



# II. KÖTET ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

## V. ÜTEM ÓBUDA-BÉKÁSMEGYER 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 – Pünkösdfürdő Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (jóváhagyandó munkarész)

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

## **TARTALOMJEGYZÉK – II. KÖTET**

BEVEZETŐ	1
<b>3. ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	
3.1. PROGRAM	2
3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT	4
3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT	6
3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLAT	8
3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLAT	14
3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	19
3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLAT	21
3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ	22
3.9. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA	30

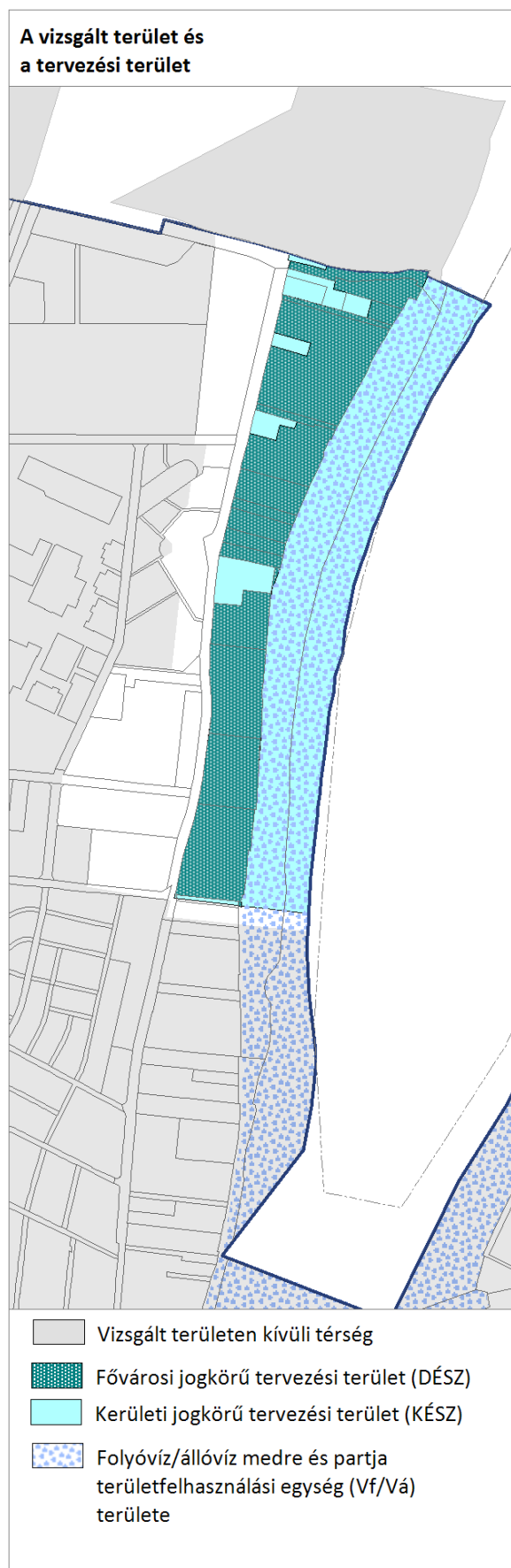


## BEVEZETÉS

Az Étv. alapján a Duna-parti építési szabályzat helyi építési szabályzat, amelyet a fővárosi önkormányzat rendeletben rögzíthet. Az Étv. 2. § 38. pontjában megfogalmazott fogalom meghatározás szerint „Duna-parti építési szabályzat: **a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területének építési rendjét és rendeltetését a helyi sajátosságoknak megfelelően megállapító és biztosító fővárosi önkormányzati rendelet, amely telekalakítási és építésjogi szabályozási elemeket tartalmaz**”.

A Duna telkével határos telkek tartoznak a Duna-parti építési szabályzat területi hatálya alá. Ez a terület **a telkek méretétől függően** néhol egészen keskeny sáv, máskor szélesebb zóna, valamint **a telkek formájától függően** hol egybefüggő sáv, hol szigetszerűen a területi hatály alá nem tartozó ingatlanokat zár közre. **A telkek jogi helyzete alapján** bizonyos szakaszokon csak beépítésre nem szánt közterületek, máshol beépítésre szánt területek is a Duna-parti építési szabályzat hatálya alá tartoznak. Ugyancsak nem tartozik a területi hatály alá a megfogalmazás alapján a Duna folyam területe sem.

A fentiekben ismertetett változó geometriai és jogi adottságú terület nem alkot értelmes településszerkezeti egységet, amire koherens szabályzat alkotható. Ezért a csatlakozó, a kerületi önkormányzati kompetenciába tartozó területekkel együtt, a területekre vonatkozóan egységes szemlélettel célszerű tervezni a kerületi önkormányzatokkal való megállapodás alapján. A megállapodások alapján rögzített, egybefüggő, funkcionálisan és szerkezetileg összetartozó terület egységekre egymással összehangolt szabályzatok készülnek, amelyek közül **a Duna-parti építési szabályzatot (DÉSZ) a fővárosi önkormányzat, a csatlakozó területekre készülő Duna menti kerületi építési szabályzatot (DKÉSZ) a kerületi önkormányzat fogadja el.** A két rendelet azonban közös megalapozó és alátámasztó munkarészekkel, egy eljárásban készül, így biztosítható a szabályok közötti összhang, és a tervezési célkitűzések megvalósítása. A vizsgált terület a Trk.-nak megfelelően a tervezési területen is túlmutat.



### 3.1. PROGRAM

A III. kerület Duna menti területeinek területhasználata és szerkezete jelentős részt kialakult. A tervezési terület a szerkezeti adottságokból adódóan szervesen kapcsolódik a városi szövethez. A III. kerület jellemzően a Dunával együtt élő fejlődési utat járta be. A Duna-part III. kerületi szakaszát az 1900-as évek elejéig rekreációs parthasználat jellemezte, amely a vasúti összekötő hídtól délre eső részeken fokozatosan, majd végérvényesen megszűnt, míg a Római-parton és a tervezési területen a fővárosban szinte egyedülálló módon az aktív rekreációs célú parthasználat továbbra is megmaradt.

A jelenlegi területfelhasználás jellegzetesen szemlélteti az évszázados városfejlődés eredményét. Az elővárosi zónával érintkező, északi partszakaszon a vízpartra szerveződött üdülő rendeltetés mellett vendéglátás és lakófunkció is megjelent, azonban a rekreációs területhasználat továbbra is megmaradt.

A III. kerület Duna menti területeinek, így a tervezési terület fejlesztése a kialakult állapotok tükrében igen összetett feladat, amely műszaki beavatkozások mellett, értékvédelmi, árvízvédelmi, partrendezési, valamint építészeti és tájrendezési feladatok együttes elvégzését is jelenti.

A rendezés kiemelt céljaként kell kezelni a Duna-part megközelítésének és rekreációs használatának biztosítását, különös tekintettel a gyalogos és kerékpáros átjárhatóságra, valamint az árvízvédelem feltételeinek megteremtésére.

**Fentiek alapján javasolt az értékes építészeti és természeti elemek figyelembevételével a meglévő funkciók megtartása és minőségi fejlesztése, új lakó rendeltetés létesítésének tiltása.** Mindehhez elengedhetetlen az egyes építési övezetben olyan paraméterek és rendeltetések meghatározása, amelyek a városszerkezeti pozíciónak megfelelő, valamint a Duna menti terület tájképéhez illeszkedő fejlesztési mértéket biztosítanak a terület számára.

Az intenzív rekreációs használat eléréséhez javasolt a beépítésre szánt területek tekintetében közforgalmú funkciók

elhelyezhetőségének biztosítása, valamint a közhasználatú zöldterületeken a funkcióbővítés lehetőségének megteremtése. A Duna-part kedvező állapotához a **meglévő értékes növényállomány** is hozzátartozik, ezért megőrzése a terv kiemelten fontos eleme. A parthasználat biztosítása érdekében a vízparti **zöldterület kijelölése és megújítása szükséges**, amelyeknek kialakítását és használatát illetően előírások rögzítése is elengedhetetlen.

A beépítésre szánt területeken kijelölendő építési övezetek előírásai szigorúbbnak kell legyenek, mint a **jelenleg hatályos szabályzatban szereplő paramétereknek**. A rendeltetések közül a lakó rendeltetés tiltása a területen továbbra is szükséges a rekreációs területhasználat megtartása érdekében.

#### Hatályos Fejlesztési döntésekkel való összefüggések

Budapest közép- és hosszú távú fejlesztési dokumentumok kiemelik a város és a folyó kapcsolatának erősítését, így a javasolt szabályozás szorosan kapcsolódik ehhez a jövőképhez.

#### *Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció*

A Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott feladatok közül a Duna-parti építési szabályzat előrelépést jelent a **Duna menti területek funkcióbővítése tekintetében**.

**A Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtéséhez** a terv fontos eleme a gyalogos, kerékpáros bejárhatóság biztosítása, valamint új rekreációs és sportolási lehetőségek megteremtése.

Ugyancsak fontos kapcsolódás a DÉSZ/DKÉSZ és a Budapest 2030 között a **Duna menti turisztikai és rekreációs területek fejlesztése** feladat részeként a látogatott partszakaszok minőségi fejlesztése és a hajózás fejlesztése.



*Otthon Budapesten – Integrált  
Településfejlesztési Stratégia*

Az Otthon Budapesten Integrált településfejlesztési stratégiában megfogalmazott feladatok közül a fővárosi önkormányzat tulajdonában lévő **árvízvédelmi művek rekonstrukciójának és fejlesztésének** eléréséhez a DÉSZ/DKÉSZ többek között az árvízvédelmi művek elhelyezésének biztosításával járul hozzá.

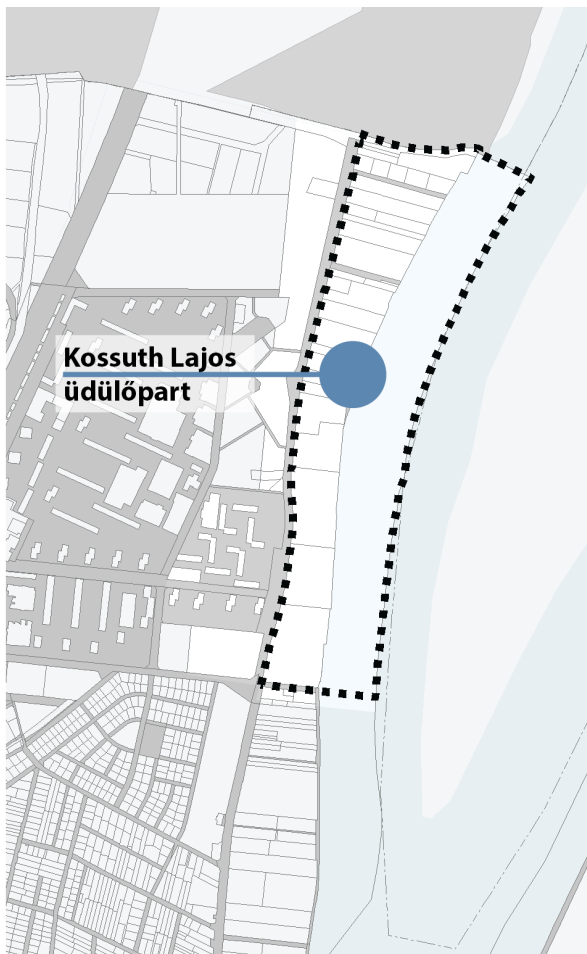
A **Duna-partok komplex közterületi rehabilitációjához**, így Pünkösdfürdő fejlesztéséhez a DÉSZ/DKÉSZ fontos eleme a folyópart intenzívebb használatának és gyalogos megközelítésének biztosítása, a parti sétány és kerékpárút fejlesztése, valamint a rekreációs funkciók bővítése és a zöldfelületek minőségi fejlesztése.

Az Otthon Budapesten stratégiában a **Dunával együtt élő város** célja területi alapon integrálja a Dunát érintő projekteket. Hálózati fejlesztési elemként külön nevesítésre került **az EuroVelo kerékpáros útvonal**, amelynek helyét biztosítja a terv. **A kikötő- és vízi közösségi közlekedési fejlesztést** érintő projektekhez kapcsolódik a szabályozási tervben a kikötők létesítésére alkalmas partszakaszok kijelölése.

*Óbuda Településfejlesztési Koncepció és Integrált  
Településfejlesztési Stratégia*

A kerületi fejlesztési dokumentumok jelentős kérdésként kezelik **a Duna-part felértékelését, a part használatának rendezését, a sport- és rekreációs használat erősítését**. A tervezett közlekedési hálózat és rekreációs területek a Duna menti közhasználatú terek növekedését, a használat rendezését, a területek megfelelő feltárását szolgálják. Ehhez kapcsolódóan további feladat a **Duna-part megközelítését biztosító közlekedési infrastruktúra (kerékpár és vízi közlekedés) kiépítése**, amelyet a DÉSZ/DKÉSZ kiemelten kezel.

### 3.2. KÖRNYEZETALAKÍTÁSI JAVASLAT



A III. kerület Duna menti területei komplex területhasználattal rendelkeznek, így a jelen tervezési területet és a Római-partot összefüggő rekreációs partszakaszok, míg a vasúti összekötő hídtól délre eső részeket elsősorban iparterületi zárványok, közlekedési területek és a lakótelepek előtti szabad terek jellemzik, ahol aktív parthasználat kisebb mértékben jelenik meg.

A tervezési terület fejlesztési potenciálját a „természetszerű” part és a rekreációs zöldfelületek adják, amelyet az árvíz általi veszélyeztetettség és a Barát-patak jobbparti töltésének magasságihiánya befolyásolja. A megfelelő, biztonságos közhasználatához műszaki létesítmények elhelyezése szükséges, amelyek megvalósítása során törekedni kell a lehető legmagasabb zöldfelületi arány elérésére.

A területre az elmúlt években számos terv készült, amelyek próbálták megteremteni az egységes elvek menti szabályozást, és kijelölni a

városépítés irányát. Jelen terv feladata a meglévő dokumentumoknak és az ismert fejlesztési szándékoknak az egységes kezelése, valamint a tervek határain megjelenő szegély konfliktusok rendezése.



*Pünkösdfürdői Duna-part észak felé*



*Pünkösdfürdői Duna-part dél felé*

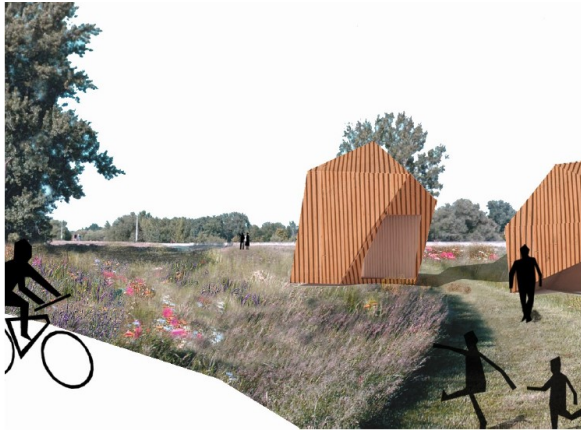
A Kossuth Lajos üdülőparton az aktív, rekreációs parthasználat megteremtése érdekében új park született, a parti sétány megújult, az elsőrendű árvízvédelmi védmű a jogszabályi előírásoknak megfelelően került kialakításra a fejlesztésnek köszönhetően.

A partnak ezen a szakaszán a Római-part, Pünkösdfürdői töltés védvonal fejlesztése befejeződött, a MÁSZ + 1,3 m biztonsági szintnek megfelelő magasságú védvonal kialakítása megtörtént. A Barát-patakon torkolati műtárgy (zsilip, szivattyútelep) kialakítása van folyamatban, valamint a védvonal részleges átépítése tervezett.

Az új Pünkösdfürdő Park kialakítása 2022. áprilisában befejeződött. A zöldfelületen számos játszó- és sportlétesítmény került kialakításra (Lásd részletesebben 3.3.3. *Zöldfelületi rendszer fejlesztése* c. fejezet)

A gyalogos sétány és kerékpárút megújítása a töltés tetején, a körülbelül 1 méter magas védőfal mellett már 2020-ban megvalósult.

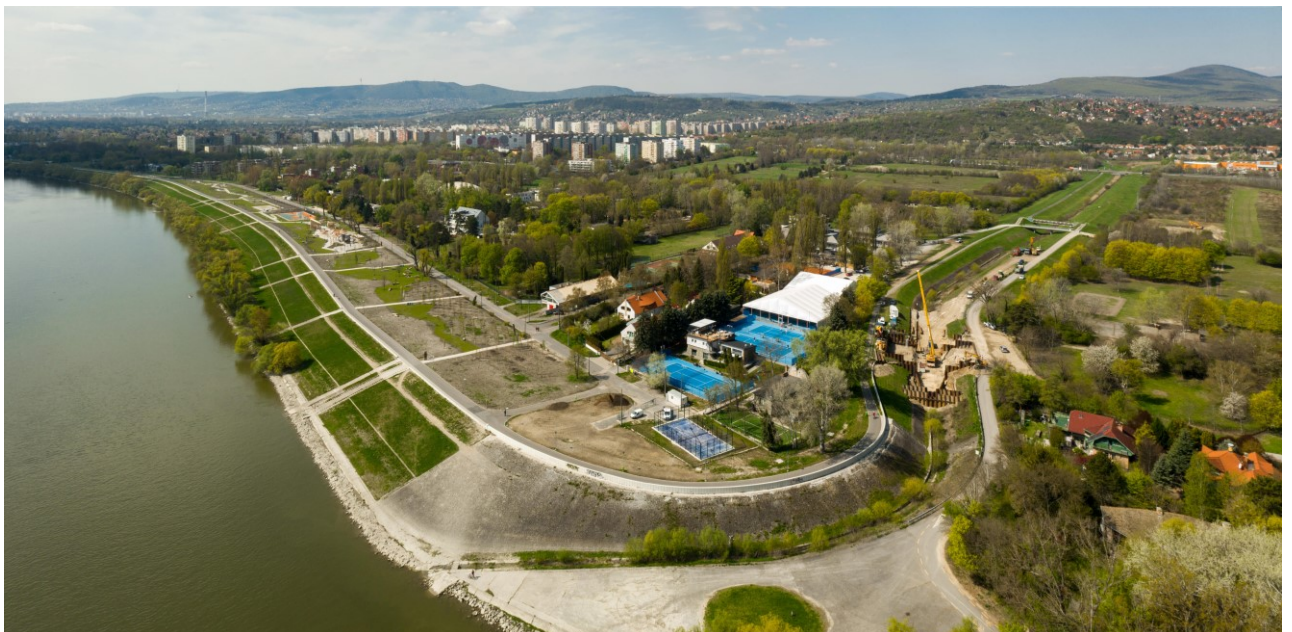




*forrás: Pünkösdfürdő park környezetrendezése – Kertépítészeti terv FŐKERT Zrt.*



*forrás: Pünkösdfürdő park környezetrendezése – Kertépítészeti terv FŐKERT Zrt.*



*légifelvétel a területről 2022. március hó*





*légifelvételek a területről 2022. április hó*



### 3.3. ZÖLDFELÜLET-, TÁJRENDEZÉSI, TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLAT

#### 3.3.1. TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI JAVASLATOK

Táji, természetvédelmi és rekreációs szempontból is kiemelkedő szerepet tölt be a Kossuth Lajos üdülõpart. A jelenlegi puhafás ligetes facsoportok kiváló hangulatot teremtenek, ezáltal közvetett módon játszanak szerepet a rekreációban. A védett partszakaszon lehetőség van a zöldfelületi fejlesztésre, rekreációs funkciók elhelyezésére is. A Duna medre a töltésig az Országos Ökológiai Hálózat ökológiai folyosó területébe tartozik. Az ökológiai folyosó elsõdleges szerepe a magterületek és puffertérületek közötti ökológiai kapcsolat biztosítása. Területén a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatok elemeinek nyomvonala az ökológiai folyosó és az érintkezõ magterület természetes élõhelyeinek fennmaradását biztosító módon, az azok közötti ökológiai kapcsolatok mûködését nem akadályozó mûszaki megoldások alkalmazásával jelölhetõk ki és helyezhetõk el.

A tervezési területen található magán ingatlanok is értékes faállománnyal rendelkeznek, melyeknek jelentõs szerepe van a helyi klíma, ökológia és tájkép szempontjából, ezért az állomány fokozott védelme javasolt. Lehetõség szerint a terület minden faegyedének védelmét biztosítani kell. A tervezett beépítéseket a meglévõ fák védelmével kell megvalósítani oly módon, hogy a beépítés ne érintse a faállományt és hogy fakivágásra lehetõleg ne kerüljön sor. Az épület elhelyezkedése mellett az ingatlan feltöltését is a favédelmi szempontok szerint kell szabályozni. Faegyedek körül felöltés nem javasolt, mivel az a fa elpusztulását eredményezheti. Az építési területeken a fák védelmét a vonatkozó MSZ 12042 szabvány szerint, valamint a közmûvezetékek elrendezésére vonatkozó új MSZ 7487 szabvány szerint kell biztosítani. A szabályozási terven jelölt kiemelt jelentõségû facsoport, faállomány és kiemelt jelentõségû faegyed esetén fakivágás csak különösen indokolt esetben történhet, továbbá új mûtárgy, burkolat és közmû létesítése vagy átalakítása során a fa életterének megfelelõ mértékû biztosítása szükséges.

A III. kerületi önkormányzat 23/2018 (V.30.) számú rendelete szerint magánterületen lévõ fát kivágni csak végleges fakivágási engedély alapján szabad. Fát magánterületen kivágni különösen építmény elhelyezése, veszélyhelyzet elhárítása, környezetrendezés miatt vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okból lehet. A kivágott fa pótlásáról a rendeletben meghatározottak szerint gondoskodni kell. Magánterületi fás szárú növények kivágása esetén a pótlást elsõsorban telken belül kell elvégezni. Ha ez valamilyen okból nem lehetséges, akkor a pótlás helyszínét a jegyzõ közterületen jelöli ki vagy kérelem alapján az érintettet kompenzációs intézkedés megtételére kötelezi. A rendelkezés biztosítja, hogy a tervezési területen meglévõ faállomány kiterjedése lehetõség szerint ne csökkenjen. A tervezett szabályozás pedig megerõsíti a különösen értékes növényegyüttesekre vonatkozó védelmet.

#### 3.3.2. TÁJKÉPVÉDELMI JAVASLATOK

A terület tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendõ területe a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján került feltüntetésre, a hatályos TSZT által pontosítva. Az övezetbe a természeti adottságok, rendszerek, valamint az emberi tevékenység kölcsönhatása, változása következtében kialakult olyan területek tartoznak, amelyek a táj látványa szempontjából sajátos és megkülönböztetett fontosságú, megõrzésre érdemes esztétikai jellemzõkkel bírnak. A tájképvédelmi övezetbe tartozó területeken kiemelt cél a zöld karakterû Duna-part megõrzése, az épületek tájbaillesztése. Az övezetben a közlekedési és energetikai infrastruktúra-hálózatokat, a tájképi egység megõrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztetõ mûszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni (OTrT 26. § (4)). A tervezett szabályozás e szempontok érvényesülését a rendezett (alacsony beépítési intenzitású és magas zöldfelületi borítottságú) rekreációs környezet megvalósulását szolgálja.

### 3.3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE

A Duna menti területek kiemelt potenciállal rendelkeznek a város más területeihez képest, ezért a városszerkezetben elfoglalt helyi értékük miatt fejlesztésük komplex cél. A Duna szerepének újragondolása, a folyó és a partok nyújtotta sokszínű, rekreációs, turisztikai és közlekedési városi szolgáltatások színvonalának és kihasználtságának növelése, valamint a Duna menti városkép védelme és értékteremtő fejlesztése kiemelt feladat.

Fontos a Duna-parti térszerkezeti kapcsolat megerősítése, a meglévő lineáris hálózat fejlesztése a Duna-parti közterek szerepkörének növelésével és a háttérterületekkel való kapcsolat kialakításával. Észak-déli irányban a Duna mentén biztosítani kell a vízhez való közvetlen lejutás lehetőségét és a part menti sétány kialakítását.

Ennek szellemében a Kossuth Lajos üdülőpart környezetrendezése fontos feladat. Felismerve ezt a feladatot a Fővárosi Önkormányzat a Kossuth Lajos üdülőparton zöldterületet alakított ki, a park átadására 2022. áprilisban került sor. A cél egy ökológikus pihenőpark létrehozása volt, ahol minden korosztály megtalálja az igényeinek megfelelő kikapcsolódást és az ökológikus szemlélettel megtervezett parkban a zöldfelület természetes és fajgazdag háttérrel ad a rekreációs funkcióknak.

Rekreációs tevékenységek folytatására elsősorban a védett térszín alkalmas, de a víz és a part menti ligeterdő megközelítésére is

lehetőséget kell biztosítani, amely a természetközelség élményét nyújtja. A part menti természetes területekkel szemben a bevédett területen a rekreációs lehetőségek széles kínálata, vendéglátó egységek, játszótér, sportpályák, fitnesspont, petanque-pálya, slackline-pálya, ping-pong asztalok, tanösvény, kutya-akadálypálya, tűzrakóhely és pihenő terek kaptak helyet kiépített infrastruktúrával, komfortponttal. A park kialakításánál az akadálymentesség minél szélesebb körű megteremtése is fontos cél volt. Az ökológikus szemléletmód tükrében a part menti puhafás ligeterő mellett olyan különböző élőhelyeket megidéző területek is megjelennek itt, mint a városszéli szántóföldeket különböző mezőgazdasági terményekkel szimbolizáló „határ”, a virágokkal tarkított gyepterületekkel borított „rét”, a bokorerdőket megidéző „berek”, a sokféle gyümölcsfával tarkított „gyümölcsöskert” és a szabályos raszterben telepített „véderdő”, továbbá a rovarvilág megőrzése érdekében 23 db rovarhotel is elhelyezésre került. A tervek alapján egy olyan park jött létre a területen mely éppúgy az élővilágé, mint az embereké.

A parton jelentős rekreációs lehetőséget jelent a vízi sport, ezért a parton javasolt csónak kikötők létrehozása, továbbá rekreációs úszóművek kialakítása, mely a szorosabb ember-víz kapcsolat megteremtését teszi lehetővé.

A tervezett szabályozási elemek biztosítják a magas zöldfelületi arány megtartását, a kiemelten értékes faegyedek és a természeti környezet védelmét.

### 3.4. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

#### 3.4.1. HÁLÓZATI KAPCSOLATOK JAVASLATA (KÖZÚTI, VASÚTI, KERÉKPÁROS, HAJÓZÁS)

A tervezési területet egyetlen térségi hálózati kapcsolatot biztosító közlekedési elem, a Duna menti EuroVelo 6 kerékpárút érinti.

A közúthálózat tekintetében a legközelebbi meglévő elem a 0,6 km-re lévő M0 gyűrű Megyeri hídja, a tervezett elem pedig a 3,3 km-re eső Körvasút menti körút és az annak részeként megépülő Újpest-Aquincum Duna-híd. A közösségi közlekedés tekintetében a legközelebbi elem a meglévő Budapest-Szentendre HÉV vonal.

A hajózás fejlesztésére vonatkozó elképzelések szerint a vízi közlekedés idővel elérheti az agglomerációs településeket északon és délen egyaránt. A hajózás kiterjesztésével a Duna hálózati szintű kapcsolatot jelentő – de kis forgalmú – közlekedési elemmé válhatna.

A térség hálózati kapcsolatrendszerét a *Javasolt úthálózat és a Javasolt közösségi közlekedési hálózat* ábrák szemléltetik.

#### 3.4.2. KÖZÚTI JAVASLAT

A tervezési terület kizárólag a Kossuth Lajos üdülőpartot és a hozzá kapcsolódó, jelentős részben már beépült üdülőterületet foglalja magába. Térségi és fővárosi jelentőségű, tervezett közúthálózati elemek hiányában a közúthálózat fejlesztése – a Gyalogos közlekedés fejlesztése fejezetben leírtak kivételével – nem javasolt.

A Kossuth Lajos üdülőpart menti, egy tömb mélységű, jellemzően üdülő rendeltetéssel beépített telkek gépjármű ingatlan kiszolgáltatását a Királyok útjára és az ahhoz kapcsolódó közutakra (Pünkösdfürdő utca, Seneca utca, Barátpatak utca) és magánutakra javasolt korlátozni. A Kossuth Lajos üdülőpartról történő új gépjármű ingatlan kiszolgáltatás vonatkozásában a tiltás javasolt.

Az üdülőterület – a közeli Duna jelentette természeti értékek következtében – a jövőben várhatóan lakóterület irányú fejlődést fog mutatni. A kedvezőtlen telekstruktúrával rendelkező terület rendezhetőségének

elősegítésére magánút kialakításának lehetőségét indokolt biztosítani.



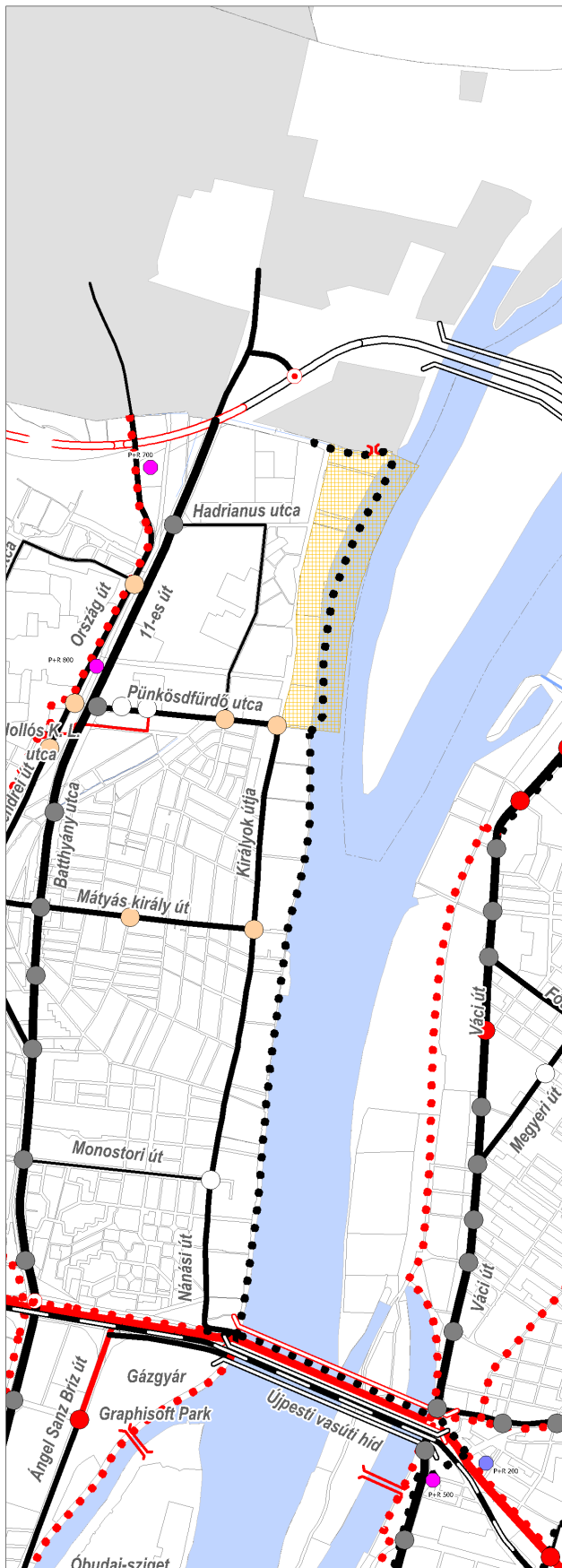
A terület struktúráját bemutató légifotó

A tervezési terület forgalmi rendjét a *Környezeti javaslat* című helyszínrajz mutatja be.

#### 3.4.3. PARTOLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA

Térségi és fővárosi jelentőségű, tervezett közösségi közlekedési elemek közül csak a hajózás fejlesztési elképzelései érintik a területet, amely a Víz oldali közösségi közlekedés javaslata, hajózás fejezetben kerül részletesen bemutatásra.

A tervezési terület közösségi közlekedését – figyelembe véve a jelenlegi igényeket és az ott várható fejlesztéseket – a Békásmegyeri lakótelephez kapcsolódó autóbusz közlekedés a jövőben is probléma mentesen biztosítani tudja (a gyaloglási távolság 100-600 m).



## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Alátámasztó munkarész

Javasolt úthálózat  
M=1:30.000

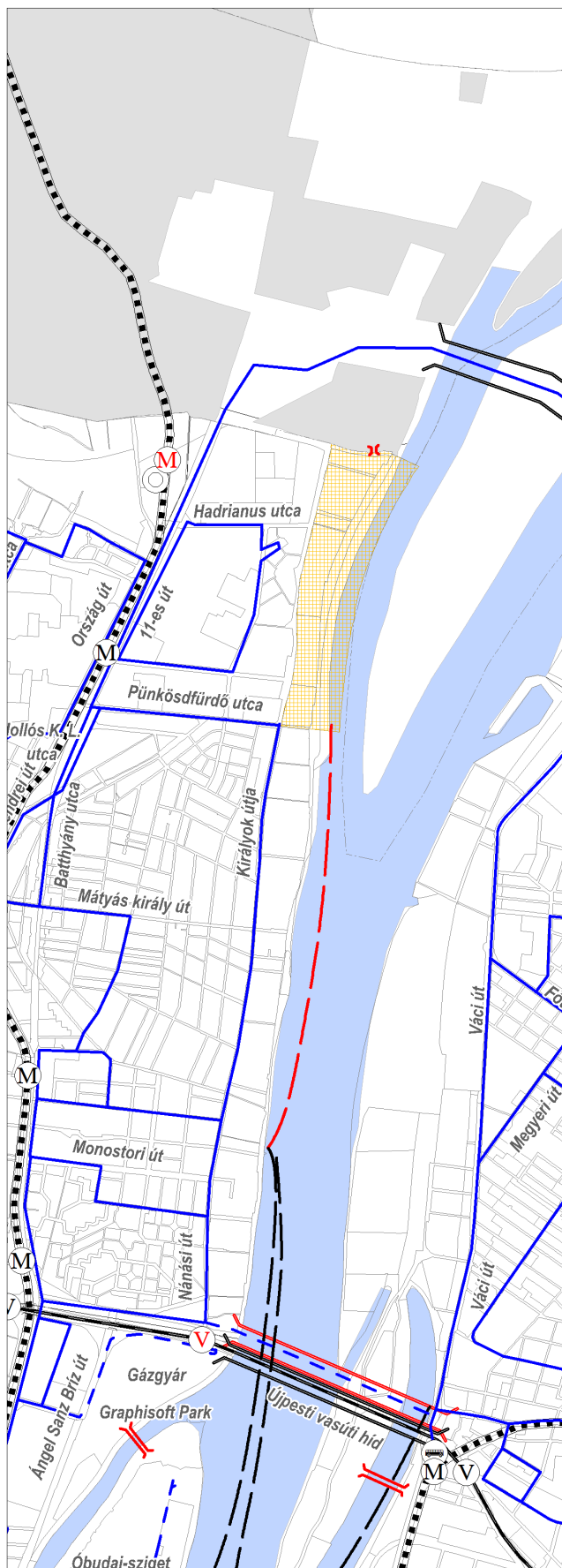
#### JELMAGYARÁZAT:

meglévő	tervezett	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Gyűjtőút
		Kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Közúti Duna-híd
		Gyalogos-kerékpáros híd
		Fontosabb különszintű csomópont
		Fontosabb jelzőlámpás csomópont
		Fontosabb szintbeni csomópont
		P+R rendszerű parkolási létesítmény

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMEEK

	Tömbhatár
	Tervezési terület





## Duna-parti építési szabályzat

### V. ütem III. kerület

Alátámasztó munkarész

Javasolt közösségi közlekedési hálózat  
M=1:30.000

#### JELMAGYARÁZAT:

		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal
		Közúti vasút (villamos) vonal
		Busz utvonalak
		Hajó utvonalak
		Duna-híd
		Gyalogos-kerékpáros híd
		Gyorsvasúti megálló
		Helyi autóbusz-pályaudvar
		Vasútállomás, vasúti megállóhely
		Személyhajó kikötő

#### ALAPTÉRKÉPI ELEMÉK

	Tömbhatár
	Tervezési terület

### 3.4.4. VÍZ OLDALI KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS JAVASLATA, HAJÓZÁS

A kikötő létesítés partoldali feltételrendszerét Budapesten egyrészt a településszerkezeti terv 6. Védelmi és korlátozási tervlapja, másrészt a 3/2013 (III. 8.) a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában álló közterületek használatáról szóló Főv. Kgy. rendelet befolyásolja.

A tervezési területen a kikötést biztosító partvonalat fizikai valóságában teljes hosszon a Duna medrében lévő szárazulat képezi. Ezért a Barát-patak és Pünkösdfürdő utca közötti partszakaszon a parthasználatra vonatkozó szabályok a III. Kerületi Önkormányzat kompetencia körébe tartoznak.

A TSZT-ben tájékoztató jelleggel lehatárolt – hidak, öböl bejáratok, vízfolyás torkolatok, és egyéb feltételek szerinti szakaszok – ún. hajóbiztonsági szempontból tiltott területek elhelyezkedésének figyelembevételével a városhatárt képező Barát-patak torkolatába eső 190-191 raszterekben nem javasolt kikötő számára parthasználati kapcsolatot megengedni.

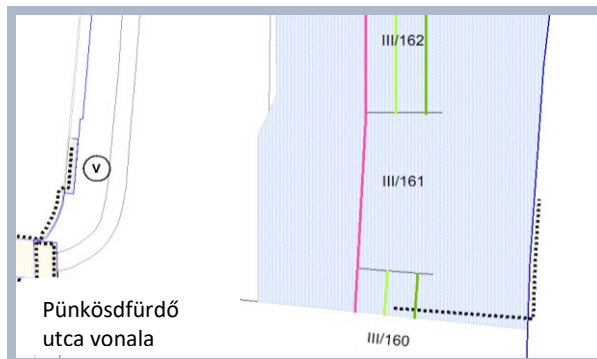
A Kossuth Lajos üdülőparton, a part jellegének megfelelően parthasználat csónak kikötő, tekintetében a 3/2013 (III.8.) Főv. Kgy. rendelet által meghatározott kikötői osztályok szűkítése javasolt a (kizárólag emberi erővel hajtott) csónak kikötők, rekreációs úszóművek és közszolgáltatási személyhajó közlekedését (BKV kishajókat) szolgáló kikötő számára. A Kossuth Lajos üdülőpart közpark funkciójához teljes mértékben illeszkedik a rekreációs úszóművek telepítése.



Rekreációs úszómű

A főváros közszolgáltatási személyhajó közlekedése – működés esetén – legészakabbra jelenleg a Rozgonyi Piroska utca magasságában,

a III/114 raszternél érinti Óbudát. Azonban A városi és elővárosi személyszállító hajók és kiszolgáló létesítmények fejlesztése megvalósíthatósági tanulmány a Pünkösdfürdő vonalában új kikötő létesítésével számol. A parthasználatot ezért a partvonal III/161 raszterében kizárólag a közszolgáltatási személyhajók számára javasolt biztosítani.



Közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály parthasználatának biztosítása (pink vonal)

### 3.4.5. KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

Az EuroVelo 6 kerékpáros útvonal Fővárosi átvezetésének tanulmányterve és megvalósíthatósági tanulmánya (KÖZÖP 5.5.0-09-112012-0004) szerint a kerékpáros infrastruktúrát lehetőség szerint a Duna közelében, 3,5 m pálya szélességgel kívánatos kialakítani. A Kossuth Lajos üdülőpart városhatár és a Pünkösdfürdő utca közötti szakaszán a kerékpározás két nyomvonalon kerül biztosításra, a hivatás forgalom számára a közpark nyugati oldalán, míg a turisztikai forgalom számára a Duna-part árvízvédelmi töltésén a közelmúltban kiépítésre kerékpárút (és gyalogosút) szolgál.

A Barát-patakon, a torkolatánál tervezett zsilip a Kossuth Lajos üdülőparti és a budakalászi Duna-parti szakaszok között egy sokkal közvetlenebb kapcsolatot ad majd a jelenlegi, a Dunától 470 m-re lévő híd helyett.

### 3.4.6. GYALOGOS KÖZLEKEDÉS

A tervezési területet legértékesebb gyalogos közlekedési elemét a Duna-parti sétány-rendszer jelenti. A Kossuth Lajos üdülőpart számára a Barát-patakon, a torkolatánál tervezett zsilip biztosítja a budakalászi Duna-parttal a sokkal közvetlenebb kapcsolódást a jelenlegi, a Dunától 470 m-re lévő híd helyett.

Javasolt a Duna-part árvízvédelmi töltésen lévő közlekedési felület kerékpárosok és gyalogosok közötti megosztásának módosítása, az utóbbiak javára a kerékpáros fejlesztési elképzelések tükrében.

A Duna-part, valamint a partot kísérő üdülőterület mögött elterülő Békásmegyeri lakótelep közötti gyalogos közlekedés fejlesztése kívánatos a jelenleg rendelkezésre álló kapcsolatok számának növelésével és a meglévők színvonalasabb kialakításával. A Pünkösdfürdő utca, Seneca utca, Barátpatak utca és a Barát-patak partja mellett, javasolt a 63629/6 hrsz.-ú ingatlanon már kialakított közel 5 m széles gyalogos kapcsolat közterületté, gyalogos-kerékpáros úttá alakítása.



63629/6 hrsz.-ú ingatlanon már kialakított gyalogos kapcsolat

Továbbá javasolt a Békásmegyeri lakótelep tengelyeként funkcionáló Juhász Gyula utca folytatásaként a 63626/1 hrsz.-ú ingatlanon, valamint a 63631 hrsz.-ú ingatlanon gyalogos-kerékpáros út besorolású, 5-5 m széles közterületek kialakítása. Ebben az esetben a Kossuth Lajos üdülőpart elérését nehezítő leghosszabb tömb méret 370 m-re csökkenne a jelenlegi 600 m-ről.

### 3.4.7. GÉPJÁRMŰ ELHELYEZÉS, PARKOLÁS

A tervezési terület városszerkezeten belüli elhelyezkedését figyelembe véve – Óbuda északi részén a városhatárnál, a Szentendrei HÉV vonalától távol fekvő területen – a rendeltetésszerű használathoz kapcsolódó közlekedés várhatóan a jövőben is jelentős személygépkocsi forgalmat eredményez, ezért nagyszámú parkoló létesítése-fenntartása szükséges.

Óbuda közigazgatási területén a rendeltetésszerű használathoz szükséges parkolók számát a 20/2018. (VI. 26.) Önk. rendelettel jóváhagyott OBSZ négy zónában, és azokon belül további differenciálást jelentő, eltérő beépítési karakterrel rendelkező területre vonatkozó övezetben határozta meg az egyes rendeltetésekhez.

A tervezési terület az elővárosi zóna védett övezetébe tartozott. Az egyes rendeltetésekhez biztosítandó parkoló számot meghatározó norma értéket a jogbiztonságra törekedve javasolt továbbra is nagyobb részben változatlanul megtartani, csak a meghatározó jelentőségű üdülő (és az ettől nehezen elválasztható lakó jellegű) funkcióhoz tartozóan lenne indokolt az 1 üdülő/1 parkoló norma érték szigorítása, vagyis több parkoló megkövetelése. Azonban a 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelettel jóváhagyott OTÉK a 42. § (2a) bekezdésében jelenleg 1 üdülő/1 parkoló normaértékben felülről korlátozza a helyi sajátosságok önkormányzatok általi figyelembe vételi lehetőséget: „a (2) bekezdéstől eltérően, a lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után a helyi építési szabályzatban meghatározott számú személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, azzal, hogy a helyi építési szabályzat kötelezően legfeljebb egy személygépkocsi elhelyezését írhatja elő.”

Kossuth Lajos üdülőpark területén a meglévő, vagy ott kialakításra kerülő, funkcionálisan a közpark részét képező vendéglátó rendeltetések esetében – mivel az alapvetően a gyalogos és kerékpáros forgalomhoz tartozik és nagyságrendjét tekintve helyi jelentőségű – nem javasolt személygépjármű parkoló létesítési kötelezettség meghatározása.

Intenzívebb beépítés esetén, a telken belüli parkolóknak legalább egy részét épületben (parkolóház, mélygarázs) kívánatos elhelyezni.

A TSZT-ben meghatározott P+R parkoló rendszer elemei nem érintik a tervezési területet.

A tervezési terület terep adottságai kedveznek a kerékpáros közlekedésnek, ezért minden fejlesztés esetén kell ilyen forgalomra is számítani, ezért indokolt kerékpár tárolókat is létesíteni az egyes építési telkeken, de különösen a közparkként funkcionáló Kossuth Lajos üdülőparton. Az EuroVelo 6 kerékpáros

útvonal közvetlen érintettsége folytán a kerékpártárolókra vonatkozó normatívák, az üdülőterületi jelleg és a személygépjármű elhelyezési kötelezettség megállapítására vonatkozó korlát miatt pedig az autóbusz elhelyezési kötelezettség jelentősen szigorításra került a III. kerületi Önkormányzat javaslatára, megduplázva a biztosítandó tároló férőhelyek számát.

### 3.5. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

#### 3.5.1. VÍZELLÁTÁS

##### 3.5.1.1. IVÓVÍZELLÁTÁS

A terület vízellátása kiépített. A vezetékek épülettől való legkisebb védőtávolságát, amit az MSZ 7487/2-80 szabvány tartalmaz, az építkezések során be kell tartani. A távolságok a vezeték átmérőjének függvényében változnak:

Vezeték belső átmérője (mm)	Távolság védőszerkezet, illetve fokozott védelem	
	nélkül	alkalmazásával
< 300	3,00	nincs megkötés
301-700	5,00	
701-1200	7,00	
1201 -	8,00	

A tervezési területen található a Békásmegyeri vízműtelep, ami két ingatlanból áll, a Királyok útja 281. szám alatt található. Mindkét ingatlan a Fővárosi Vízművek Zrt. tulajdonában van. A terület a TSZT-ben különleges vízkezelési (K-Vke) és rekreációs (K-Rek) területfelhasználási egységbe lett sorolva.

A zöldfelületi fejlesztéshez kapcsolódóan a tervezett ivókutak, a locsolóvezetékek és a tervezett illemhely igényel új vízigényeket, amely a meglévő hálózatról történő lecsatlakozással biztosítható.

Új ivóvízvezeték építése, meglévő átépítése és megszüntetése csak a Fővárosi Vízművek Zrt. hozzájárulása után történhet.

A biztonságos vízellátás érdekében célszerű a körvezetékes hálózat megvalósítása is, mely által a nyomásviszonyok és a hálózat üzembiztonsága kedvezőbbé tehető, mint ágvezetékek létesítése esetén. Ahol a körvezetékes kialakítás nem lehetséges, ott a hálózati végpontnál végtűzcsap telepítése szükséges.

A kiépített ivóvízvezetékek a vízellátás mellett biztosítják a megfelelő tűzvíz szükségletet is. A tűzcsapok elhelyezésének alapfeltétele egyrészt, hogy föld feletti kialakításúak, másrészt pedig, hogy biztosítaniuk kell a 100 m-es ellátási körzetet. Amennyiben a védendő épület tűzvíz igénye nem biztosítható a közterületen kialakítandó tűzcsappal, úgy az ingatlanon belül további tűzcsap(ok) kialakítása szükséges. Az új

vízvezetékekre, valamint a meglévő vízvezetékekre telepítendő tűzcsapok számát és annak pontos helyeit, valamint az oltóvízigény nagyságát a kiviteli tervek ismeretében (tűzszakaszok, szintszám, funkciók stb.) az illetékes Tűzvédelmi Szakhatósággal egyeztetni szükséges.

#### 3.5.2. CSATORNÁZÁS

A tervezési területen a csatornahálózat kiépült. A területen elválasztott rendszerű csatornahálózatot szükséges kiépíteni.

A települési vízzáró felületek arányának növekedése és ez által a felületi érdesség csökkenése a lefolyási tényező és a kialakuló vízhozam-csúcs növekedését okozzák. A térszíni változásokon túl, a klímaváltozás is kedvezőtlen hatással van a csapadékvíz elvezetésére, így a jövőben egyre nagyobb hangsúlyt kell fektetni a települési csapadékvíz-gazdálkodás témakörére. Ezt segíti elő az FRSZ 19. § (5) pontja is, amit a kerületi építési szabályzatnak figyelembe kell vennie, miszerint a jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre. Így amennyiben a ténylegesen keletkező csapadékvíz mennyisége több, mint a bevezethető csapadékvíz mennyisége, úgy a különbözetet, többletet tározni, illetve egyéb módon késleltetni szükséges.

Csapadékvizek csak előtisztítást követően (mechanikai tisztítás legalább durva és finom usadék szűrőből és homokfogóból kell, hogy álljon, valamint ezt ki kell egészíteni zsír- és olajfogóval) vezethetők a csatornába, illetve a befogadóba.

A zöldfelületi fejlesztéshez kapcsolódóan jelentkező szennyvizeket (illemhely) a meglévő szennyvízelvezető rendszer fogadni tudja. Az új ivókutaknál keletkező csurgalékvizek elvezetése érdekében szikkasztómezők kialakítása tervezett, amelyekre történő vezetés csapadékcsatornával történik.

Átépítés során a megszűnő vezetékeket a földből el kell bontani, és a területet helyre kell állítani.



Új szennyvízcsatorna és csapadékcsatorna kiépítése, meglévő átépítése és megszüntetése csak az FCSM Zrt. hozzájárulása után történhet.

### 3.5.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

Az energiaközmű ellátottság a jelenlegi igényeknek megfelelő. A középvezetési földkábelhálózat állomási táppontjai biztosítani tudják a betáplálást a 10/0,4 kV-os transzformátorok számára. 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 villamosművek, valamint a termelői, magán- és közvetlen vezeték biztonsági övezetéről szóló rendelkezéseket, köztük a biztonsági övezet terjedelmét és a biztonsági övezetben végezhető tevékenységeket a 2/2013. (I.22.) NGM rendelet szabályozza.

### 3.5.4. GÁZELLÁTÁS

A bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény végrehajtásáról szóló 20/2022. (I. 31.) SZTFH rendelet alapján a szénhidrogén- és a széndioxid-szállítóvezeték, a földgáz elosztóvezeték, az egyéb gáz- és gáztermék-vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték, továbbá környezetük védelmére, zavartalan üzemeltetése, ellenőrzése, karbantartása, javítása és az üzemzavar-elhárítás biztosítására biztonsági szabályzatban meghatározott méretű biztonsági övezet kell megállapítani.

A nagyközépnomású hálózat biztonsági övezetének terjedelme annak létesítésének idejétől is függ, általánosságban elmondható, hogy Budapesten a 6 bar nyomású vezeték szakaszok biztonsági övezete 5–5 méter, kivéve az 1970–2002 között létesített vezeték szakaszokat, amelyeké 7–7 méter.

A tervezési területen üzemelő FŐGÁZ

- DN 300 HA 6 bar nagyközép-nyomású gázvezeték biztonsági övezete 7–7 méter.

- DN 500 nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete 9–9 méter.

A biztonsági övezeten belül tilos:

- az építési tevékenység, továbbá bármilyen építmény elhelyezése (kivéve más nyomvonalas létesítmény);
- a tűzrakás vagy anyagok égetése;
- a külszíni szilárdásvány-bányászati tevékenység;
- a kőolaj- és földgázbányászati létesítmények, a szállító- és elosztóvezeték állagát veszélyeztető maró- és tűzveszélyes anyagok kiöntése, kiszórása;
- a robbantási tevékenység;
- anyagok elhelyezése, tárolása;
- az árasztásos öntözés, továbbá rizstelep, halastó, víztározó, zagyter létesítése;
- szállítóvezeték esetében járművek állandó vagy ideiglenes tárolása.

A bányászati létesítmények és a szállítóvezeték részét képező állomások és fáklyák biztonsági övezetének teljes terjedelmében, valamint az elosztóvezeték tengelyétől mért 2–2 méteres, a szállítóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték és a célvezeték tengelyétől mért 5–5 méteres, továbbá az energiaellátó, a távfelügyeleti, a hírközlési és a korrózióvédelemi kábelek tengelyétől mért 1–1 méteres biztonsági övezet részben tilos

- fák, valamint a létesítmények, vezeték épességét veszélyeztető egyéb növények ültetése,
- szőlő- és egyéb kordonok elhelyezése,
- a 0,6 m-nél nagyobb mélységű talajművelés,
- a kézzel végzett régészeti feltárás és egyéb földmunka végzése, valamint
- a tereprendezés.

A földgáz szállító- és elosztóvezeték, az egyéb gáz és gáztermék vezeték, valamint a bányászati létesítmény és a célvezeték jelzéseinek, felszíni műtárgyainak eltakarása, megrongálása, eltávolítása tilos.

A biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója a biztonsági övezetre vonatkozó tilalmakat és korlátozásokat köteles betartani, továbbá nem végezhet olyan tevékenységet, amely a tilalmak és a korlátozások teljesülését veszélyeztetné.

A biztonsági övezetre előírt tilalmak és korlátozások megtartását az üzemeltető vagy megbízottja köteles rendszeresen ellenőrizni, és azok megsértése esetén köteles a jogszabályban előírt állapot visszaállításáról intézkedni, amelyet a biztonsági övezettel érintett ingatlan tulajdonosa, kezelője vagy használója tűrni köteles. A megtett intézkedéseket és azok eredményét – a szükséges hatósági intézkedések megtétele céljából haladéktalanul – köteles bejelenteni a bányafelügyeletnek.

A biztonsági övezet kérelemre módosítható, ha a műszaki-biztonsági feltételek lehetővé teszik.

A tervezési területen kisnyomású gázhálózat is üzemel.

### 3.5.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A kerület Duna-parti területein és annak közelében távhőhálózat üzemel, amely megjelenő hőigény esetén biztosítani tudja a hőellátást.

Az Észak-Budai Fűtőerőmű közelsége révén a hálózat rendelkeznek szabad kapacitásokkal nagyobb hőigények kielégítés esetén is.

### 3.5.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

A vezetékes táv- és hírközlés hálózatok kiépítettsége megfelel a távlati igényeknek.

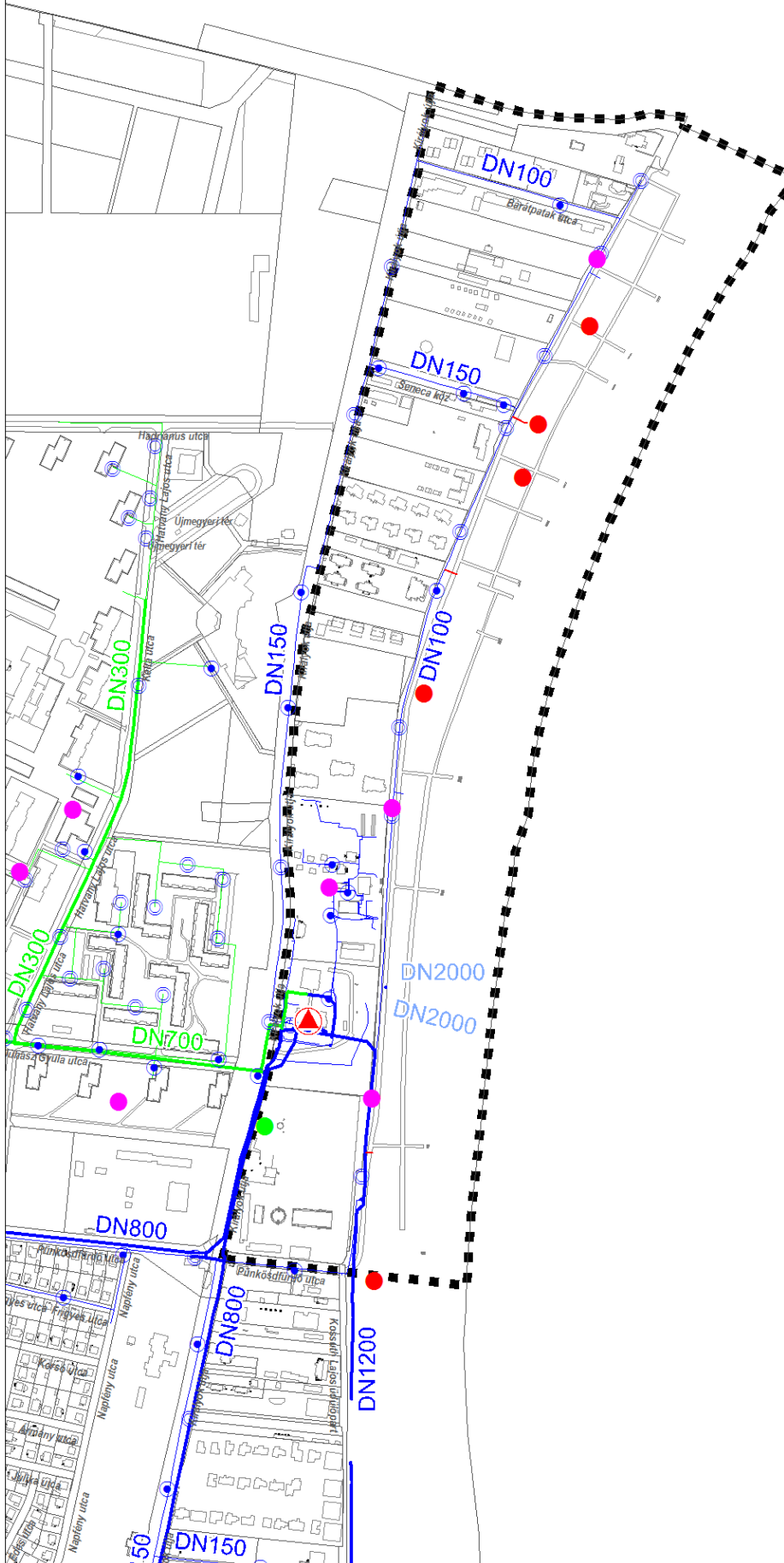
A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) elhelyezhetősége nem javasolt, ugyanakkor az antennákat azonban a 20/2020. (XII.18.) NMHH rendelet előírásait figyelembe véve a szolgáltatók az épületek tetőszerkezetén elhelyezhetik.

# Duna-parti építési szabályzat

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

Alátámasztó munkarész

### Közműjavaslat 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
-  Tervezett vízvezeték
-  Föld alatti / föld feletti tűzcsap
-  Ivókút, közkifolyó
-  Tervezett ivókút
-  Gépház
-  Termálkút, forrás
  
-  Tervezési terület határa





### 3.6. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

#### 3.6.1. TALAJ ÉS A FELSZÍN ALATTI VIZEK VÉDELME

A felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékeket a 6/2009. (IV. 14.) KvVM-EüM-FVM együttes rendelet határozza meg.

A felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet értelmében a terület a felszín alatti víz szempontjából a fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik.

A sérülékeny ivóvízbázisok miatt kiemelten fontos mindennemű talajszennyezéssel járó tevékenység elkerülése. A talaj védelme érdekében a területen a talaj pusztulását előidéző tevékenység nem végezhető. A 10, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani, úgy, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz és az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Az így keletkező csapadékvizek csak hordalék- és olajfogó műtárgyon át vezethetők a befogadóba. A szennyvíz csak a csatornahálózatban vezethető el, egyedi szennyvízkezelő berendezés és zárt szennyvíztároló még ideiglenesen sem alkalmazható, valamint a tisztított és tisztítatlan szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

#### 3.6.2. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM

A tervezési területen a városi háttérszennyezettség mellett meghatározó légszennyezettség kibocsátási forrás a Királyok útja gépjármű forgalma, melynek jelentős növekedése nem várható, mivel jelentős forgalmat vonzó funkció nem tervezett. A területen számottevő légszennyező pontforrás megjelenését a szabályozásban megengedett funkciók köre nem teszi lehetővé.

Általános levegőminőség javító intézkedések között szükséges megemlíteni a „Zöldfelületi rendszer fejlesztése” fejezetben tárgyalt zöldfelület-szabályozási eszközöket, amelyek nagyban hozzájárulhatnak a helyi klíma és levegőminőség javulásához. A sűrű növénytelepítés a mikroklíma javításán túl különösen a szálló por megkötésében fejt ki jótékony hatását. A kiporzás csökkentése érdekében a telephelyeket szilárd burkolattal, illetve zöldfelülettel kell ellátni.

Az épületek fűtéséből adódó emissziók mérséklése érdekében a továbbtervezés során vizsgálni kell a megújuló energiaforrások hasznosításának lehetőségét.

#### 3.6.3. ZAJ ELLENI VÉDELEM

A vizsgált térség egyik legmeghatározóbb környezeti konfliktusa a Királyok útja, valamint a rávezető utak forgalmának zajterhelése. Várhatóan a zajszennyezés mértéke jelentősen nem növekszik.

#### 3.6.4. HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

A vizsgált területen keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott. A kommunális hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként a BKM Zrt. FKF Hulladékgazdálkodási divíziója végzi. A legjelentősebb hulladékkezelési/köztisztasági probléma a környezeti kultúra hiányosságaiból fakad: a területen gyakori az illegális hulladékelhelyezés, amelyek felszámolása a felelős hiányában az érintett önkormányzatokat terheli.

A zöldterületen a kommunális hulladékgyűjtők mellett szelektív hulladékgyűjtő-csoportok kihelyezése is tervezett.

### 3.7. KATASZTRÓFAVÉDELMI JAVASLATOK

#### 3.7.1. ÁRVÍZVÉDELEM

A nagyvízi meder területének a beépíthetőségére, illetve használatára vonatkozó előírásokat „a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról” szóló, 83/2014. (III. 14.) Kormányrendelet tartalmazza. Továbbá, a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet alapján az elsőrendű árvízvédelmi töltés mindkét oldalán, annak lábvonalától számított 10-10 méter szélességű területsáv a védmű védősávja. Ezen a területen, valamint a töltéskoronán és rézsűn csak a töltéstartozékok és szüksége esetén az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el (30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet). Továbbá a vizek és a közcélú vízellátási létesítmények fenntartására vonatkozó feladatokról szóló 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet is előírja, hogy a fenntartási feladatok ellátása és az árvízvédelmi töltés védelme érdekében a töltésen, valamint a töltés lábvonalától, annak mindkét oldalán számított 10-10 méteres védősávon (töltésmenti sávon) belül nem szabad olyan tevékenységet végezni, amely a talaj szerkezetét, szilárdságát, összetételét megbontaná, illetve hátrányosan megváltoztatná, annak elszennyeződését eredményezné. A szabályozás során a védmű védősávját figyelembe kell venni, oda építési hely nem jelölhető ki.

A tervezési területet árvízvédelmi szempontból egyrészt a Barát-patak jobbparti töltése, másrészt a Római part, Püskösdfürdői töltés védvonal érinti. A Római part, Püskösdfürdői töltés MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek megfelelő magasítása megtörtént.

A Barát-patak jobbparti töltése védvonal fejlesztése tervezett. Ennek keretében árvízvédelmi kapu (zsilip), valamint szivattyútelep kiépítése fog megtörténni, valamint a meglévő árvízvédelmi védvonal kisebb mértékű korrekciójára, valamint magasításra kerül sor.

Az árvízvédelmi védvonal fenntartójával (FCSM Zrt.) történt egyeztetés alapján kijelölésre került a tervezési terület által érintett védvonalak fenntartási sávjai. Ennek alapján elmondható, hogy a fenntartási sáv a Római part, Püskösdfürdői töltés esetében a töltésen található út szélétől mért 10 méteres sáv, egészen a tervezett árvízvédelmi kapuig, onnantól a Barát-patak jobbparti töltéséhez kapcsolódóan a töltéslábtól mért 10 méteres sáv. Ezen sávon belül új fa, kerítés, egyéb a fenntartást akadályozó elem nem létesíthető.

A fentiekben túl a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelet előírja, hogy az árvízvédelmi földmű és fal mentén a hullámtéren a vízdali töltésláb vonalától mért 60 méteren, a mentett oldalon pedig 110 méteren belül anyaggyödröt, munkagyödröt nyitni, szabadkifolyású kutat létesíteni, tavat kialakítani, illetve a fedőréteg tartós eltávolításával járó tevékenységet folytatni csak a vízügyi igazgatóság (a továbbiakban: igazgatóság), települési önkormányzat fenntartásában lévő másodrendű árvízvédelmi mű esetén a védelemvezető polgármester hozzájárulásával, szükség esetén részletes talajfeltárás, állékonysági és szivárgási vizsgálat alapján lehet.

### 3.8. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

A tervezési terület szabályozás szempontjából két részre tagolódnak: két külön építési szabályzat készül (DÉSZ<sup>1</sup> és DKÉSZ<sup>2</sup>), és azok mellékleteként külön szabályozási tervek kerülnek elfogadásra a fővárosi és kerületi kompetencia alapján. Azonban a tervezési terület egésze csak egyben értelmezhető, ezért mindkét szabályozási terven tájékoztatásul feltüntetésre kerül a másik terv területi hatálya alá eső terület is.

#### 3.8.1. TSZT ÉS FRSZ ALKALMAZÁSA

Az építési övezetek és övezetek rendszere a TSZT területfelhasználási rendszerével összhangban került kialakításra.

A Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) egyik feladata a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségének meghatározása. Az FRSZ szerint a **beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódnak** 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. **A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.** A helyi építési szabályzat (DÉSZ és DKÉSZ) az FRSZ határértékeinek kell, hogy megfeleljen úgy, hogy az adott területen belüli építési telkekre jutó (épített – tényleges sűrűség; építhető – tervezett sűrűség) bruttó szintterületek összessége ne haladja meg a településszerkezeti egységre számított értéket. A szintterületi mutató sem a Trk.-ban, sem az OTÉK-ban nem definiált, de a telkekre vonatkozó objektív és számon kérhető érték, és jól kifejezi a

környezet terhelését is. **A helyi építési szabályzatban alkalmazott szintterületi mutató az FRSZ-szel összhangban két részből áll, vagyis  $s_{zm} = s_{zmá}$  (általános szintterületi mutató) +  $s_{zmp}$  (parkolás épületen belüli támogatása céljából meghatározott szintterületi mutató).**

A TSZT-vel és az FRSZ-szel való összhang igazolását részletesen a 3.9. fejezet mutatja be.

<sup>1</sup> DÉSZ: III. kerület Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzat (DÉSZ V. ütem Óbuda-Békásmegyér II. szakasz – Pünkösdfürdő)

<sup>2</sup> DKÉSZ: III. kerület Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzat Pünkösdfürdő területére

### 3.8.2. HATÁLYOS KERÜLETI RENDEZÉSI TERVEK ELEMINEK ALKALMAZÁSA

A korábbiakban részletesen kifejtett okokból a tervezési területre vonatkozó hatályos szabályozás a tervezési területet érintően releváns elemei metodikailag és tartalmilag sem alkalmazhatóak változtatás nélkül, azonban néhány általános előírás, valamint a beépítésre szánt és a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó részletes előírások egy része lényegét tekintve a továbbiakban is alkalmazhatók.

A szintterületi mutató fogalma megváltozott, új elemként – az FRSZ-szel összhangban – bevezetésre került a **kizárólag parkolásra fordítható szintterületi mutató**.

A közterületen lévő építmények esetében a **közterületi kioskokkal** kapcsolatos előírások pontosításra kerültek, de alapvetően a hatályos előírásokon alapulnak. A **vendéglátó teraszok** elhelyezése – KÖu területfelhasználási egység területét magába foglaló övezet hiányában az FRSZ vonatkozó előírása nem mértékadó – a szabad gyalogosfelület biztosításával lehetséges.

A **városképi illeszkedés szabályai, a reklám-és hirdetőeszközök** szabályozása a településképp védelméről szóló törvény hatályba lépése miatt csak a településképi követelményekről szóló rendeletben lehetséges.

Új előírások kerülnek rögzítésre a közterületen rendezvény időszakára vonatkozóan **sátor, kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű lakókocsi** elhelyezésével kapcsolatban.

A **közművek előírásai** közül a területen relevánsak egyszerűsítve és egyértelműsítve kerülnek továbbra is alkalmazásra.

Az építés általános szabályai egyszerűsítve, a magasabb rendű jogszabályok ismétlése nélkül kerültek megtartásra. A **kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épületekre** vonatkozó előírások a hatályos előírásokon alapulnak.

A beépítésre szánt területek építési övezetei a hatályos településszerkezeti tervvel összhangban, a **már beépített területen** a korábbi szabályozás szigorításával kerültek meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területek közül a **közlekedési területek hatályos előírásai pontosításra, illetve kiegészítésre kerültek**. A Duna-part gyalogos végigjárhatósága a közpark (Kt-Zkp) kijelöléssel biztosított, de ezt tovább erősíti az FRSZ alapján biztosítandó, természetközeli sétány jelölése a töltés tetején.

A hatályos szabályozási terv **szabályozási vonalat nem tartalmazott**, mivel a 63660 hrsz.-ú telken korábban hatályban lévő szabályozási vonalat ezen terv törölte. Jelen terv javaslatot tesz ezen szabályozási vonalak visszaállítására a Barát-patak menti árvízvédelmi mű tervezett kialakítása miatt az északi oldalon. A telek Duna-part felőli, keleti oldalán a szabályozási javaslat figyelembe veszi a meglévő sport infrastruktúrát, így ezen területen nem kerül visszaállításra a korábbi szabályozás. A magánutakra és az ingatlan-kiszolgálásra vonatkozó előírások továbbra is érvényben maradnak.

Az OTÉK előírásának megfelelően a rendeltetésszerű használathoz szükséges **gépjárművek** ellátottsága meghatározásra kerül a 20/2018 (VI. 26.) önk. rendelet figyelembevételével.

A **zöldfelületek védelmére és fejlesztésére vonatkozó szabályozási elemek és előírások** a megváltozott jogszabályi környezetnek és az új szabályozásnak megfelelően – az új szabályozási vonalak figyelembevételével – egységes megnevezéssel kerültek megállapításra. A helyzetfeltáró munkarész alapján bővült a megtartásra javasolt faállományok, faegyedek köre.

A tervezési területet érintő **táj- és természetvédelmi elemek** más jogszabályokkal érvényesülő elemek, amelyek a Duna-Ipoly Nemzeti Park adatszolgáltatásának és a TSZT-nek megfelelően kerültek feltüntetésre.

A hatályos tervekben szereplő egyéb **környezetvédelmi előírások** szinte kivétel nélkül magasabb rendű jogszabályok hatáskörébe tartoznak, így elhagyásra kerültek.



### 3.8.3. A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI

Az övezeti rendszer a magasabb rendű terveknek megfelelően a beépítésre szánt területeken **különleges építési övezeteket** határoz meg. A beépítésre szánt területfelhasználási egységek K-Rek/1, K-Rek/2, K-Rek/3, K-Rek/4 és K-Vke jelű építési övezetekre tagoltak.

A beépítésre nem szánt területfelhasználási egységek közül a közlekedési területek Kt-Kk, Kt-Kgy jelű övezetekbe soroltak. A Vf jelű területfelhasználási egység közhasználatú zöldfelületként fenntartandó része Kt-Zkp övezetbe kerül besorolásra. A Kt-Zkp jelű övezetbe a nem zöldterületi, egyéb területfelhasználási kategóriákon belül kijelölt zöldterületek tartoznak.

Az övezeti és építési övezeti besorolásnak megfelelően kerülnek ábrázolásra az **övezethatárok**. A szabályzatban előírásra kerül, hogy telekalakítás esetén az övezethatárok mentén telekhatár alakítandó ki, és egy telek nem tartozhat egynél több övezetbe.

A szabályozási tervlap áttekinthetősége érdekében a szabályozási vonalak által kiszabályozott közterületek típusuknak megfelelően, eltérő színezéssel kerültek ábrázolásra.

A **K-Rek/1 jelű építési övezet** a Kossuth Lajos üdülőpart és a Duna közötti, valamint a Seneca köz és Barátpatak utca között elhelyezkedő nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli, amelyen üdülő, szállás, sport, sporteszköztárolási, vízijármű-javítási, helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátás, nevelés, oktatás, kulturális, közösségi-szórakoztató, egészségügyi, szociális és mélygarázs rendeltetés helyezhető el.

A **K-Rek/INT-1 jelű építési övezet** területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

A **K-Rek/INT-4 jelű építési övezet** területén nevelés, szociális és sport rendeltetés helyezhető el.

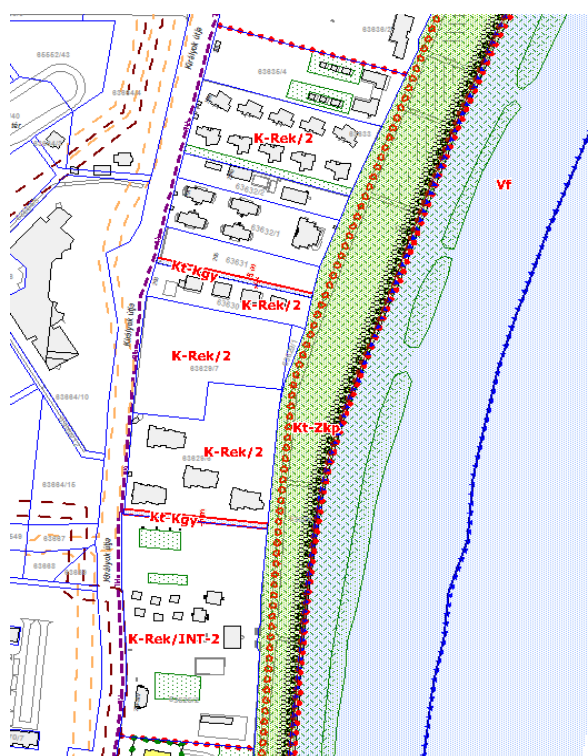


A **K-Rek/1, K-Rek/INT-1** és a **K-Rek/INT-4** építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezeti jel	Kiváltható legkisebb telek mérete (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Építménymagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Tervezési alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintvonal menti mutatók	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parcellán belülről fordítható
K-Rek/1	9000	-	15	4,5	7,5	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-1	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-4	6000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2

A **K-Rek/2 jelű építési övezet** a Kossuth Lajos üdülőpart nagyterjedésű és rekreációs területének északi részét jelöli. A területen a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

A **K-Rek/INT-2 jelű építési övezet** területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetőek el.

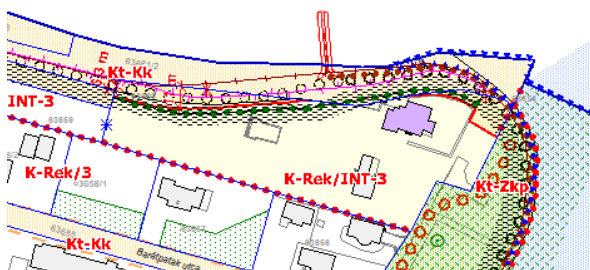


A K-Rek/2 és K-Rek/INT-2 építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/2	8000	-	15	4,5	9,0	65	20	0,4	0,2
K-Rek/INT-2	10000	-	15	4,5	9,0	60	20	0,4	0,2

A K-Rek/3 jelű építési övezet a közigazgatási határ és a Barátpatak utca közötti nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli. A területen a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetők el.

A K-Rek/INT-INT jelű építési övezet területén üdülő rendeltetés kivételével a K-Rek/1 jelű építési övezettel azonos rendeltetések helyezhetők el.



A K-Rek/3 és K-Rek/3-INT építési övezetek paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/3	2000	-	15	4,5	6,5	65	20	0,4	0,25
K-Rek/INT-3	5000	-	15	4,5	6,5	50	20	0,4	0,25

A K-Rek/4 jelű építési övezet a Pütkösdűrdői Strand nagyterjedésű és rekreációs területét jelöli. A területen kizárólag a fürdözést, strandolást, idegenforgalmat és a sportolást szolgáló rendeltetések és a hozzátartozó kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el.



A K-Rek/4 építési övezet paraméterei az alábbiak szerint kerültek meghatározásra:

Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
				Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
K-Rek/4	20000	SZ	15	3,0	12,5	60	35	0,5	0,25

A K-Vke jelű építési övezet a Kossuth Lajos üdülőpart különleges vízkezelési területe, amely az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések mellett sportrendeltetés és szolgálati lakás elhelyezésére szolgál.



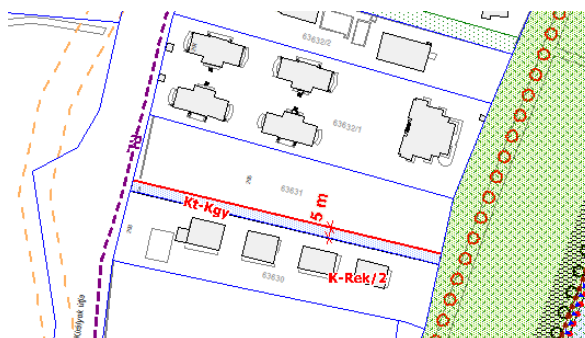
A Kt-Kk jelű övezet területén a szabályzat a mellékúthálózat közlekedéssel kapcsolatos és közmű építményeinek, valamint a zöldfelületi elemek elhelyezését biztosítja.

A Kt-Kgy jelű övezet területén épület nem helyezhető el, a szabályzat a kerékpárutak, valamint a sétány kategóriába nem tartozó gyalogos utak elhelyezését biztosítja.

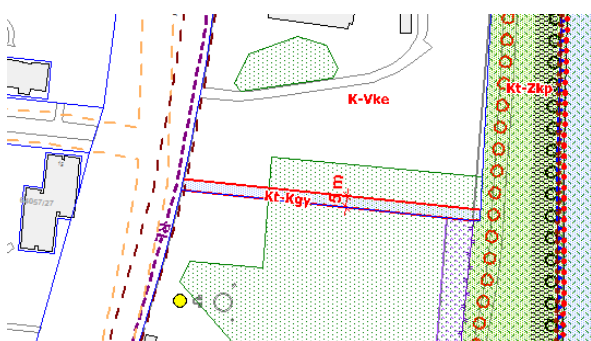
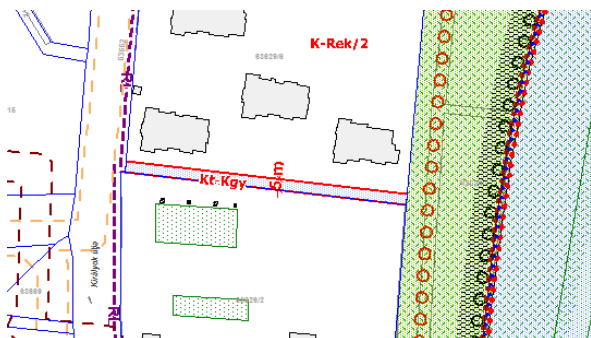
A Kt-Zkp jelű övezetbe a pütkösdűrdői Duna szakasz telkén lévő közhasználatú rekreációs zöldfelületek kerültek besorolásra. Az övezet legkisebb zöldfelületi mértéke az OTÉK szerint került szabályozásra (70%).

Az övezeti és építési övezeti besorolásnak megfelelően kerülnek ábrázolásra az **övezethatárok**. A szabályzatban előírásra kerül, hogy olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

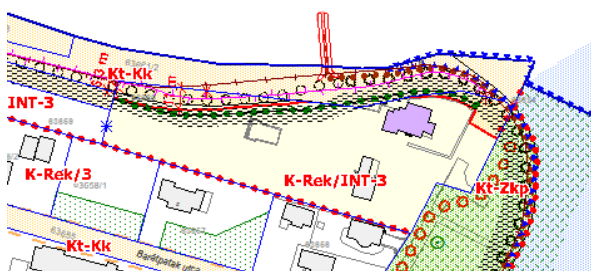
Az új **szabályozási vonalak** kötelező elemként kerültek feltüntetésre. Új szabályozásként került kijelölésre 3 gyalogos út területe a Duna-part irányába.







További szabályozási vonal került kijelölésre a Barát patak menti árvízvédelmi mű tervezett kialakítása miatt az alábbiak szerint:

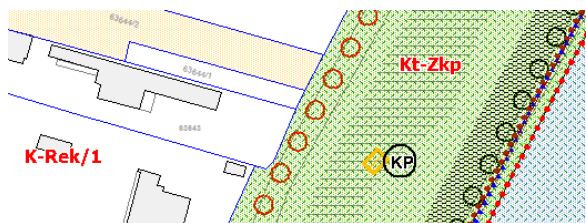



### 3.8.4. A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMÉI

Kötelező **megszüntető jelek** a közterületek szabályozása által érintett telekrészekben jelöltek, de a telekhatárok rendezése ütemezetten is megvalósítható.

Az „**Épület elhelyezésére kijelölt hely a beépítésre nem szánt területen**” és az „**Ideiglenes építmények elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen**” a szabályozási tervlapon kerültek meghatározásra.

A beépítésre nem szánt területeken épület elhelyezésére csak a kijelölt helyeken létesíthető, míg az ideiglenes építmények elhelyezése szintén az erre kijelölt helyeken van lehetőség. A közterületen elhelyezhető építmények közül nem vendéglátás rendeltetésű kiosk „**Épület elhelyezésére kijelölt hely a beépítésre nem szánt területen**” megengedett, azzal a megkötéssel, hogy „**FP**” jel esetén fogadópont, míg „**KP**” jel esetén közhasználatú komfort pont rendeltetést tartalmazhat. A komfort pont korszerű – a higiéniai és az egyenlő esélyű hozzáférés szempontjából az elvárásoknak megfelelő – illemhely, zuhanyzó és gyermekpelenkázó együttese. A területen vendéglátás rendeltetés céljára, egymástól legalább 200 méteres távolságban további 4 kiosk létesíthető.



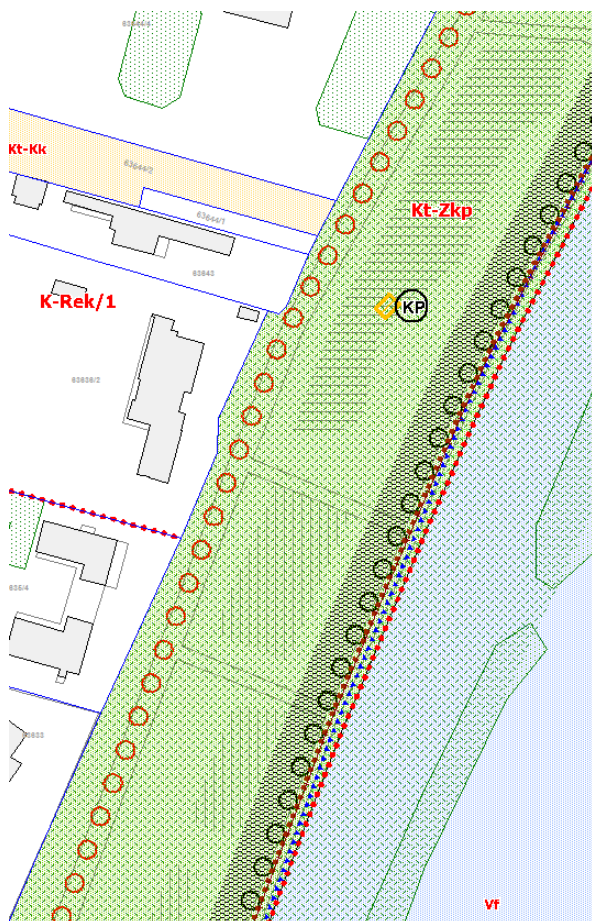
 Épület elhelyezésére kijelölt hely beépítésre nem szánt területen





### 3.8.5. EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

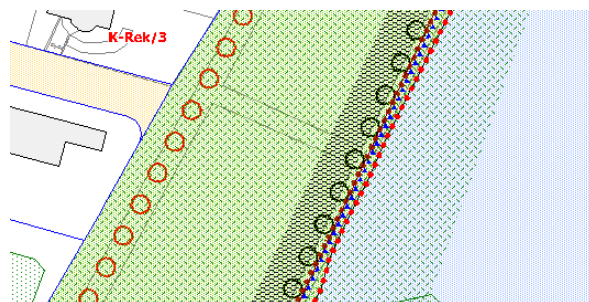
A hatályos szabályozási tervi elemek és a helyzetfeltárás alapján kerültek feltüntetésre a **kiemelt jelentőségű faegyed / fasor / faállomány szabályozási elemek**. A szabályzat előírásai biztosítják az értékes faegyedek védelmét, amelyek kivágása csak növényegészségügyi, élet- és vagyónvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából lehetséges.

Az övezeteken belül kerülnek lehatárolásra a **parkrendeltetés** megjelölésével az adott funkciókhoz kapcsolódó elhelyezhető építmények (sportterület, játszótér). A jelölt terület nem elkeríthető.



-  Sportterület rendeltetésű parkterület
-  Játszóter rendeltetésű parkterület

A meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén a szárazulatokat jelöli.

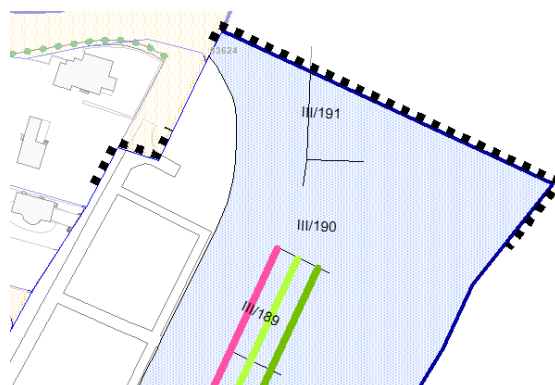


Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén




A TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban a Duna-part mentén kijelölésre kerültek a **Duna-parti természetközeli sétányok** nyomvonala.

A TSZT-vel és az FRSZ-szel összhangban kijelölésre kerül a településszerkezeti jelentőségű **kerékpárút** (EuroVelo).

A TSZT-vel és az FRSZ-szel, valamint az 57/2011. (XI. 22.) NFM rendelettel összhangban, továbbá a **természetvédelmi** szempontok figyelembevételével került szabályozásra a parthasználat.



#### PARTHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA

-  A parthasználat közszolgáltatási személyhajó kikötői osztály számára megengedett
-  A parthasználat csónak kikötői osztály számára megengedett
-  A parthasználat közhasználatú rekreációs létesítmény kötői osztály számára megengedett

A szabályzat rögzíti, hogy az egyes partszakaszokon mely kikötői osztályok számára megengedett a parthasználat, illetve az ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése.

A **közművekkel** kapcsolatban a szabályzat rögzíti a teljes közművesítettség kötelezettségét azzal, hogy szennyvíz közműpótló műtárgy létesítése és használata nem megengedett. A szenny- és csapadékvizek elvezetésére

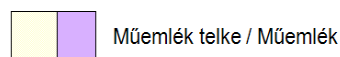
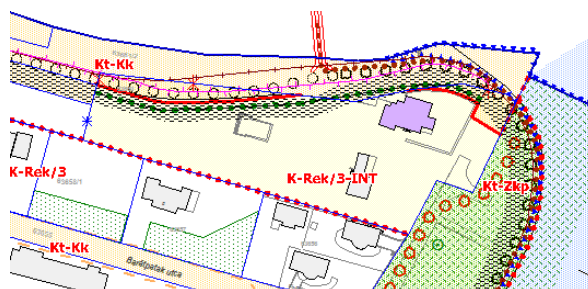
elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

A **személygépjárművek és egyéb gépjárművek tárolására**, valamint a **kerékpárok tárolására** vonatkozóan a szabályzat mellékleteiben került rögzítésre az építmények, rendeltetési egységek használatához szükséges várakozóhelyek, elhelyezési lehetőségek szükséges mennyisége.

### 3.8.6. VÉDELEM, KORLÁTOZÁS ELEMEI

#### Művi értékvédelem

A terület egésze **nyilvántartott régészeti lelőhely**. Feltüntetésre került továbbá a műemléki védelem alatt álló 63660 hrsz.-ú ingatlan.



#### Táj- és természetvédelem

Feltüntetésre került az **országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete**, amely magában foglalja a Dunát és parti sávját. A tervezési terület egészét érinti a **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezete**.

#### Egyéb korlátozó tényezők

A katasztrófavédelemmel kapcsolatban feltüntetésre került a adatszolgáltató adatszolgáltatása alapján a **nagyvízi meder területe**.

A tervezési terület egészét érinti a Vízminőség-védelmi terület övezete.

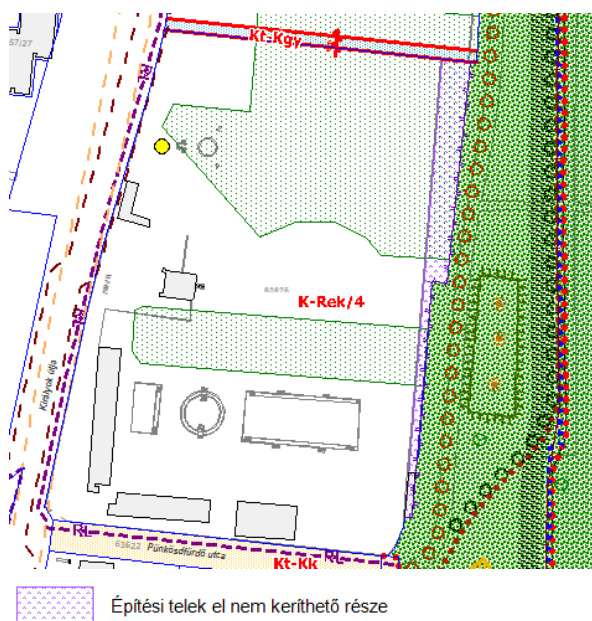
#### Közművek korlátozásai

Közművekkel kapcsolatos korlátozást jelent a nagynyomású és a **nagyközépnomású földgáz gerincelosztó vezeték biztonsági övezete**, valamint a területen található **szenny- és csapadékvízátelők**.

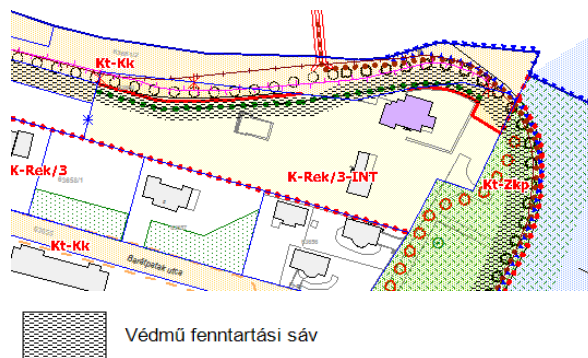
### 3.8.7. TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

Tájékoztató elemként szerepelnek a **javasolt telekhatárok megszüntetése**.

A Kossuth Lajos üdülőpart területén további tájékoztató elem az **építési telek el nem keríthető része**, amelyek a parti közterülettel határos, közhasználat céljára szolgáló területrészek, valamint a kötelezően nem előírt, de az önkormányzattal kötött szerződés alapján közhasználat céljára átadott területrészek. Ezen telkek esetében a Kossuth Lajos üdülőparttal határosan a telekhatár mentén kerítés nem helyezhető el.

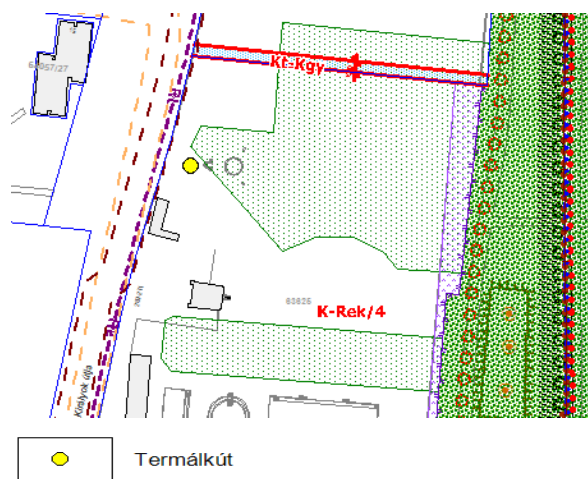


Tájékoztató elemként került feltüntetésre az **árvízvédelmi védmű fenntartási sávja**, mely a 83/2014. (III.14.) Korm. rendelet 1.§ (15) bekezdése, valamint az FCSM Zrt. Ár- és Belvízvédelmi Osztállyal történt egyeztetés alapján meghatározott védősáv. Az elsőrendű árvízvédelmi töltéstől számított 10 méter szélességű területsávban a 30/2008. (XII.31.) KvVM rendelet 32.§ (3) bekezdése alapján csak a töltéstartozékok és – szüksége esetén – az árvízvédelmi mű infrastrukturális létesítményei helyezhetők el.



Tájékoztató elemként került feltüntetésre a **fővédvonal** és a **javasolt fővédvonal**. A javasolt fővédvonal a Barát-patak jobboldali töltésének tervezett védvonalát szemlélteti.

A Pünkösdfürdői strandot ellátó Pünkösöd kút **termálkútként** került ábrázolásra.

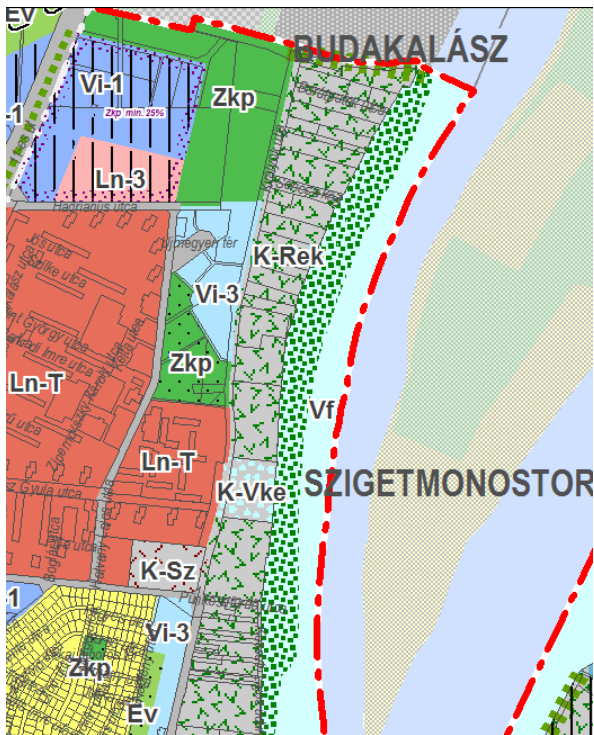




### 3.9. A HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZATTAL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA

#### 3.9.1. TSZT

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja a tervezési területet K-Rek és K-Vke jelű beépítésre szánt területfelhasználási egységekbe sorolja. A beépítésre nem szánt területeket Vf jelű területfelhasználási egységbe sorolja.



Az OTÉK 7. § (1) pontjában előírtak szerint „a területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.”

Ennek megfelelően a TSZT által meghatározott területfelhasználási egységek az alábbi övezetekre és építési övezetekre tagolódnak:

A K-Rek jelű területfelhasználási egység:

→ K-Rek/1 jelű, A Kossuth Lajos üdülőpart és a Duna közötti, valamint a Seneca köz és a Barátpatak uta közötti nagykiterjedésű rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/2 jelű, A Kossuth Lajos üdülőpart nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/3 jelű, A közigazgatási határ és a Barátpatak utca közötti nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ K-Rek/4 jelű, A Pünkösdfürdői Strand nagykiterjedésű és rekreációs terület építési övezetre,

→ Kt-Zkk jelű, közkert területövezetre és

→ Kt-Zkp jelű tKözpark övezetre.

A K-Vke jelű területfelhasználási egység:

→ K-Vke jelű, a Kossuth Lajos üdülőpart különleges vízkezelési terület építési övezetre.

A Vf jelű területfelhasználási egység:

→ Vf jelű, folyóvíz medre és partja övezetre.

A KÖk jelű területfelhasználási egység:

→ KÖk jelű, kötötpályás közlekedési létesítmények terület övezetre.

A TSZT Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapján szereplő, az övezeteket, építési övezeteket befolyásoló egyéb elemek, melyek érintik a tervezési területet: szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat, meglévő erdő és zöldterületek, meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén.

A TSZT Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja alapján feltüntetésre került a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapja alapján a szabályozási terven feltüntetésre kerülnek a műemlékek, a nyilvántartott régészeti lelőhelyek, valamint a fővárosi helyi védettségű építmények.

A TSZT Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapja alapján a tervezési területet védettség nem érinti.

A TSZT Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapja alapján

feltüntetésre került a területet érintő országos ökológiai hálózat- ökológiai folyosó övezete.

A **TSZT Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek tervlap** alapján a tervezési terület egészét érinti a Vízhinőség-védelmi terület övezete.

A **TSZT Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján** szereplő elemek közül a szabályozási terven feltüntetésre került a nagynyomású gázvezeték és létesítmények biztonsági övezete, a nagyvízi meder területe, valamint az árvízvédelmi fővédvonal.

### 3.9.2. BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉG ÉS ZÖLDFELÜLETI ÁTLAGÉRTÉK

#### Beépítési sűrűség ellenőrzése

A tervezési területen az alábbi beépítésre szánt területfelhasználási egységek találhatóak:

	Területfelhasználási egység	bs	bsá	bsp
1.	K-Rek	1,0	0,75	0,25
2.	K-Vke	0,5	0,5	0,0
3.	K-Rek (egy része)	1,0	0,75	0,25

#### 1. FRSZ – K-Rek (0,75+0,25)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,25	219 171	164 378	54 793

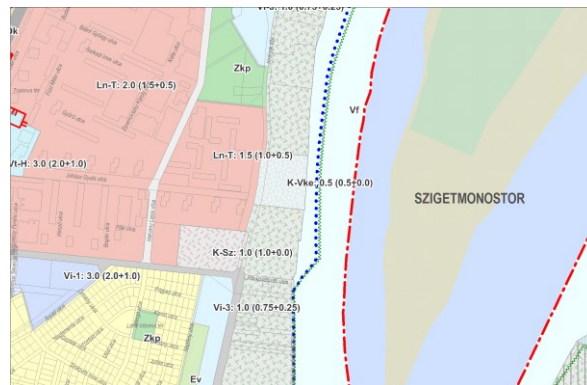
#### DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/3	0,5	0,25	22 610	11 305	5 653
K-Rek/1	0,6	0,2	68 581	41 149	13 716

K-Rek/2	0,6	0,2	97 754	58 652	19 551
Σ				111 106	38 920

164 378 > 111 106 és 54 793 > 38 920 = MEGFELEL

#### 2. FRSZ – K-Vke (0,5+0,0)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,5	0,0	24 823	12 411	0,0

#### DÉSZ

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Vke	0,025	0,0	21 383	535	0
Σ					

12 412 > 535 és 0 ≥ 0 = MEGFELEL

#### 3. FRSZ – K-Rek (0,75+0,25)



#### FRSZ

sűrűség		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
Bsa	Bsp		általános	parkoló
0,75	0,25	697 118	522 839	174 280

**DÉSZ**

építési övezet jele	szintterületi mutató		Terület m <sup>2</sup>	Építhető szintterület m <sup>2</sup>	
	szma	szmp		általános	parkoló
K-Rek/4	0,5	0,25	32 441	16 220	8 110
K-Rek/1	0,6	0,2	9 036	5 422	1 807
Ü-III-N/1*	0,6	0,0	271 552	162 931	0
Ü-III-N/2*	0,6	0,0	254 951	152 971	0
Ü-III-K*	0,5	0,0	18 153	9 076	0
Ü-III-A*	0,4	0,0	35 314	14 126	0
K-SP-III/Ró*	0,8	0,0	25 481	20 385	0
<b>Σ</b>				<b>381 131</b>	<b>9 917</b>

**522 2839 > 381 131 és 174 280 > 9 917 = MEGFELEL**

\*Hatályos szabályozási tervek figyelembevételével számolva

*Zöldfelületi átlagérték ellenőrzése*

A tervezési területen nem található olyan területfelhasználási egység, amelyre a TSZT zöldfelületi átlagértéket határoz meg.

**3.9.3. FRSZ****A beépítési sűrűségre vonatkozó előírások**

„4. § (1) Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

→ Az előírás a tervezési területen teljesül. Lásd feljebb a beépítési sűrűség ellenőrzését.

„4. § (2) A beépítési sűrűség (a továbbiakban: bs) 1. mellékletben jelölt értéke

a) a területfelhasználási egység szerint elhelyezhető funkciókra vonatkozó általános sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsá), és

b) a parkolás épületen belüli támogatása céljából kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók számára – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – igénybe vehető parkolási sűrűségi értékből (a továbbiakban: bsp) tevődik össze.”

→ A szabályzat analóg módon határozta meg a szintterületi mutató értékét: „Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).” A beépítési sűrűség ellenőrzését lásd feljebb.

„4. § (3) Egy adott területfelhasználási egységen belül az 1. mellékletben meghatározott beépítési sűrűség alapján az építési övezetek előírásait és beépítési paramétereit a KÉSZ-ben differenciáltan, de jelentős jellemzőbeli különbségek nélkül lehet meghatározni.”

→ A rendelkezés figyelembevételével kerültek meghatározásra az építési övezetek.

„4. § (4) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén a „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)” a helybiztosítás szempontjából a meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 2,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (5) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben jelölt többszintes területfelhasználás esetén beépítésre nem szánt Közúti közlekedési terület (a továbbiakban: KÖu) vagy Kötöttpályás közlekedési terület (a továbbiakban: KÖk) területfelhasználási egység a helybiztosítás szempontjából a

meghatározó területfelhasználás, a kiegészítő használatra csak a 1,0 bs érték feletti rész vehető igénybe.”

→ A területet nem érinti.

„4.§ (6) Azokban az esetekben, ahol az 1. mellékletben átmeneti hasznosítás lehetősége biztosított beépítésre szánt területfelhasználási egység céljára, a bs értéke nem lehet magasabb a tervezett területfelhasználás értékénél, de legfeljebb 2,0 lehet.”

→ A területet nem érinti.

„(6a) A Vi-2 jelű területekre meghatározott bsp érték az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett” területek esetén legfeljebb 0,5 értékkel növelhető, de az 1,25 értéket nem haladja meg.”

→ A területet nem érinti.

„4. § (7) Az 1. mellékleten „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a kerületi településrendezési eszközben lehatárolt területre vonatkozóan a bs értéke legfeljebb 1,6 (bsá 1,2+ bsp 0,4).”

→ A területet nem érinti.

„4. § (8) A kerület közigazgatási határa egyúttal területfelhasználási egység határa is.”

→ Figyelembevételre került.

**Egyes területek beépítési magasságának korlátozásával kapcsolatos előírások**

„5. § (1) A 5.-12. § rendelkezéseit új épület létesítése, vagy meglévő épület beépítési magasságát növelő bővítése során kell alkalmazni.”

→ Figyelembevételre került.

„5. § (2) A KÉSZ-ben a beépítési jellemzőknek legjobban megfelelő, a beépítési magasság gyűjtőfogalma alá tartozó épületmagasság, homlokzatmagasság és párkánymagasság vegyesen is alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területen az épületmagasság fogalma került alkalmazásra.

„5. § (3) A Budai Vár 3. mellékletben lehatárolt területén a jellegzetes karakter megőrzését szolgáló egyedi magassági szabályozás határozható meg.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (4) A 3. melléklet szerint magassági korlátozással érintett védett területeken a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.”

→ A területet nem érinti.

„5. § (5) Az 6.-8. §-ban foglalt rendelkezések a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározására szolgálnak, amelyek szabályozásával érintett területeket a 3. melléklet tünteti fel az alábbiak szerint:

a) kiemelten védendő karakterű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság I. kategória (a továbbiakban: I. párkánymagassági kategória),



- b) karakterőrző terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság II. kategória (a továbbiakban: II. párkánymagassági kategória),  
 c) egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület – megengedett legnagyobb párkánymagasság III. kategória (a továbbiakban: III. párkánymagassági kategória).”

→ A területet nem érinti.

Az I.-II. párkánymagassági kategória területei 6. §

(1) Az I.-II. párkánymagassági kategóriájú terület rendelkezéseit együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A legnagyobb párkánymagasságra vonatkozó rendelkezések figyelmen kívül hagyhatók a 3. mellékleten lehatárolt I.-II. párkánymagassági kategóriájú területeken, ha a beépítés 12,5 méternél alacsonyabb beépítési magassággal tervezett, vagy már kialakult szabadonálló, vagy teleszerű jellemzőkkel rendelkezik.

A b) pont esetében az I. párkánymagassági kategóriájú területen a beépítési magasság nem haladhatja meg a 33,0 métert.

(3) Ahol a 3. mellékleten az I. és II. párkánymagassági kategóriájú terület közterületen találkozik, ott a közterület menti egy-egy teleksoron a kettő közül bármelyik párkánymagassági kategóriájú terület szabálya alkalmazható.

(4) Az utcai légtérarányt és a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét a közterület átlagos szélességének függvényében a 6. melléklet rögzíti, amelynek keretein belül a KÉSZ meghatározza a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét.

(5) A megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett a (7) – (8) bekezdések figyelmen kívül hagyásával.

(6) A megengedett legnagyobb párkánymagasság az adott tömb érintett teleksora előtti közterület átlagos szélességének és a 6. mellékletben rögzített utcai légtéraránynak a szorzata, amely (7) bekezdés figyelembevételével mellett nem lehet nagyobb az ott meghatározott maximált értéknél sem.

(7) Az I. párkánymagassági kategóriájú területen: az épület párkánymagassága a 6. mellékletben meghatározottak figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál;

a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve a 8. § (5) bekezdésben foglalt eseteket.

(8) A (6) bekezdésben meghatározott értéktől a II. párkánymagassági kategóriájú területen eltérni akkor lehet,  
 a) ha a közterület átlagos szélessége és a szomszédos csatlakozó épület közterület felőli párkánymagassága nagyobb, mint 21,0 méter, ez esetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság növelhető, de a magasabbik szomszédos épület párkánymagasságát nem haladhatja meg;

b) ha az adott ingatlan a 3. mellékletben jelölt főút menti egy-egy teleksávban helyezkedik el, ez esetben a főút felé a megengedett legnagyobb párkánymagasság 25,0 méter.”

→ A területet nem érinti.

A III. párkánymagassági kategória területei 7. §

(1) A III. párkánymagassági kategóriájú terület előírásait együtt kell alkalmazni a 8. § kiegészítő rendelkezéseivel.

(2) A területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság az egymással szemközt elhelyezkedő és átfedő utcai homlokzatok közötti távolság és az 1,25-ös érték szorzata, ha a KÉSZ-ben

a) a beépítési mód zártsorúan kerül meghatározásra, és b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja, de az épület nem magasépület.

(2a) Magasépület létesítése esetén az átfedő utcai homlokzatok között

a) 30 méter-es magasságot meg nem haladó épületrészek között a (2) bekezdés szerinti,

b) magasház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 30 méter,

c) toronyház 30 méter-es magasságot meghaladó részeinek homlokzatától legalább 40 méter távolságot kell tartani.

(2b) Amennyiben az utca két oldalán eltérő megengedett legnagyobb párkánymagasság kerül meghatározásra, a (2) és (2a) bekezdés a) pontja szerinti légtéraránynak azok magassági átlagára kell teljesülnie.

(3) Saroktelek esetén a megengedett legnagyobb párkánymagasság értékét az egymással szemben elhelyezkedő és átfedő homlokzatok közül a nagyobb távolság szerinti értéknek megfelelően lehet megállapítani.

→ A területet nem érinti.

Az I., II. és III. párkánymagassági kategória területeinek kiegészítő rendelkezései 8. §

→ A területet nem érinti.

4. Egyes kisvárosias és kertvárosias területekre vonatkozó beépítési magasságok 9. §

→ A területet nem érinti.

5. Egyes dunai szigetekre vonatkozó magassági rendelkezések 10. §

A 3. melléklet szerint lehatárolt szigetek beépítésre szánt területein az épület legmagasabb pontja legfeljebb 18,0 méter lehet.

→ A területet nem érinti.

6. Magasépítményekre vonatkozó szabályozás 11. §

→ A területet nem érinti.

7. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó magassági szabályozás

„12. § (1) A beépítésre nem szánt területek legnagyobb beépítési magassága

a) a különleges területfelhasználási kategóriába sorolt területeken 9,0 méter;

b) mezőgazdasági területfelhasználási kategóriába sorolt ba) Má általános mezőgazdasági művelésre szánt területen 9,0 méter,

bb) Mk kertés mezőgazdasági területen 4,5 méter;

c) zöldterület területfelhasználási kategóriába sorolt

ca) 5 hektárnál kisebb Zkp közkert, közpark területen 4,5 méter,



cb) a Duna-parti építési szabályzatban meghatározható eltérések figyelembevételével Zvp városi park területen 9,0 méter az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ A területet nem érinti.

„12. § (2) A beépítésre nem szánt területek (1) bekezdésben felsorolt területein az épületnek nem minősülő építmény bármely részének az építmény terepcsatlakozásától mért legmagasabb pontja 25,0 méter lehet.”

→ Figyelembevételre került.

## A közlekedési infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

### 8. Közúti közlekedési terület (KÖu)

„13. § (1) Az 1. melléklet szerint KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közúti elemek hálózati szerepe

- a) gyorsforgalmi közutak (KÖu-1),
- b) I. rendű főutak (KÖu-2),
- c) II. rendű főutak (KÖu-3),
- d) település szerkezeti jelentőségű gyűjtő utak (KÖu-4).”

→ A területet nem érinti.

„13. § (2) Tervezett I. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) legalább 2x2 forgalmi sávós keresztmetszetet kell kialakítani,
- b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (3) Tervezett II. rendű főúthálózati elem megvalósítása során

- a) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
- b) szervizút nélküli közterületi parkoló csak úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.”

→ A területet nem érinti.

„13. § (4) Az I. és II. rendű főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.”

→ A területet nem érinti.

### 9. Kiemelt jelentőségű gyalogos felületek

„14. § (1) A világörökségi helyszínek és védőövezetük közterületeinek színvonalas kialakítása érdekében a közterület kialakítása vagy átalakítása csak közterület-alakítási terv alapján történhet.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (2) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű korzó” megnevezésű útvonalakat gyalogosútként, vagy gyalogos- és kerékpárútként kell kialakítani és fenntartani. A korzó kialakításakor legalább 6,0 m széles gyalogosfelületet kell biztosítani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A korzó kialakítása során meg kell teremteni a Duna-parttal való kapcsolatot, kivéve ott, ahol annak fizikai akadály van.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (3) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű városias sétány” megnevezésű útvonalakon a gyalogos és kerékpáros forgalom számára is helyet biztosító, a különböző közlekedési módokat megfelelően elválasztó, legalább 4,0 m széles burkolt felületet kell kialakítani és fenntartani, amely kizárólag az egyéb közlekedési elemek és közmű létesítmények helyigénye miatt csökkenthető. A sétány mentén legalább egyoldali fasort kell telepíteni, illetve fenntartani.”

→ A területet nem érinti.

„14. § (4) Az 1. mellékletben terveztként jelölt, „szerkezeti jelentőségű természetközeli sétány” megnevezésű útvonalon a természetközeli állapot megőrzése érdekében a sétány nyomvonalát, szélességét és anyaghasználatát az igénybevételtől függően úgy kell megválasztani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen.”

→ A Duna-parti természetközeli sétány kijelölésre került a szabályozási terven.

### 10. Változással érintett területek belső közlekedésével kapcsolatos előírások

„15. § (1) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett”, valamint a „jelentős változással érintett területek” tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

- a) a közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett tervezett közutak legalább gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkezzenek,
- b) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett területei és a 10%-nál nagyobb keresztirányú terepesést meghaladó útszakaszok kivételével, a közúton és a közforgalom számára megnyitott magánúton a kétoldali fasor telepítésének megvalósításához szükséges kétoldali zöldsáv helyigényét, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességben,
- c) a kertvárosias és kisvárosias lakóterületek lakó-pihenő övezetként tervezett útjain, továbbá – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon,
- d) a tervezett főút vagy gyűjtőút hálózati szerepkörrel rendelkező közterületen önálló kerékpáros infrastruktúra (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) helyigényét, együttesen legalább 3,0 méter szélességben.

→ Az érintett területeken belül közösségi közlekedés által állandó jelleggel igénybe vett közút nem tervezett. A magánutakra vonatkozó előírások az FRSZ-nek megfelelőek.

(2) Az 1. mellékletben területileg meghatározott, „infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett” lakó- és vegyes területfelhasználási egységbe sorolt területek tervezésekor biztosítani kell a következő feltételeket:

a) a terület minden egyes építési telkétől 300,0 méteres sugarú körön belül a közösségi közlekedési hálózat legalább egy megállóhellyel rendelkezzen,

b) a telektömb hosszának mérete ne haladja meg a 250,0 métert, a közforgalom számára megnyitott magánutat is figyelembe véve,

c) a KÖu területfelhasználási egységbe tartozó tervezett közúton, annak az építési övezetbe sorolt oldalán a gyalogos infrastruktúra helyigényét. Ennek legkisebb szélessége legalább 2,0 bsá értékkel rendelkező területfelhasználási egység esetén méterben azonos a határos területfelhasználási kategória szerinti bsá számértékét meghaladó egész szám kétszeresével.

→ A területet nem érinti.

11. A P+R infrastruktúrára vonatkozó előírások „16. § (1) A kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolását is biztosítani kell.”

→ A területet nem érinti.

„16. § (2) P+R rendszerű parkolási létesítmény és B+R tároló a kijelölt helyszínek mellett más, funkcionálisan megfelelő átszállási kapcsolattal rendelkező helyszínen is létesíthető. Funkcionálisan megfelelő a belső zóna területén kívül eső

a) metró-, HÉV- és regionális gyorsvasúti vonalak megállóinak kijárataitól 300,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület, vagy

b) vasútvonalak és közúti vasút (villamos) vonalak megállónak végétől mért 200,0 méteres gyaloglási távolságon belül eső terület.”

→ P+R és B+R tároló a területen nem került kijelölésre.

12. Közlekedési infrastruktúra (közúti vagy vasúti) számára irányadó területbiztosítás 17. §

→ A területet nem érinti.

13. Egyéb előírások

„18. § (1) A KÖu területfelhasználási egységbe sorolt közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélességet a biztonságos gyalogosfelület számára kell fenntartani. A közterület egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.”

→ A területet nem érinti.

„18. § (2) Ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (3) Gyorsvasúti vonal (metró, regionális gyorsvasút, HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0 – 12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

→ A területet nem érinti.

„18. § (4) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak a K-Rept, KÖI, K-Eü és K-Hon területen,

valamint egyéb katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, egészségügyi, államigazgatási funkciók kiszolgálása számára létesíthető.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (5) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – a kertvárosias lakóterületek zsákutcái, valamint a K-Log, K-Rept, K-Kik területfelhasználási egységek kivételével – csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

„18. § (6) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő előírást tartalmaz.

## A közmű infrastruktúrára vonatkozó rendelkezések

„19. § (1) Minden beépítésre szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) önálló épületként elektromos állomások,

c) gázátadó állomások,

d) 50 MW névleges teljesítőképességet el nem érő erőművek, valamint

e) telephelyenként az 50 MW összes hőteljesítményt el nem érő távhőtermelő berendezések

elhelyezésére szolgáló területek.”

→ Kijelölésre került.

„19. § (2) Beépítésre nem szánt területfelhasználási egység területén kijelölhetők az 1 ha-nál kisebb telekigényű

a) vízműgépházak, vízmedencék, víztornyok,

b) elektromos állomások,

c) gázátadó állomások

elhelyezésére szolgáló területek.”

→ A területet nem érinti.

„19. § (3) A beépítésre szánt területfelhasználási egységek mindegyikén – a (4) bekezdés figyelembevételével – teljes közművesítettséget kell biztosítani.”

→ A szabályzatban előírásra került a teljes közművesítettség kötelezettsége.

„19. § (4) Egyedi szennyvízkezelő berendezés csak akkor létesíthető, ha nincs a szennyvizek befogadására alkalmas közcsonatorna.”

→ A szabályzat az FRSZ-nek megfelelő rendelkezést tartalmaz.

„19. § (5) A belső zóna kivételével az 1. mellékletben meghatározott

a) jelentős változással érintett területeken új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre,

b) infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető, változással érintett területeken új beépítés esetén a csapadékvizeket helyben kell tartani.”

→ A területet nem érinti.

### A TSZT és az FRSZ alkalmazása a kerületi településrendezési eszközökben

„20. § (1) A nagyvárosias telepszerű lakóterület területfelhasználási egységen belül a kialakult, eltérő jellegű lakóterületi zárványok számára karakterüknek megfelelő kisvárosias vagy kertvárosias területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet is meghatározható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (2) A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt, és 3. melléklet szerint kertvárosias magassággal beépült kisvárosias területeken belül, kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 7,5 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján a

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára. A kertvárosias lakóterület területfelhasználási kategóriába sorolt területeken ettől magasabb érték, és más rendeltetésekre vonatkozó alkalmazása az FRSZ módosítása nélkül, a vonatkozó jogszabályok alapján lehetséges.”

→ A területet nem érinti.

(2a) A 3. melléklet szerint Hegyvidéki zónában elhelyezkedő kisvárosias lakóterületeken belül kizárólag közhasználatú építmények elhelyezésére kijelölt építési övezetben 9,0 méternél nagyobb, de legfeljebb 12,5 méteres beépítési magasság alkalmazható

- a) közigazgatási,
- b) oktatási,
- c) hitéleti,
- d) egészségvédelmi,
- e) szociális,
- f) kulturális,
- g) művelődési és
- h) sport

rendeltetés számára.

→ A területet nem érinti.

(2b) Magasépületek helye a kerületi településrendezési eszközben csak olyan látványvizsgálat alapján jelölhető ki, amely igazolja, hogy a tervezett épület látványa – forgalmas látványközpontokból (legalább a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól, a Duna-partokról és a hidakról) feltárló nézetekből – nem veszélyezteti Budapest városképének harmóniáját, különösen a világörökség védett látványát, valamint nem eredményez zavaró

együttlátásodást a kiemelt magassági hangsúlyokkal (legalább Parlament, Szent István Bazilika, Gellért-hegy, Budai Várhegy).

→ A területet nem érinti.

„20. § (3) Az 1. mellékletben a kertvárosias lakóterületek területfelhasználási egységen belül „Kertvárosias környezetben intézményi területek irányadó meghatározása” jelöléssel ellátott területeken a környező beépítéshez illeszkedő intézményi területfelhasználási egységnek megfelelő építési övezet lehatárolható és megállapítható.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (4) A többszintes területfelhasználás esetén az eltérő használatokhoz tartozó paramétereket e rendelet 4. § (4) bekezdés figyelembevételével kell meghatározni.”

→ A területet nem érinti.

„20. § (5) A 19. § (2) bekezdés szerinti közműlétesítmények számára – amennyiben azt a műszaki kialakítás indokolja – a beépítés paramétereit a KÉSZ-ben a beépítésre szánt területekre vonatkozó paramétereknek megfelelően is meg lehet határozni az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.”

→ Figyelembevételre került.

„21. § (1) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

- a) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége
  - aa) meglévő csomópont átépítése és bővítése, vagy új csomópont létesítése,
  - ab) meglévő közút gyalogos vagy kerékpáros infrastruktúrájának szélesítése, utólagos létesítése,
  - ac) a közlekedésbiztonságot növelő nyomvonal korrekció megvalósítása,
  - ad) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
- b) növelhető a KÖu területfelhasználási egység szélessége beépítésre szánt terület rovására a közlekedési infrastruktúra bővítésének, átépítésének az a) ponttól eltérő esetben is;
- c) növelhető a KÖk területfelhasználási egység szélessége
  - ca) új, átépülő vagy áthelyezésre kerülő állomás, megállóhely építése,
  - cb) vasutak külön szintű keresztezésének építése,
  - cc) környezetvédelmi berendezés telepítése, vagy átépítése esetén;
  - d) közút és vasút külön szintű keresztezésében felüljáró helyett aluljáró létesítése esetén műtárgyépítés miatt a közlekedési területek határa a szükséges mértékig módosítható;
  - e) Dunát keresztező, kizárólag kerékpáros és gyalogos forgalom számára szolgáló híd helye a mellékűthálózat figyelembevételével 100 m-rel módosítható;
  - f) a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem esetében a nyomvonal hosszától annak 50%-ában el lehet térni;
  - g) a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területfelhasználási egység közös határán lévő, a közlekedési infrastruktúra számára irányadó területbiztosítással jelölt elem nyomvonala pontosítható oly módon is, hogy ne érintse a beépítésre szánt területfelhasználási egység területét;

amennyiben a módosítás erdőterület vagy mezőgazdasági térségbe tartozó mezőgazdasági terület csökkenését nem eredményezi.

→ Az FRSZ-ben meghatározott lehetőségek nem kerültek alkalmazásra.

„21.§ (2) A TSZT-vel összhangban az 1. mellékletben meghatározott elemekre vonatkozóan a kerületi településrendezési eszköz készítése során

a) csökkenthető a KÖu területfelhasználási egység területe meglévő útvonal és a beépítésre szánt terület határának rendezése esetén legfeljebb a tömb hosszának 50%-ában, az útvonal szakaszra jellemző szélesség megtartásával;

b) módosítható a KÖu és KÖk területfelhasználási egységek közötti határ;

c) helyi autóbusz-pályaudvar létesíthető vagy megszüntethető

ca) autóbusz-, trolibusz hálózat átszervezése,

cb) kötőtpályás közlekedés párhuzamos fejlesztése esetén;

d) közúti vasúti (villamos) vonalak hálózata módosítható, ha da) meglévő vagy tervezett szakasz felszíni kialakítása helyett felszín alatti kialakítás épül,

db) kis forgalmú (4000 utas/nap/irányt meg nem haladó) vonal kerül felszámolásra;

e) a településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala módosítható, ha a hálózati kapcsolatok változatlanok maradnak.

→ A területet nem érinti.

„21. § (2) Tervezett gyorsvasút a jelölt elem megvalósulásáig közúti vasútként (villamusként) is kiépíthető.”

→ A területet nem érinti.