben, jelen esetben a Duna-parti építési szabályzatában kell kijelölni.

#### *Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra*

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint Óbuda Duna-parti sávját meglévő II. rendű főút, valamint meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpárút nyomvonala érinti.

Buda és Pest közötti meglévő kapcsolatot az Újpesti vasúti híd jelent.

#### *Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme*

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja szerint a területet több helyen érinti világörökségi várományos helyszín védőövezete, védett régészeti lelőhely területe. A területen négy fővárosi helyi védettségű építmény és 3 műemlék található.



A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján, a tervezési területen nem található magassági korlátozás.

#### *Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem*

A TSZT az óbudai Duna menti szabadterületek megóvását a megfelelő területfelhasználási kategóriákon keresztül biztosítja. A TSZT 4. tervlapja alapján a terület tájképvédelmi terület övezete és a Duna medre és partja az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó területe.

#### *Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek*

A TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja alapján a terület a más jogszabályokban meghatározott Országos vízminőség-védelmi övezetbe sorolt a vizsgált terület csaknem egésze, azon belül szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterületek közé tartozik.

A Duna menti területek meghatározó korlátozó tényezője az árvízi veszélyeztetettség és a parti szűrési ivóvízbázisok megléte. A Római-part területén, több helyen is található ivóvízhálózattal ellátott, ám csatornázatlan terület.

#### *Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek*

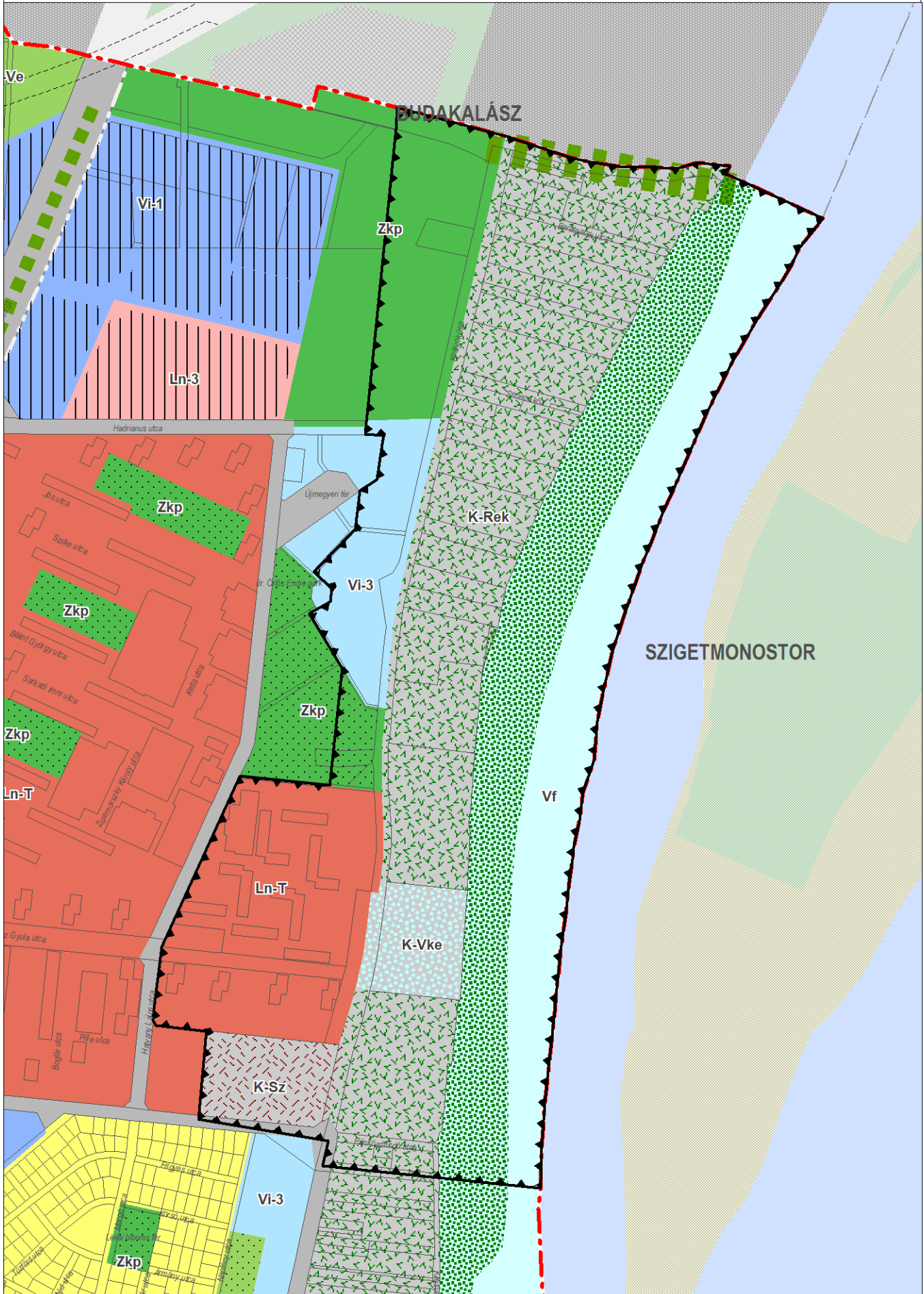
A TSZT 6. tervlapjai tartalmazzák a védelmi-korlátozási elemeket, amelynek többsége más jogszabállyal érvényesülő, vagy tájékoztató elem.

A TSZT a közlekedés terén a vasútvonal védőtávolságát, a közúti forgalomtól védett övezetek összefüggő területeit, a közművek vezetékének és létesítményeinek biztonsági övezetét jelöli.

A kapcsolódó folyamatszaksz egy része Hajózási biztonsági szempontból tiltott terület (tájékoztató elem).

A TSZT kiemelten kezeli a szükséges árvízvédelmi beavatkozásokat. A TSZT 6. tervlapja jelöli a nagyvízi medret és a hullámteret, az árvízvédelmi védvonalakat, melyek közül az I.

rendű védvonalak megerősítése szükséges. Ezen elemeket a Duna-parti építési szabályzat készítése során figyelembe kell venni.



JELMAGYARÁZAT

TSZT Szerkezeti tervlap kivonat  
M=1:10. 000

**BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

**LAKÓTERÜLETEK**

- Ln-1** Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület
- Ln-2** Nagyvárosias, jellemzően zártosú, keretes beépítésű lakóterület
- Ln-3** Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Ln-T** Nagyvárosias teletszzerű lakóterület
- Lk-1** Kisvárosias, jellemzően zártosú beépítésű lakóterület
- Lk-2** Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület
- Lk-T** Kisvárosias, teletszzerű lakóterület
- Lke-1** Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület
- Lke-2** Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület
- Lke-3** Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület

**VEGYES TERÜLETEK**

- Vt-V** Városközpont területe
- Vt-M** Mellékközpont területe
- Vt-H** Kiemelt jelentőségű helyi központ területe
- Vi-1** Intézményi, jellemzően zártosú beépítésű terület
- Vi-2** Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
- Vi-3** Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

**GAZDASÁGI TERÜLETEK**

- Gksz-1** Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
- Gksz-2** Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
- Gip-E** Energiatermelés területe

**ÜDÜLŐTERÜLETEK**

- Üh** Hétfélgázás üdülőterület

**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- K-Ker** Bevásárlóközpont területe
- K-Log** Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület
- K-Vás** Vásár, kiállítás és kongresszus területe
- K-Okt** Oktatási központok területe
- K-Eü** Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)
- K-Sp** Nagykiterjedésű sportolási célú terület
- K-Rek** Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület
- K-ÁN** Állat-, és növénykert területe
- K-Hon** Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület
- K-Hull** Hulladékkezelő, -lerakó területe
- K-Sz** Szennyvízkezelés területe
- K-Közi** Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- K-Kik** Kikötő területe
- K-Rept** Repülőtér területe
- K-T** Temető területe
- K-Mü** Mezőgazdasági üzemi terület
- K-Tp** Tematikus intézménypark
- K-Vke** Vízkezelési területek

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

**KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

- KÖu** Közúti közlekedési terület (KÖu)
- KÖk** Kötőpályás közlekedési terület
- KÖv** Vízi közlekedési terület
- KÖi** Légi közlekedési terület

**VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

- Vf** Folyóvizek medre és partja
- Vá** Állóvizek medre és partja
- Vb** Vízbeszerzési területek

**ZÖLDTERÜLETEK**

- Zkp** Közkeret, közpark
- Zvp** Városi park

**ERDŐTERÜLETEK**

- Ev** Védelmi erdő
- Ek** Közjóléti erdő
- Eg** Gazdasági erdő

**MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

- Má** Általános mezőgazdasági terület
- Mk** Kertes mezőgazdasági terület





**TERMÉSZETKÖZELI TERÜLETEK**

- Tk** Természetközeli terület



**KÜLÖNLEGES TERÜLETEK**

- Kb-Rek** Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-Rég** Régészeti bemutató terület
- Kb-Ez** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület
- Kb-T** Temető területe
- Kb-En** Megújuló energiaforrás hasznosítási területe
- Kb-Hv** Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület
- Többszintes területfelhasználás**  
(A meghatározó területfelhasználás szélesebb sávban sraffozott.)

**EGYÉB ELEMEK**

-  Jelentős változással érintett területek
-  Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek
-  Tervezett erdőterületek és zöldfelületek
-  Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén

**DÉSZ-HEZ TARTOZÓ TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

-  Vizsgált terület határa
-  Tervezési terület határa

Elhalványítva a vizsgált területen kívüli, illetve a vizsgált területen belül a más fejlesztési céltérségbe tartozó területfelhasználási egységek láthatóak.

### 1.9.1.2. FRSZ

#### A beépítési sűrűségek, valamint az infrastruktúra elemek

Az Étv. szerint az FRSZ egyik kiemelt feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű általános sűrűségi érték az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű parkolási sűrűségi érték viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. melléklet „A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek” tervlapja alapján a III. kerület II. szakasz Duna menti területeinek 12%-a beépítésre nem szánt terület. A beépítésre szánt területeken a sűrűségi értékek differenciáltan kerültek meghatározásra. A különleges területek esetében az OTÉK meghatározza a 2,0 beépítési sűrűség értéket. Az FRSZ a területek városszerkezeti elhelyezkedésük, szerepük, kialakult állapotuk és a kerületi szabályozási terv alapján különbözteti meg értékeit, melyek északról délre haladva az alábbiak:

területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
K-Rek (Budakalász közigazgatási határától a vízmű telephelyig)	1,0	0,75	0,25
Vi-3 (Békásmegyeri lakótelep alapintézményei)	1,0	0,75	0,25
Ln-T (Békásmegyeri lakótelep)	1,5	1,0	0,5
K-Vke (Fővárosi Vízművek Rt. Békásmegyeri telepe)	0,5	0,5	0,0
K-Sz (Békásmegyeri szivattyútelep)	1,0	1,0	0,0
K-Rek (Békásmegyeri vízmű teleptől a tervezési terület határáig)	1,0	0,75	0,25

Az FRSZ tartalmazza a Duna-part gyalogos bejárhatóságát biztosító nyomvonalas elemek rendszerét. A tervezett nyomvonalas elemek között megjelenik a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala és a szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány nyomvonala is. A tervezési területen jelölt természetközeli sétányok nyomvonalát a Duna-parti építési szabályzatban kell biztosítani – a természet- és vízbázis-védelmi szempontok figyelembevételével.

Az FRSZ a beépítésre szánt területfelhasználási egységek esetében teljes közművesítettség biztosítását írja elő. Továbbá rögzíti a csapadékvíz kezelésének módját a jelentős változással érintett területek, illetve infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területek vonatkozásában.

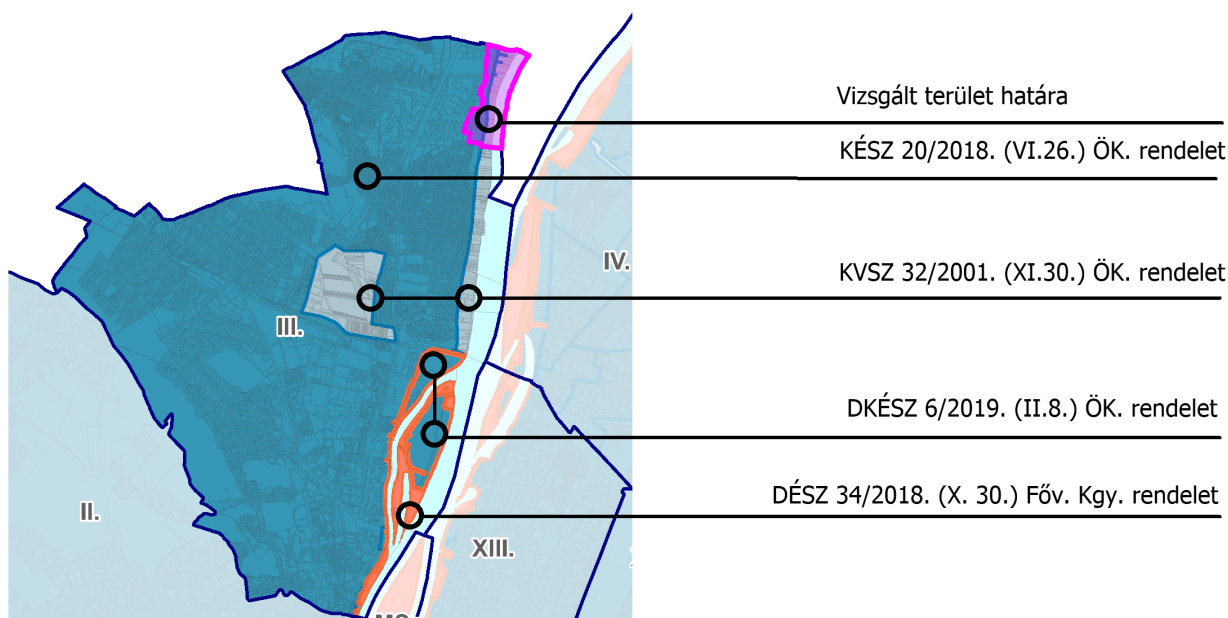


### 1.9.2. A HATÁLYBAN LÉVŐ KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestülete a 20/2018. (VI.26.) önkormányzati rendelettel hagyta jóvá Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatát (továbbiakban ÓBÉSZ), mely a Mocsárosdűlő, és a déli kerülethatár – Árpád fejedelem útja – Goldberger Leó utca – Lajos utca – Szentlélek tér – Naszád utca - Laktanya utca – gróf Eszterházy János rakpart – Gázgyár utca – Nánási út – Királyok útja – kerülethatár által határolt terület kivételével a kerület teljes közigazgatási területére hatályos. Vizsgálati területünket az ÓBÉSZ, a Királyok útjától nyugatra eső területen érinti.

Az aquincumi hídtól délre eső Duna-parti területeken a Fővárosi Közgyűlés 34/2018. (X. 30.) rendeletével elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat, és a 6/2019. (II.8.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer I. szakasz Duna-parti területére vonatkozó kerületi építési szabályzat hatályos.

Vizsgálati területünk jelentős részén, Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Pünkösdfürdő Duna-parti területén (és a Római part és Mocsárosdűlő területén) a 32/2001. (XI.30.) önkormányzati rendelettel elfogadott Óbuda-Békásmegyer Városrendezési és Építési Szabályzat hatályos (továbbiakban ÓBVSZ).



Az ÓBVSZ 2. számú melléklete, az övezeti lap Óbuda-Békásmegyer II. szakasz – Duna-parti területét és a Mocsárosdűlő területét lefedi építési övezetekkel és övezetekkel.

Az ÓBVSZ3/A számú melléklete rögzíti a korlátozásokat, a 3/B melléklete a kerületet érintő védelmeket határolja le, ezek előírásai kötelezően betartandók.

Az ÓBVSZ 9. számú melléklete tartalmazza a Kerületi Szabályozási terveket, amelyek a kerület egy-egy részterületére készültek. Egy szabályozási terv készítése tehát a kerületben mindig az ÓBVSZ módosításával járt, ezáltal az

övezeti terv összhangban van a szabályozási tervekkel.

Az ÓBVSZ általános előírásai, amelyek a Duna menti területeket érintik, a következők:

- a 7.§ alapján a Nánási út- Római-part és a Királyok útja – Kossuth Lajos üdülőpart között, illetve az Óbudai sziget területén az épületek első használati szintjét a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani árvízvédelmi szempontok alapján.
- 21.§ (2) a közterületi pavilonok elhelyezhetőségét pavilonépítési tervhez köti, melyekhez a csatlakozó teraszokat és

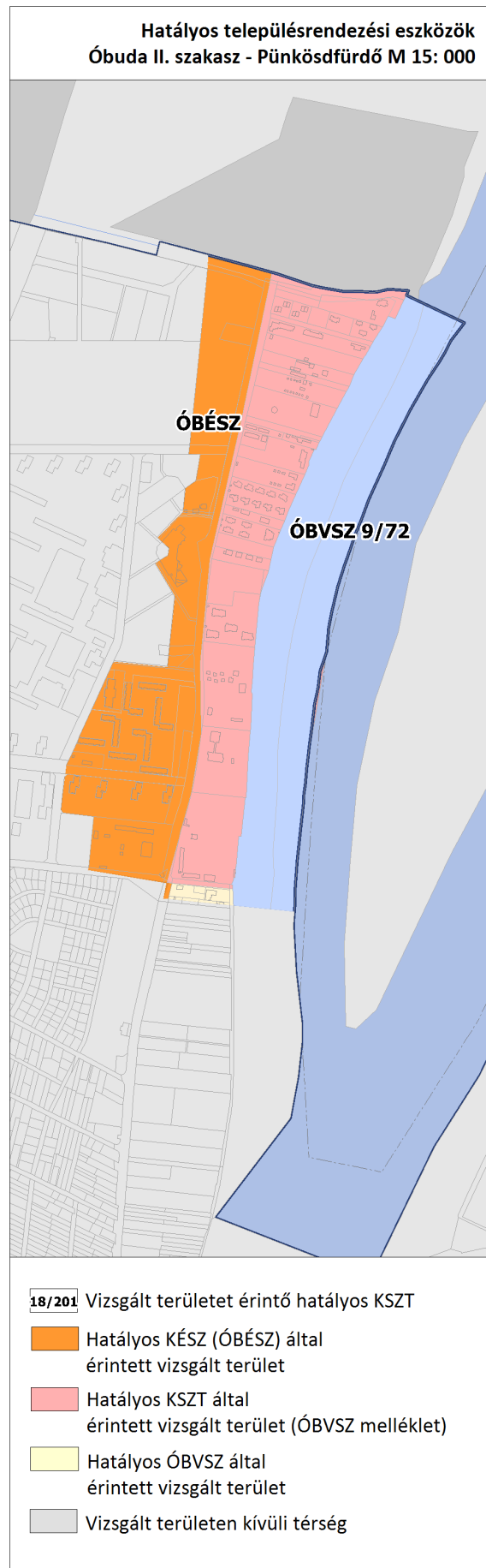


kerthelyiségeket a gyalogos – és kerékpáros közlekedést nem zavaró módon lehet kialakítani;

- 30.§ (5) bekezdés megtiltja a vízfolyások menti építmények elhelyezését, kivétel a Királyok útja és a Duna közötti szakaszon;
- 49.§ (1) megtiltja üzemanyagtöltő kút létesítését a Római-part és a Kossuth Lajos üdülőpart menti közterületen, illetőleg a Duna mellett.

A vizsgált területet érintő hatályos KSZT:

ÓBVSZ 9/72	<b>43/2015.(IX.11.)</b> Pünkösdfürdő utca – Királyok útja – közigazgatási határ – Kossuth Lajos üdülőpart által határolt területre készített kerületi szabályozási terv
---------------	--



*Az ÓBVSZ 9/72 sz. mellékletét képezi a Királyok útja – közigazgatási határ – Kossuth Lajos üdülőpart által határolt terület kerület szabályozási terve, amit a 32/2001. (XI.30) Ö.K. rendelet (ÓBVSZ) módosításáról szóló, az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzata Képviselő-testületének 43./2015. (IX.11.) Ö.K. számú rendelete hagyott jóvá.*

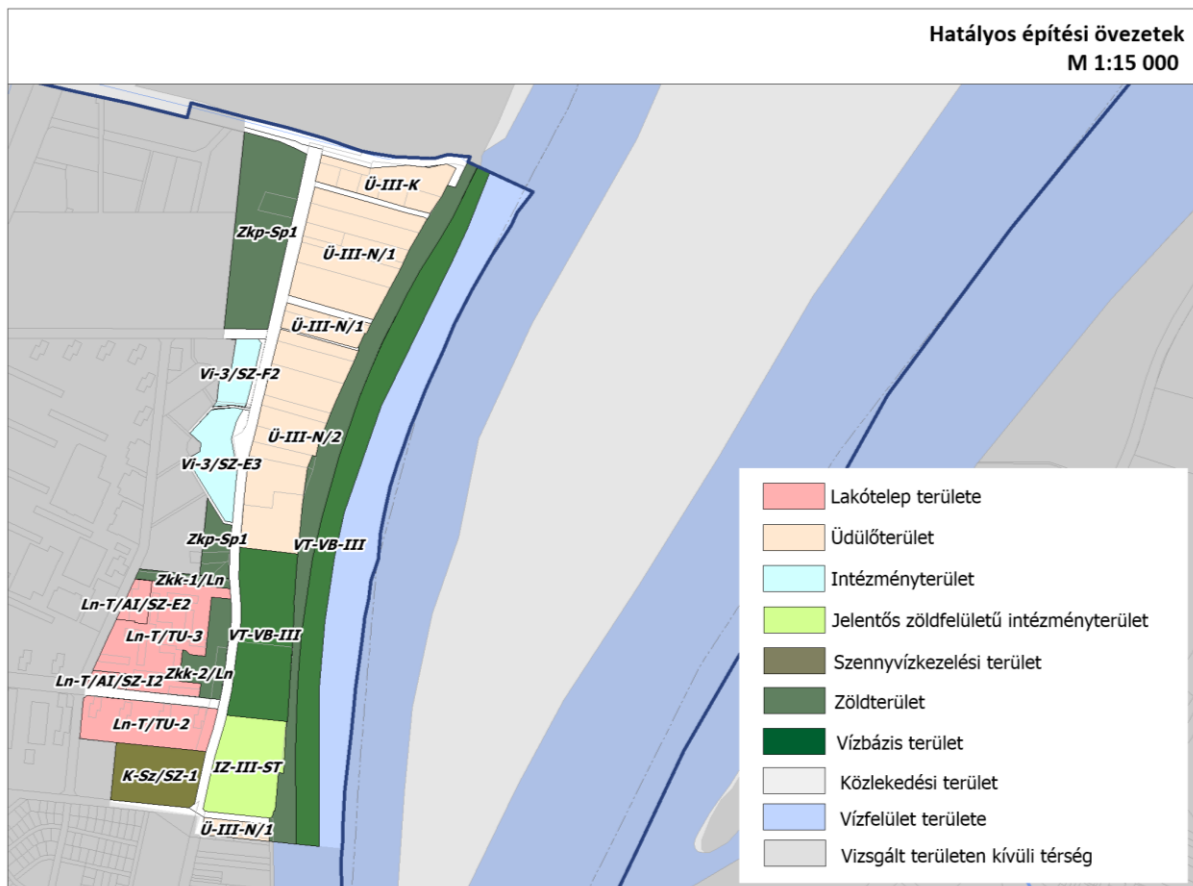
A terv a területre üdülőterületeket, vízgazdálkodási területet, jelentős zöldfelületű intézményi területet és közparkot jelöl ki. A Barátpatak utcától északra elhelyezkedő kistelkes üdülőterület került kijelölésre, amely elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Az építési övezet területén lakóépületet, irodaépületet, üzemanyagtöltő állomást, ipari, kisipari épületet, raktárépületet, nagykereskedelmi épületet nem lehet elhelyezni. Az épületek tekintetében a Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél. A sportépítmények, rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmények és művelődési és kulturális épületek kivételével egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg sem az 500 m<sup>2</sup>-t, sem a telkek beépíthető területének 75%-át.

A terv a Barátpatak utcától délre a vízművek területéig nagytelkes üdülőterületeket határoz meg, amelyek elsősorban üdülők, az idegenforgalom, a szabadidő-eltöltés, a sportolás és rekreáció intézményeinek elhelyezésére szolgáló jelentős zöldfelületű terület. Az építési övezet területén lakóépületet, irodaépületet, üzemanyagtöltő állomást, ipari, kisipari épületet, raktárépületet, nagykereskedelmi épületet nem lehet elhelyezni. Az épületek tekintetében a Dunára merőleges épülethossz nem lehet nagyobb 50 m-nél. A sportépítmények, rekreációt szolgáló egyéb közösségi építmények és művelődési és kulturális épületek kivételével egy épület egybefüggően beépített területe nem haladhatja meg sem az 1000 m<sup>2</sup>-t, sem a telkek beépíthető területének 75%-át. Az építési övezetek területén, a telken tíz egységes, vagy annál nagyobb társasüdülő létesítése esetén, elrendezéstől függetlenül kötelezően létesíteni kell 24 órás portaszolgálat számára helyiségcsoportot, közösségi helyiségeket

legalább 100 m<sup>2</sup> alapterülettel az üdülőegységek számára igazított illemhelyekkel, legalább egy testedzésre, sportolásra alkalmas területrészt és a Római-part, Kossuth Lajos üdülőpart közterületével határos telken legalább az üdülőegységek számának felére számított csónaktárolót.

A terv a vízművek területét és a Duna mentét vízgazdálkodási övezetbe sorolja, ahol kizárólag a terület működéséhez technológiai építmények, raktározási építmények, irodai épületek és az üzemeltetést biztosító szolgálati lakóépületek helyezhetők el.

A Pünkösdfürdői Strand területét jelentős zöldfelületű intézményi területbe, strandfürdő területbe sorolja, ahol a strandolás és fürdőzés, és az ahhoz kapcsolódó szabadidő-eltöltés intézményei helyezhetők el. A területen önálló irodaház, lakóépület, oktatási épület – sportcélú oktatási egység kivételével – kutatás, fejlesztés épülete, egyházi, szociális, fekvőbeteg ellátó egészségügyi, valamint kézműipari épület, 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó alapterületű kereskedelmi célú építmény önállóan vagy egyéb rendeltetésű épületen belül önálló rendeltetési egységként nem létesíthető. Önálló rendeltetési egységként szolgálati lakás létesíthető. A strand területétől egészen a közigazgatási határig a telkek előterében a terv közparkot jelöl.



A vizsgálati területen található építési övezetek az ÓBVSZ-ben:

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb/legnagyobb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
VT-VB-III	2000	100	2	0,025	5	95	3,0	5,0
IZ-III-ST	20000	150	15	0,5	35	60	3,0	12,5
Ü-III-K	2000	20	20	0,5	25	60	4,5	6,5
Ü-III-N/1	4000	40	20	0,6	20	60	4,5	9,5
Ü-III-N/2	6000	60	20	0,6	20	60	4,5	11,0

\* Terepszint alatti beépítés csak az árvízi előntés körülményeit is figyelembe vevő műszaki megoldás esetén engedélyezhető.

A vizsgálati területen található építési övezetek az ÓBÉSZ-ben:

Az építési övezet jele	Beépítési mód és épület-elhelyezés	a telek								az épület megengedett	
		legkisebb			legnagyobb					legkisebb	legnagyobb
		területe	szélessége	mélysége	beépítési mértéke terepszint felett	beépítési mértéke terepszint alatt	szintterületi mutatója általános	szintterületi mutatója parkolási	zöldfelületi aránya vagy zöldfelületi átlagérték	épületmagassága	
m <sup>2</sup>	m	m	%	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	m			
Ln-T/AI/SZ-E2	SZ	3000	-	-	50	60	1,2	0,5	25	14	
Ln-T/AI/SZ-12	SZ	1500	-	-	50	60	1,2	0,5	25	14	
Ln-T/TU-2	U	-	-	-	-	-	-	0,5	-	35	
Ln-T/TU-3	U	-	-	-	-	-	-	0,5	-	16,5	
Vi-3/SZ-E3	SZ	2000	-	-	35	50	1,2	0,25	35	10,5	
Vi-3/SZ-F2	SZ	2000	20	-	40	50	0,75	0,4	35	16	
K-Sz/SZ-1	SZ	20000	100	100	15	20	0,3	-	50	9	





## V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

### 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ



## 2.1. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÉRTÉKELÉSE, SZINTÉZIS

### 2.1.1. A FOLYAMATOK ÉRTÉKELÉSE

#### 2.1.1.1. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

##### *Városszerkezeti kapcsolatok*

A III. kerület jelenleg vizsgált Duna-partja, az ún. II. szakasz - Pünkösdfürdő, a Duna menti és az elővárosi zónában található. Az elővárosi zónához kapcsolódó Duna menti terület Észak-Budapest fejlesztési céltérség része. A céltérségben jellemzően vegyes, alacsony intenzitású a területhasználat, mely fokozatosan intenzív beépítésű „társas üdülőházas” (lakópark) területekkel egészül ki.

A vizsgált terület Duna menti területeit a Királyok útja választja el a kerület belső területeitől, ugyanakkor ez az út biztosítja az észak-déli irányú közlekedési kapcsolatot is. Merőleges irányú közlekedési forgalmat biztosít a Megyeri híd. Buda és Pest között a közvetlen közúti kapcsolat nem biztosított a Megyeri híd és az Árpád híd közötti terület 5 km hosszúságú partszakaszán, mely városszerkezeti hiányt a délre található Újpesti vasúti híddal párhuzamosan tervezett Újpest – Aquincum Duna-híd biztosítana.

A Duna vízpartjának megközelítése a közhasználat elől zárt, nagy alapterületű terület egységek miatt nem megfelelően biztosított Kelet-Nyugat irányban.

A terület Duna menti fekvése városszerkezeti egyedi helyzetbe determinálja a területet. Egyrészt a kerületben található Budapest egyik leghosszabb természetes Duna-part szakasza, mely számos rekreációs és sportolási lehetőség mellett kedvező kondicionáló hatást is magában rejt. Másrészt, ennek következményeként, itt az egyik legnagyobb az árvíz idején elöntött területek aránya a fővárosban.

##### *Területhasználat*

A vizsgált terület területhasználatára és szerkezete jelentős részt kialakult. A kétezer éven át tartó szerkezeti és használati fejlődés eredményeként a terület komplex területhasználattal rendelkezik. A vizsgált terület jellemzően az 1960-es évek óta beépülő rekreációs terület,

amelyet szolgáltató üdülőterületek, kereskedelmi szálláshelyek, lakóterületek tagolnak. A vizsgált területen folyamatos átalakulás figyelhető meg, az apartmanházakban (társas üdülők) a tulajdonosok az év egészében laknak, így egyes üdülőterületek szinte lakóparkká váltak.

A korábbi nagytelkes, elsősorban az evezésre, időszakos kempingezésre, nyári vállalati üdülőkre szerveződő extenzív területhasználatot az elmúlt 20 évben fokozatosan felváltotta egy sokkal intenzívebb üdülőterületi, vendéglátó-ipari és lakáscélú (lakóparki) használat a vizsgált területen. A mai „természetszerű” Duna-part jelentős kerületi és fővárosi vonzerőt képvisel.

A Duna közelsége egyaránt jelent előnyt és hátrányt is. A vizsgált terület a Duna mellett fekszik, azonban ez az adottság nem megfelelően kihasználta, a meglévő közvetlen vízparti kapcsolat miatt a beépített területek árvízveszélyesek.

##### *Beépítés és építmények*

A Pünkösdfürdő utcától északra elhelyezkedő vizsgált terület beépítési intenzitása alacsony, erőteljes a beépítések zöldbeágyazott jellege, bár az új beépítések vonzataként ez az intenzitás egyre növekszik.

A vizsgált terület eredendően rekreációt szolgáló üdülőpart, melyen egyre nagyobb arányban jelennek meg intenzív beépítésű „társas üdülőházas” (lakópark) területek. A térségben számos kiemelkedő értékű védett terület található. Műemlék a 63660 hrsz.-ú ingatlanon lévő templomrom. A vizsgált területen fővárosi helyi védelem alatt áll a Királyok útja 281. szám alatti vízmű gépház és bújtató. A teljes terület nyilvántartott régészeti lelőhely, továbbá egyes részei védett régészeti lelőhelyek is.

A terület fejlesztésével kapcsolatban alapvető célnak kell lennie a part és a mögöttes területek kapcsolatának erősítése, a hálózati hiányok pótlása, valamint a part menti területen a jó minőségű, egyedi karakterű fejlesztések megvalósítása, ahol az alacsonyabb intenzitású, elsősorban rekreációs funkciójú területek élveznek prioritást.

### 2.1.1.2. ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

#### *Zöldfelületi rendszer*

A Duna menti üdülőterületeken jelentős átalakulás tapasztalható. Ez a változás részben pozitív, a rendezettség növekszik (bár az üdülés helyett inkább lakófunkció hódít teret), de részben negatív, mivel jelentős a „felhagyott” üdülőterület nagysága is, ezek zöldfelülete degradálódnak.

A degradálódó és extenzív zöldfelületeken az invazív és fokozottan allergén növényfajok térhódítása jelentős.

Az utak menti fasorok megújítása folyamatosan zajlik. A Kossuth Lajos üdülőpart parkosításával a zöldfelület számos funkcióval gazdagodik.

#### *Környezeti elemek állapota*

A szennyvízkezelés fejlődését követően a Duna vízminőségének fokozatos javulása a közvetlen környezetre is jó hatással van.

A főbb közlekedési útvonalak mentén a forgalmi eredetű időszakos légszennyezés és a napszakonként eltérő, de jelentős zajterhelés jellemző.

### 2.1.1.3. KÖZLEKEDÉS

Óbuda északi, part menti térségének fejlődését a Szentendrei út (11. sz. főút) és a Budapest-Szentendre HÉV vonal közlekedési jelentősége determinálta, amelyek azonban távol helyezkednek el a Kossuth Lajos üdülőpart északi szakaszától.

#### *Közúti közlekedés*

A városfejlesztési elképzelések – az életrészvonal növekedésével párhuzamosan várhatóan tovább növekvő utazási igények miatt – a főúthálózat bővítését tartalmazzák Óbuda más területein, amelyek a Kossuth Lajos üdülőpart északi szakaszát nem érintik.

#### *Partoldali közösségi közlekedés*

A Duna-parti térségben a közösségi közlekedés a Békásmegyeri lakótelep építésével jelent meg, és a jövőben is ez fogja biztosítani a Kossuth Lajos üdülőpart északi szakaszának a közlekedési igényeit.

A városfejlesztési elképzelések a Duna parton lévő HÉV vonalak – Szentendrei, Csepeli, Ráckevei – összekötését, a pesti belváros alatti metró jellegű átvezetését tartalmazzák, amely a terület szempontjából nem lesz releváns.

#### *Hajózás*

A Kossuth Lajos üdülőpart északi szakaszához minimális számú úszóműves kikötő kapcsolódik. A múlt században megszűnt, de ebben az évtizedben újra indított városi menetrendszerű személyhajózás a kerület partvonalának ezen részét nem érinti.

#### *Kerékpáros és gyalogos közlekedés*

A Duna menti vonal jelentős szerepet tölt be a főváros kerékpáros közlekedésében.

A Buda és Pest közötti kerékpáros közlekedés hálózati kapcsolatai a lehetőségeknek megfelelőek, legközelebb a Megyeri hídon biztosított, önálló kerékpárútként.

A III. kerület területét nem érinti a fővárosi MOL-BuBi rendszer.

A Duna-parti térségben állandó jelleggel, nagymértékű gyalogos forgalom jelentkezik a Kossuth Lajos üdülőparton, amelynek rekreációs jellegű kiépítése folyamatban van.

#### *Parkolás*

Az elővárosi zónát jellemző üdülő területek egyre intenzívebb beépítése esetében a telken belüli és a közterületi parkolás is mind fontosabb szerepet tölt be.

### 2.1.1.4. KÖZMŰVEK

#### *Víziközművek*

Az ivóvízhálózat az igényeknek megfelelően kiépült. A vizsgált területen egyesített és elválasztott rendszerű csatornahálózat is megtalálható.

#### *Energiaközművek*

Az energiaközmű ellátottság a jelenlegi igényeknek megfelelő.

Az energiahálózatok rekonstrukcióját a hálózati engedélyesek folyamatosan végzik, a megjelenő új igényekhez a szükséges hálózatfejlesztések folyamatosak.

A villamos energia elosztóhálózatok mára jellemzően földkábelként létesülnek.

A térség gázigényét a volt Gázgyár területén üzemelő Főgáz nagy/nagyközépnomású gáznyomásszabályzó biztosította, amelynek szerepe 2018-ban megszűnt, a betápláló nagynyomású gázvezeték nagyközépnomásra került átállításra, ugyanakkor annak biztonsági övezete továbbra is érinti a vizsgálati területet.

A térség hőellátásában a fővárosi távhőszolgáltató Észak-Budai távhőrendszere vehető figyelembe, amely a megjelenő hőigényekre reagálva, valamint a távhő versenyképességének javítása érdekében folyamatosan fejleszti hálózatát.

#### *Elektronikus hírközlés*

A vezetékes és vezeték nélküli elektronikus hírközlési szolgáltatások a területen az igényeknek megfelelően kiépültek, a szolgáltatások körét az elektronikus hírközlési szolgáltatók saját beruházásban folyamatosan fejlesztik. A Magyar Telekom a kerületben a meglévő HYTAS rendszer kiváltását, FTTH, illetve HFC hálózatok kiépítését végzi.

#### *Megújuló energiaforrások hasznosítása*

A területen számottevő megújuló energiaforrás-hasznosítás jelenleg nem valósul meg. Helyenként fellelhetőek – magastetős épületek tetőszerkezetén – napelemek és napkollektorok, amelyek a tető síkjával párhuzamosan, jellemzően közel déli tájolással kerültek elhelyezésre. A napenergia hasznosító panelek számának várható növekedése kapcsán – a Duna-part arculatának megóvása, kialakítása, az épített és a természeti környezet egységes védelme érdekében – szükségessé válik azok elhelyezésére vonatkozó szabályozás kialakítása, amelyet településképi rendeletben van mód rögzíteni.

### **2.1.1.5. VÍZRAJZI VESZÉLYEZTETETTSÉG**

#### *Árvízvédelem*

A nagyvízi vízállások statisztikai feldolgoása alapján számított értékek alapján a 74/2014. (XII. 23.) BM rendelettel módosításra kerültek a mértékadó árvízszintek (MÁSZ). A III. kerületi szakaszon a MÁSZ 0,9-1,0 m körüli növelése történt. A változtatások, valamint a többszöri nagy árvizek okozta terhelések miatt az árvízvédelmi töltések jelentős szakaszon

fejlesztésre, magasításra, megerősítésre szorulnak.

Az elmúlt időszakban lezajlott fejlesztések révén a Római part, Pünkösdfürdői töltés védvonal megfelel a MÁSZ + 1,3 méteres magassági szintnek. A Barát-patak jobbparti töltése védvonalon jelenleg fejlesztések zajlanak.



## 2.2. PROBLÉMA- ÉS ÉRTÉKTÉRKÉPEK

### 2.2.1. PROBLÉMATÉRKÉP

#### *Épített környezet*

A Duna-part fejleszthetősége elsősorban a sport és rekreációs célú hasznosításában áll, viszont annak közmű infrastruktúra-ellátottsága nem megfelelő.

A korábbi nagytelkes, elsősorban evezésre, időszakos kempingezésre, nyári vállalati üdülőkre szerveződő extenzív területhasználatot felváltotta egy sokkal intenzívebb üdülőterületi, vendéglátó-ipari és lakóparki használat. A mai természetszerű Duna-part jelentős kerületi és fővárosi vonzerőt képvisel. A műszaki hiányosságokkal és amortizálódott zöldfelületekkel rendelkező partszakasz az infrastruktúrális hiányosságok mellett összetett társadalmi problémákkal is rendelkezik, hasonlatosan Budapest egyéb lakótelepeire.

A Békásmegyeri lakótelep vizsgált területet érintő része (az Óbudai ITS megalapozó munkaréséhez készített 2015-ös szociológiai vizsgálatok alapján) egyre inkább romló társadalmi mutatókkal rendelkezik, mely a fizikai környezet állapotának romlásával és műszaki felszereltségének avulásával párosul.

A vizsgált terület meglévő épületállományának állapota vegyes.

A kerület jelentős része épített környezeti örökségvédelmi értékekkel rendelkezik, mely alapvetően a terület egyik fontos értéke. A potenciális fejlesztések megvalósulásánál azonban ezek a védelmek (pl. régészeti terület) komoly többletköltséget jelenthetnek.

#### *Zöldfelület*

A közhasználatú zöldfelületek egy része túlhasználat (és helytelen használat) miatt degradálódott, felújításuk szükséges.

#### *Környezeti problémák*

Közlekedési eredetű terhelések – időszakos légszennyezés, folyamatos zaj – regisztrálhatók a forgalmas útvonalak (Királyok útja, Hatvany Lajos utca) mentén.

#### *Közlekedés*

A Királyok útja és a Kossuth Lajos üdülőpart közötti gyalogos-kerékpáros átjárhatóság nem kellő sűrűségű.

A Királyok útja lokálisan „kilóg” a közterületről.





## 2.2.2.ÉRTÉKTÉRKÉP

### *Épített értékek*

A terület alapvető értéke a történelmi fejlődése által létrejött egyedi városszövege, mely a római kori építkezésektől napjainkig fennmaradtak. Az időbeli folytonosság által településképpileg meghatározó karakterű területek lelhetők fel a területen.

A műemlékek és a fővárosi védelemmel rendelkező épületek elsősorban a vízi élethez kapcsolódó csónakházak, melyek a parton sorakoznak. A teljes vizsgált terület nyilvántartott és részben védett régészeti lelőhely.

A vizsgált területen található Budapest egyik leghosszabb természetes Duna-parti szakasza, mely a terület egyedi rekreációs és sportolási lehetőségeit adja, biztosítva ezzel térségi vonzáskörzetét és közkedveltségét.

### *Zöldfelületi értékek*

A Duna-parti ligeterdők, értékes faegyedek, facsoportok jelentős ökológiai és tájképi értéket képviselnek.

### *Környezeti értékek*

A térség gazdag természeti kincsekben, ilyenek a források és a hasznosítható vízbázisok, ezek védelme elsőrendű feladat.

Mezoklimatikus érték a Duna-völgy folyamatos átszellőzése, ami biztosítja a levegő frissítését a belvárosi területeken is. Szintén klímajavító tényező a Duna víztömege, párologtatásával és hőkiegyenlítő hatásával.

A vizsgált területen fokozottan érvényesül a dunai panoráma, mely jelentős tájképi érték.

A Duna, mint az ökológiai hálózat része, ökológiai folyosóként jelentkezik.

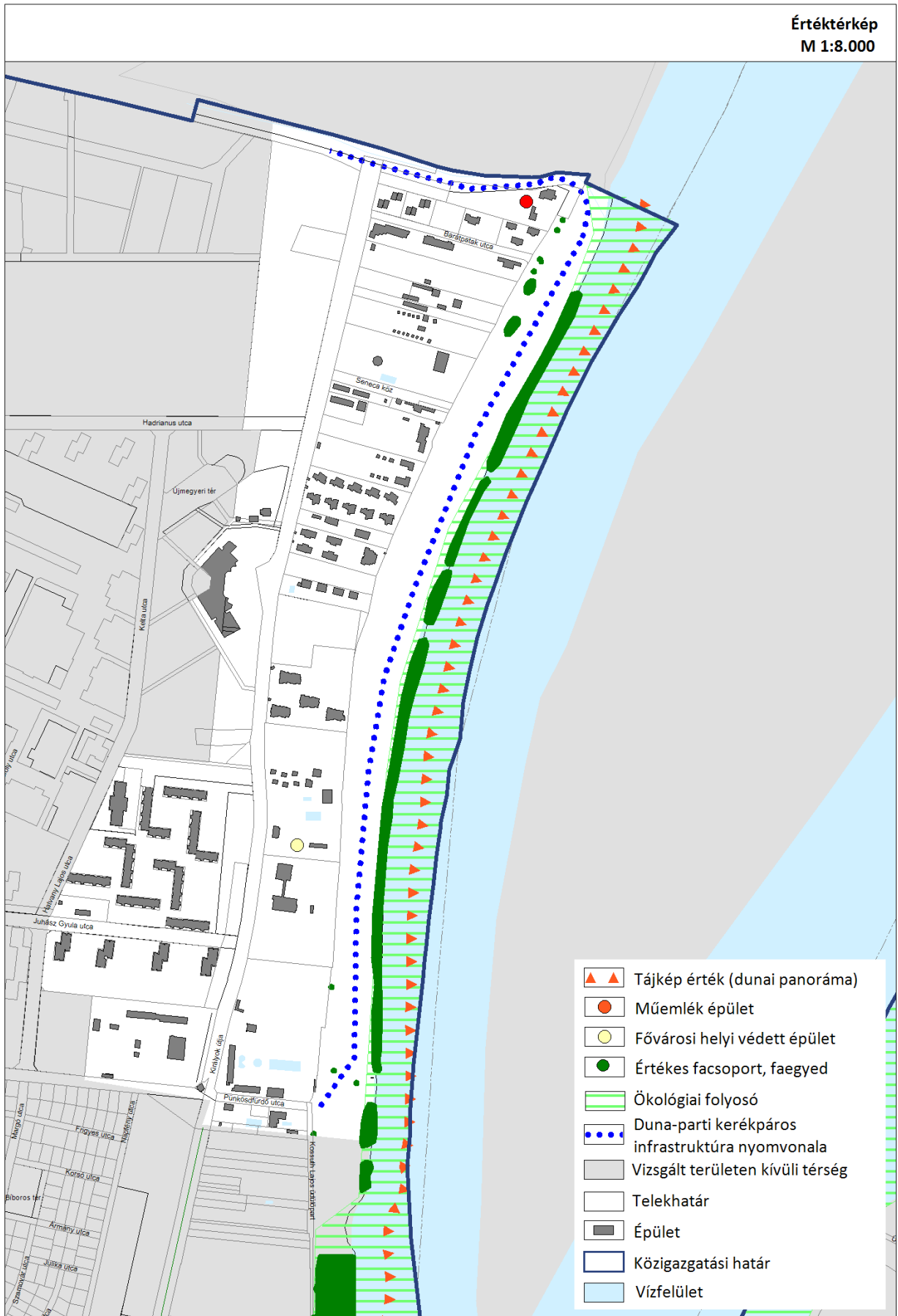
### *Közlekedés*

Észak-Buda közúti közlekedésében meghatározó a Szentendrei út.

A közösségi közlekedésben jelentős szerepet töltenek be a nagy forgalmú kötöttpályás közlekedési eszközök, az Észak budai agglomerációt a belvárossal összekötő HÉV vonal.

A környezetbarát közlekedés meghatározó jelentőségű eleme a Duna-parton lévő EuroVelo kerékpáros nyomvonal.

A gyalogos közlekedés meghatározó színtere a Római part – Kossuth Lajos üdülőpart területe.



## V. ÜTEM ÓBUDA – BÉKÁSMEGYER DUNA-PARTI TERÜLETÉRE II. SZAKASZ - PÜNKÖSDFÜRDŐ

### MELLÉKLET



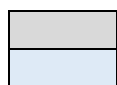
### 3.3. VIZSGÁLT TELKEK RÉSZLETES ADATAI (1.3. FEJEZET MELLÉKLETE)

hrsz	terület	művelési ág (tulajdoni lap szerint)	tulajdonos	beépített terület	beépít ési mérté k	szintterüle t	beépítési mód	szintte rületi mutat ó
63619	2305,47	lakóház, udvar, hétvégi ház	Magyar Állam és 1 magánszemély	144,84	6%	144,84	szabadon álló	0,06
63620	478,73	beépítetlen terület	Magyar Állam	0,00	0%	0,00	-	0,00
63621	1993,86	üdülőépület, udvar, medence	Társasüdülő	471,64	24%	1650,75	szabadon álló	0,83
63622	29465,0 0	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63623	122691 1,00	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63624	363016, 99	Duna folyam	Magyar Állam	2,54	0%	0,03	-	0,00
63625	32440,6 9	fürdő	Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt.	1730,85	5%	1730,85	szabadon álló	0,05
63630	4495,08	üdülőépület, udvar	Társasüdülő	708,40	16%	2626,79	szabadon álló	0,58
63631	4803,08	üdülőépület, udvar	Duna Deluxe Residence Kft,	0,00	0%	0,00	-	0,00
63633	11472,9 3	üdülő	Társasház	2408,46	21%	2408,46	szabadon álló	0,21
63640	2476,54	üdülő	MVM Erbe Energetika Mérnökiroda Zrt,	534,90	22%	534,90	szabadon álló	0,22
63642	1796,65	épület, udvar	Tóth T,D, Fővállalkozói és Mérnökiroda Kft,	405,47	23%	1166	szabadon álló	0,65
63643	1616,19	étterem, udvar	Tóth T,D, Fővállalkozói és Mérnökiroda Kft,	368,41	23%	368,41	szabadon álló	0,23
63645	10226,5 4	üdülőépület, udvar	OTP Bank Rt,	376,36	4%	376,36	szabadon álló	0,04
63646	3407,43	üdülőépület, udvar	Máltai szeretet szolgálat alapítvány	265,84	8%	265,84	szabadon álló	0,08
63647	2742,16	üdülőépület, udvar	Bp, Zugló polgármesteri hivatal	62,40	2%	62,40	szabadon álló	0,02
63648	4517,2	üdülőépület, udvar	Bp, Zugló polgármesteri hivatal	616,87	14%	616,87	szabadon álló	0,14
63649	10741,8 5	üdülőépület, udvar	Magyar Állam	125,55	1%	125,55	szabadon álló	0,01
63651	9312,36	üdülő	Magyar Állam	1723,63	19%	4236,34	szabadon álló	0,46
63655	3162,91	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63656	2924,16	üdülőépület, udvar	2 fő magánszemély	497,99	17%	1067,68	szabadon álló	0,37
63657	2715,98	üdülőépület, udvar	2 fő magánszemély	250,97	9%	501,95	szabadon álló	0,19
63659	2076,19	beépítetlen terület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63660	10147,3 2	üdülőépület, udvar	III. kerületi önkormányzat	507	5%	679,59	szabadon álló	0,07
63662	45143,6 2	út	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63663	11471,5	árok	III. kerületi	0,00	0%	0,00	-	0,00

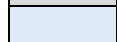


	5		önkormányzat					
63667	1486,06	beépítetlen terület	Budapest Főváros Önkormányzata	0,00	0%	0,00	-	0,00
63668	1165,85	építési terület	Budapest Főváros Önkormányzata	0,00	0%	0,00	-	0,00
63669	871,05	beépítetlen terület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63672	26082,53	közterület	III. ker. Önkormányzat	93,53	0%	93,53	-	0,00
63626/1	21382,82	vízmű	Fővárosi Vízművek Zrt.	1563,73	7%	2315,67	szabadon álló	0,11
63626/2	25802,32	üdülőépület, udvar	Fővárosi Vízművek Zrt.	1290,99	5%	1657,38	szabadon álló	0,06
63629/1	384,52	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63629/6	14919,87	üdülő, gazdasági épület, udvar, apartmanház	Társasház	2067,99	14%	9172,52	szabadon álló	0,62
63629/7	11443,77	beépítetlen terület	RPS Kft.	0,00	0%	0,00	-	0,00
63632/1	6922,11	üdülő	Társas-Apartmanház	1513,75	22%	3322,84	szabadon álló	0,48
63632/2	3721,91	sportterület	Budapest Főváros Önkormányzata	552,42	15%	759,64	szabadon álló	0,20
63635/4	9151,63	üdülő	Vörösház Invest Kft.	681,98	7%	1641,38	szabadon álló	0,18
63636/2	9945,27	üdülőépület, gazdasági épület, udvar	1 fő magánszemély	584,12	6%	717,00	szabadon álló	0,07
63644/1	285,25	beépítetlen terület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63644/2	2974,79	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63644/4	16141,88	üdülőépület, udvar	OTP Bank Rt.	751,80	5%	2614,81	szabadon álló	0,16
63658/1	2117,29	beépítetlen terület	1 fő magánszemély	0,00	0%	0,00	-	0,00
63658/2	2117,88	beépítetlen terület	Jávorka Kft,	384,01	18%	960,02	szabadon álló	0,45
63658/3	2118,13	üdülőépület, udvar	Társasház	384,01	18%	960,02	szabadon álló	0,45
63661/1	1143,71	saját használatú út	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63661/2	5403,88	árok	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63664/10	20229,60	iskola	Budapesti Gazdasági Szakképző Centrum	4956,71	25%	9913,42	szabadon álló	0,49
63664/12	1088,31	út	Főtáv Zrt.	0,00	0%	0,00	-	0,00
63664/15	1206123,00	beépítetlen terület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
63664/2	3304,67	közterület	Magyar Állam	0,00	0%	0,00	-	0,00
63664/4	60844,13	iskola	Békásmegyer-Magyarországi Evangélikus Testvérközösség	267,55	0%	267,55	szabadon álló	0,00
63664/5	1259,50	út	Fővárosi Önkormányzat	82,43	7%	82,43	-	0,07
63670/1	1159,98	lakóház	Társasház	868,96	75%	4344,79	telepszerű	3,75
63670/10	3009,11	egyéb épület	III. kerületi önkormányzat	221,29	7%	221,29	szabadon álló	0,07

<b>63670/11</b>	47955,9 0	közpark	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
<b>63670/2</b>	1770,72	lakóház, udvar	Társasház	1315,55	74%	6577,74	telepszerű	3,71
<b>63670/3</b>	1774,62	lakóház, udvar	Társasház	1346,47	76%	6732,35	telepszerű	3,79
<b>63670/4</b>	1181,99	lakóház, udvar	Társasház	886,81	75%	4434,03	telepszerű	3,75
<b>63670/5</b>	1771,58	lakóház, udvar	Társasház	1333,23	75%	6666,17	telepszerű	3,76
<b>63670/6</b>	1171,87	lakóház, udvar	Társasház	883,34	75%	4416,68	telepszerű	3,77
<b>63670/7</b>	1762,61	lakóház, udvar	Társasház	1342,45	76%	6712,24	telepszerű	3,81
<b>63670/8</b>	1176,01	lakóház, udvar	Társasház	867,16	74%	4335,82	telepszerű	3,69
<b>64057/19</b>	23590,5 1	közterület	III.ker. Önkormányzat	10,55	0%	0,00	-	0,00
<b>64057/21</b>	872,56	lakóház, udvar	Társasház	725,14	83%	7976,54	telepszerű	9,14
<b>64057/24</b>	870,26	lakóház, udvar	Társasház	718,28	83%	7901,13	telepszerű	9,08
<b>64057/25</b>	873,63	lakóház, udvar	Magyar Állam	727,01	83%	7997,06	telepszerű	9,15
<b>64057/26</b>	24874,4 4	szennyvízáteme lő	Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.	2488,62	10%	2488,62	szabadon álló	0,10
<b>64057/27</b>	864,16	lakóház, udvar	Társasház	728,81	84%	8016,91	telepszerű	9,28
<b>64057/28</b>	22997,2 2	közpark	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00
<b>65552/37</b>	3816,95	iroda, udvar	III. kerületi önkormányzat	1464,39	38%	2928,78	telepszerű	0,77
<b>65552/38</b>	1020,49	közterület	III. kerületi önkormányzat	0,00	0%	0,00	-	0,00



Földhivatali nyilvántartás szerint közterület



Duna folyam telke



A 2013. évi LXXIV. törvény alapján fővárosi vagyonkezelésbe átadott ingatlan (2015. decemberi vagyonleltár alapján)

Vizsgált ingatlanok  
M 1:10.000

