

BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSÉPTÉSI TERVEZŐ KFT.

1061 BUDAPEST, ANDRÁSSY ÚT 10.

TEL.: 3175-318, FAX: 3173-296



**Budapest III. kerület, Szent Margit Kórház és környezetére
vonatkozóan Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT
2017) és Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása**



Budapest, 2018. augusztus

ALÁÍRÓLAP

**Budapest III. kerület, Szent Margit Kórház és környezetére vonatkozóan
Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Fővárosi
rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása**

Településrendezés:

András István
TT/1É 01-0525
Somogyi Judit
TT/1 13-0327
Ökrös László
TT 01-6090
Horváth Ábel

**Közlekedés:**

Pető Zoltán
Tkö 01-2321

**Közművek:****Vízellátás-csatornázás:**

Szabó Krisztián
TV 01-16166

**Energiaellátás:**

Orosz István
TE, TH 05-1585

**Zöldfelület és
környezetvédelem:**

Niedetzky Andrea
TK 01-5152
Pogány Aurél
TK 01-5060

**Ügyvezető:**

Albrecht Ute

TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETÉS	5
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	9
1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ	10
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	10
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	12
1.3. Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	21
1.4. Környezeti elemek állapotának vizsgálata, katasztrófavédelem	23
1.5. Épített környezet vizsgálata	25
1.6. Közlekedés vizsgálata	30
1.7. Közművizsgálat	32
2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ	35
2.1. Értékek	35
2.2. Problémák	36
ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ	37
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK	38
3.1. a településszerkezeti változások bemutatása	38
3.2. A Fővárosi rendezési szabályzat változásainak bemutatása	39
3.3. A településszerkezeti változások hatályos koncepcióval való összhangjának bemutatása	39
3.4. zöldfelület rendezési javaslat, Környezeti hatások és feltételek	40
3.5. A településszerkezeti változások infrastrukturális hatásai	40
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK	41
4. TSZT	42
4.1. Változások	42
4.2. Területi mérleg	42
5. FRSZ	48

BEVEZETÉS

A Kormány az egészségügyi ellátórendszer fejlesztéséről szóló 2006. évi CXXXII. törvény végrehajtásáról szóló 337/2008. (XII. 30.) Korm. rendeletben döntötte el az egészségügyi ellátó rendszer átalakítását. A Kormányrendelet alapján 2011-ben készült el a Semmelweis Terv, ami szakmai koncepciót ad a hazai egészségügyi ellátás strukturális és módszertani fejlesztésére.

A 1208/2011. (VI.28.) Korm. határozat tartalmazza a Semmelweis Tervben meghatározott egészségügyi struktúra-átalakítással járó feladatokat és azok végrehajtásához szükséges intézkedéseket. E határozat – a főváros és vonzáskörzete egészségügyi ellátásának átalakítására szolgáló koncepcióval összhangban – elrendeli három budapesti sürgősségi centrum kialakítását megalapozó megvalósíthatósági tanulmány kidolgozását.

A Semmelweis Terv megvalósítására készült el 2015 elejére az Egészséges Magyarország 2014-2020 ágazati stratégia, amit a Kormány 1039/2015. (II. 10.) Korm. határozatával fogadott el.

A Semmelweis Terv és az Egészséges Magyarország 2014-2020 stratégia alapján minden egészségügyi régióban létrejön egy III. progresszivitási szintű intézmény, amely képes az egészségügyi ellátás csaknem teljes vertikumának megvalósítására, amelyek a területi és kiemelt ellátások nyújtása mellett a szolgáltatók közötti koordináció, továbbképzés központjai is.

A stratégia végrehajtása az Egészséges Budapest Program (a továbbiakban: EBP) keretében zajlik. Az EBP a főváros betegellátásának megújításáról szóló szakmai koncepció, amely a fővárosi egészségügyi intézményekben 30-40 éves elmaradásainak pótolását célozza.

Az EBP előkészítéséről szóló 1333/2016. (VII. 4.) Korm. határozatban a fővárosi és Pest megyei egészségügyi szakellátások fejlesztése, az érintett intézmények infrastrukturális megújítása, a lakosság ellátási színvonalának emelése, a szolgáltatásokhoz való hozzáférés megkönnyítése, valamint kiemelten a sürgősségi esetek hatékonyabb ellátása érdekében átfogó, térségi alapú kórházfejlesztés szerepel.

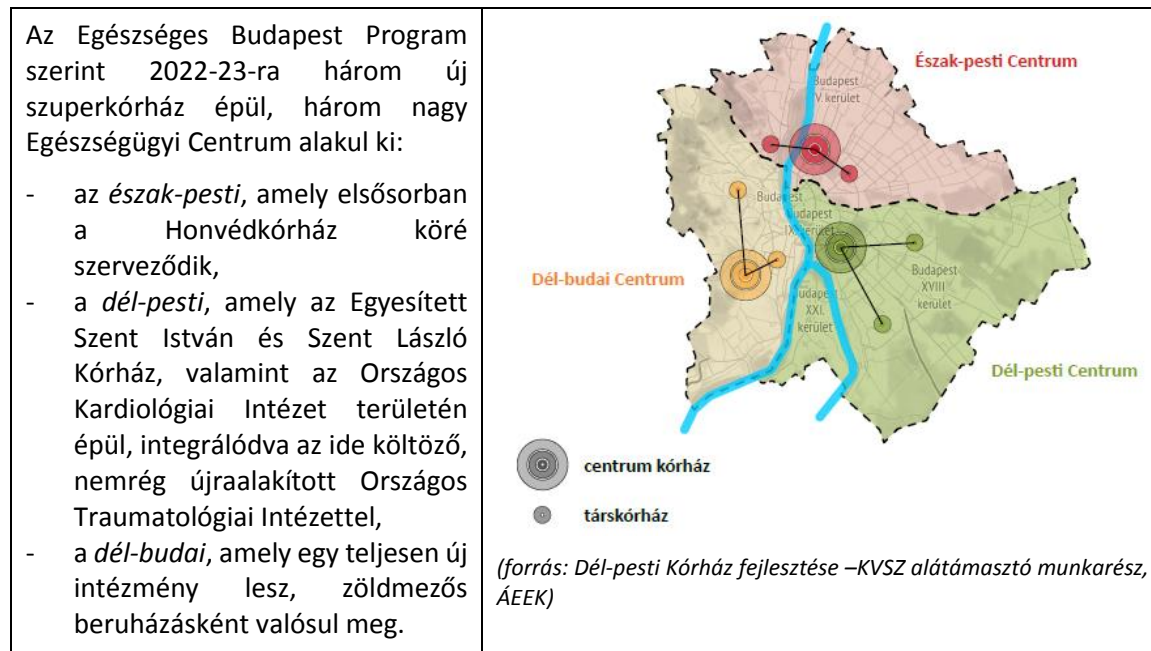
Az EBP az egészségügyi intézmények hierarchikus rendszerében tervezi az intézmények megújítását, centrum kórházak, társintézmények, területi kórházak és rendelőintézetek szintjén. A határozat a főváros területét is érintő térségben négy, a szakellátási feladatokat a legmagasabb ellátási szinten és folyamatosan nyújtani képes egészségügyi központ kialakítását támogatta és nevesítette:

- a Magyar Honvédség Egészségügyi Központ bázisán megvalósuló Észak-pesti Centrum,
- az Egyesített Szent István és Szent László Kórház-Rendelőintézet és a Gottsegen György Országos Kardiológiai Intézet bázisán megvalósuló Dél-pesti Centrum,
- a Kelenföldön megvalósuló Dél-budai Centrum,
- az észak-budai területeket érintő közlekedésfejlesztési beruházásokkal összefüggésben megvalósuló Észak-budai Centrum.

A 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet az EBP megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította. A Korm. rendelet 2. melléklete sorolja fel az érintett helyrajzi számokat, köztük a főváros területén lévő a fejlesztéssel érintett kórházak területét.

A budapesti és Pest megyei egészségügyi szakellátás teljes megújítását szolgáló EBP az egészségügyi intézmények hierarchikus rendszerében tervezi az intézmények megújítását, centrum kórházak, társintézmények, területi kórházak és rendelőintézetek szintjén. A program 2017-ben 40 milliárd forintos kerettel indult, amelyet Budapesten és Pest megyében költöttek az egészségügy fejlesztésére. A cél fővárosi és megyei ellátórendszer minőségének hosszú ideje időszerű javítása. A program eredményeinek rövid időn belül meg kell látszaniuk a betegellátáson.

A 10 évre szóló, várhatóan 2026-ig tartó, összesen mintegy 700 milliárd forintosra tervezett programon belül négy jelentős folyamat zajlik jelenleg párhuzamosan: műszerbeszerzés a járó- és fekvőbeteg-ellátásban, energetikai korszerűsítés előkészítése, a térségi szakrendelők többségének felújítása, valamint a kórházak megújításának és átszervezésének tervezése. Utóbbi azt jelenti, a minél hatékonyabb ellátás érdekében három nagy centrumkórház fog létrejönni, társkórházakkal kiegészülve.



A szuperkórházak a legkorszerűbb ellátást biztosító intézmények lesznek, a 24 órás sürgősségi ellátás mellett a szakma szinte minden spektrumát képviselik. A választott helyszínek az ellátási körzet szempontjából súlyponti elhelyezkedésűek. Az új Egészségügyi Centrumok ellátási körzetei nemcsak az érintett budapesti szektorok területei, hanem a kapcsolódó agglomeráció, továbbá a magyarországi régiók területei is, amelyek számára folyamatos sürgősségi ellátást biztosítanak – néhány szakterületen, mint például a szívsebészet, kardiológia, infektológia, hematológia, csontvelő transzplantáció, stb. országos feladatokat is ellátnak XXI. századi színvonalon.

Településszerkezeti összefüggések

A szuperkórházak működésnek alapfeltétele a megfelelő szerkezetű környezet és a jó közlekedési kapcsolatok biztosítása, melynek révén a kórházak könnyen megközelíthetők lesznek, úgy a használat, mint a kiszolgálás szempontjából.

Az EBP megvalósításával kapcsolatban tartott előzetes egyeztetések során megismert programok alapján három helyszín esetében szükséges a hatályos Budapest főváros településszerkezeti terv (a továbbiakban: TSZT 2017) és Fővárosi rendezési szabályzat (a továbbiakban: FRSZ) eseti módosítása, továbbá a vonatkozó Kerületi építési szabályzatok (a továbbiakban: KÉSZ) módosítása is szükséges.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 33. § (1) bekezdése alapján a településrendezési eszközök készítése és egyeztetése párhuzamosan történik. A TSZT 2017 és az FRSZ módosításának elfogadásáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a kerületi építési szabályzatok elfogadását. A tervezett kórházfejlesztések nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű ügyé nyilvánítása okán a TSZT és az FRSZ módosítása a Trk. 32. § (6) bekezdés a) pontja alapján a tárgyalásos eljárás szerint kell lefolytatni.

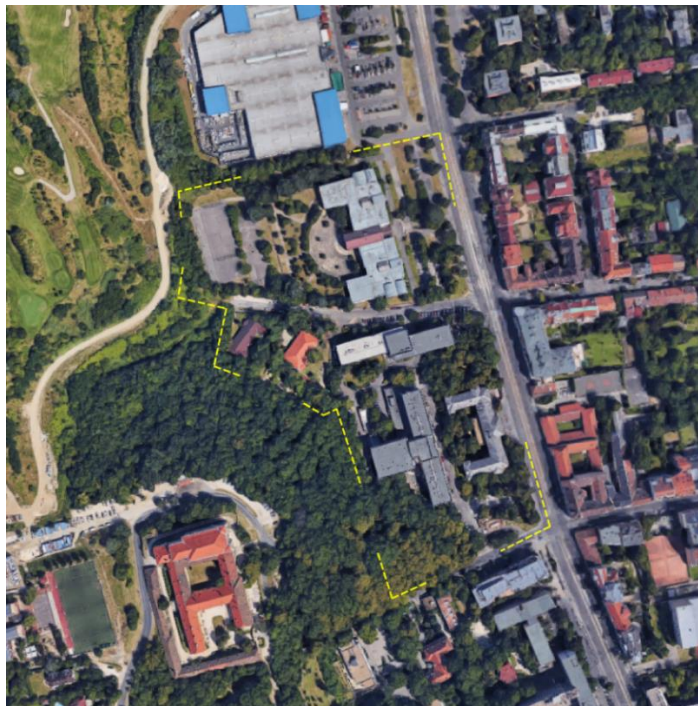
A Fővárosi Közgyűlés 1571/2017. 10. 25.) Főv. Kgy. számú határozatával jóváhagyott, 2017. december 22-én mind két fél részéről aláírt együttműködési megállapodás jött létre az Állami Egészségügyi Ellátó Központ (ÁEEK) és Budapest Főváros Önkormányzata között. A megállapodás célja a főváros területén az EBP keretén belül megvalósuló fejlesztések kiemelt támogatása, a fejlesztések során felmerülő feladatok egymással hatékonyan együttműködve történő megvalósítása. A programban meghatározott célok elérésének elengedhetetlen feltétele az Egészségügyi Centrumok fejlesztésének megvalósításához szükséges fővárosi településrendezési eszközök (TSZT, FRSZ) eseti módosítása.

A Szent Margit Kórház az EBP keretében tervezett Észak-pesti Egészségügyi Centrum szuperkórházához társkórházaként van kijelölve. A Program szerint a kórház meglévő három épületének energetikai, homlokzati átalakítása, a fekvőbeteg-ellátó osztályokon funkcióváltása, komfortosítása, a meglévő műszaki infrastruktúra korszerűsítése tervezett. A legjelentősebb fejlesztés a kórháznak egy új épülettel történő bővítése, ahol a tervek szerint 40 kezelőhelyes művele állomás és a hozzá tartozó kiszolgáló, gépészeti helyiségek, valamint három szintes hotelszárny létesül. Az új épület a kórház területével észak-nyugaton határos 16247/2 helyrajzi számú telken, a meglévő B épület nyugati szárnyához nyaktaggal csatlakozva valósítható meg, ahol jelenleg a kórház elhanyagolt, használaton kívüli nővérszállója, valamint a III. kerületi Önkormányzat által működtetett óvoda található.

Jelen dokumentáció készítésének célja Budapest főváros településszerkezeti tervének és a Fővárosi rendezési szabályzatnak eseti módosítása oly módon, hogy keretei között lehetővé váljon a Szent Margit Kórház tervezett fejlesztését biztosító szabályozás kidolgozása.

A tervezési terület a Budapest III. kerület, Bécsi út – Kiscelli utca – 16237/2 hrsz.-ú erdő terület – Kolostor utca – Gelléri Andor Endre utca – Téglá utca – 16266/17 hrsz.-ú telek által határolt.

A 98/2017. (IV.27.) Korm. rendelet az EBP megvalósításával összefüggő közigazgatási hatósági ügyeket nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánította, ezért a településrendezési eszközök egyeztetése és elfogadása a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 42. §-a szerinti tárgyalásos eljárás szabályai szerint történik.



Tervezési terület

Forrás: Google Earth

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

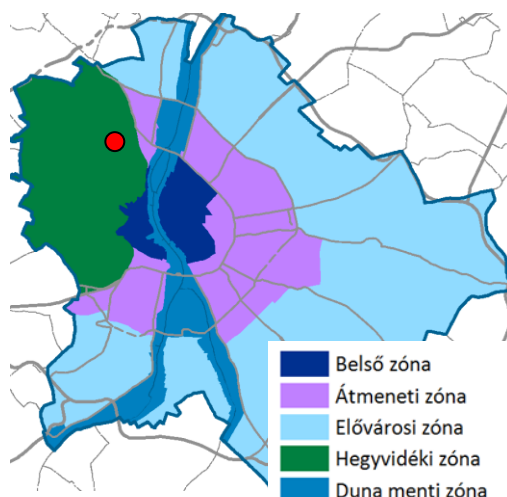
1. HELYZETFELTÁRO ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

1.1. AZ ÉRINTETT TERÜLET RÖVID BEMUTATÁSA, HELYZETE A TELEPÜLÉSSZERKEZETBEN

A tervezési terület, a Szent Margit Kórház és környezete (Bécsi út – Kiscelli utca – 16237/2 hrsz.-ú erdő terület – Kolostor utca – Gelléri Andor Endre utca – Téglá utca – 16266/17 hrsz.-ú telek által határolt terület) a hegyvidéki zóna területén helyezkedik el. Három jellemzően nagyobb méretű telek alkotja: a Szent Margit Kórház területe, a vele határos nővérszálló és kerületi óvoda telke, valamint a Gelléri Andor Endre utcától északra lévő szakközépiskola területe. A telkek beépítése szabadonálló, terepviszonyaikat meghatározza a hegyoldali elhelyezkedésük, így a Bécsi út felől a Remetehegy irányába meredeken emelkednek.

A tágabb térség fontos értéke a Duna menti zóna az Óbudai-szigettel, amelynek sávja a kerület keleti határa, míg északon pedig Budapest elővárosi területe helyezkedik el. Fontosabb városszerkezeti tengely a Szentendrei út, Bécsi út, Vörösvári út és a 2. számú vasúti vonal. A Szent Margit Kórház városszerkezeti szempontból előnyös területen fekszik, a kerület központjához közel, megközelítése is kedvező mind kerületi, mind fővárosi szempontból. A Bécsi út kedvező kapcsolatot biztosít a belváros, és észak Óbuda felől, valamint a Bécsi út folytatásaként a 10-es úton keresztül az észak budai agglomeráció irányából is. Közösségi közlekedési kapcsolattal is rendelkezik az intézmény, a budai fonódó villamoshálózat és több buszjárat is megáll itt, és még BUBI állomás is található.

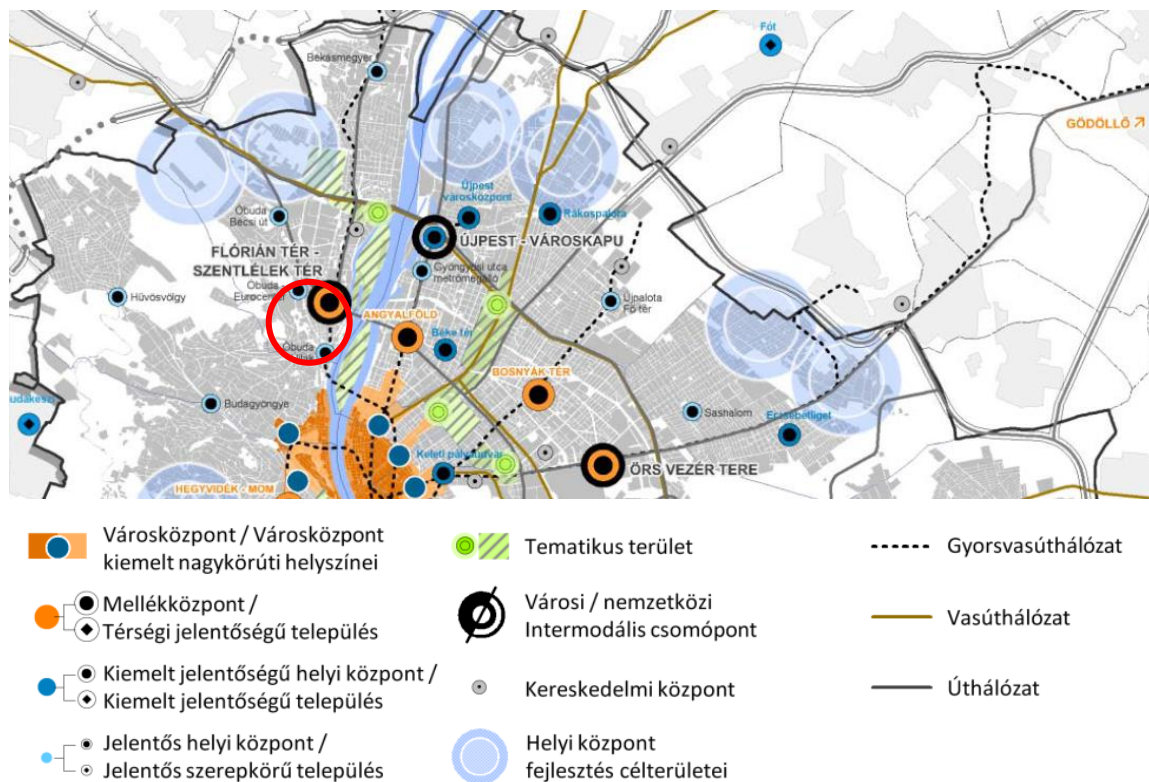
A tervezési terület keleti határvonala a Bécsi út, amely a terület és annak tágabb térsége szempontjából meghatározó szerkezeti kapcsolatot jelent. A kórház területét nyugatról a Kiscelli Parkerdő határolja, míg délről a Bécsi út menti zárt sorú beépítésű intézményi területek. A Gelléri Andor Endre utcától északra szabadonálló intézményi, majd kereskedelmi, szolgáltatói területek sorakoznak. A Szent Margit Kórház főbejárata és a tervezett bővítés fő helyszíne is a Gelléri Andor Endre utca oldalán található, amely a Bécsi út és a Föld utca kereszteződéséből nyílik, jelenleg csendes zsákutca.



A Szent Margit Kórház Budapest zónarendszerében

(Forrás: Budapest 2020)

Az egykori kisvárosias Óbuda képe kevés helyen mutatkozik meg ma, leginkább a Fő téren, amely a kerület igazgatási és városszerkezeti központja, attól 1,4 km-re található a Szent Margit Kórház területe. Az Árpád-híd budai hídfőjének kiépítésével az egykor nagyobb kiterjedésű városközpont több részre szakadt szét, így a Flórián/Szentlélek téren alakult ki a térség kereskedelmi, szolgáltatói központja (a Szent Margit Kórház ~1 km-re van), amelyet a Fővárosi településszerkezeti terv intermodális mellékközpontként jelöl ki. A tervezési terület tágabb környezetében jelentős helyi központként megemlíthető az Eurocenter, a Bécsi út mentén, délen pedig Óbuda-Újlak a Kolosy téren, ahol a II. kerületbe lehet átlépni.



(Forrás: Budapest 2030)



(Forrás: Budapest TSZT)

1.2. A TELEPÜLÉS TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEINEK VIZSGÁLATA

1.2.1. HATÁLYOS FŐVÁROSI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

A terület településrendezési szintű vizsgálata során az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott **Budapest főváros településszerkezeti tervét** (továbbiakban: TSZT) és a 48/2017. (XII. 20.) Főv. Kgy. rendelettel módosított, az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott **Budapest főváros rendezési szabályzat** (továbbiakban: FRSZ) releváns előírásait vizsgáljuk.

A két településrendezési eszköz együttes célja, hogy a hatályos jogszabályi keretek között megfelelő alapot biztosítson az egységes, élhető és fenntartható főváros számára.

Budapest főváros településszerkezeti terve (TSZT)

Budapest hatályos településszerkezeti terve (a rendezési szabályzattal együtt) a főváros teljes közigazgatási területére készült.

A TSZT a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

A TSZT 1. Területfelhasználás tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)

A területfelhasználási kategóriába sorolódnak azok az egészségügyi szakellátáshoz tartozó, nagy területigényű (jellemzően 3 ha-nál nagyobb) egészségügyi létesítmények, amelyek az általános alapfokú ellátó szerepet meghaladják.

A TSZT alapján a Bécsi út mentén a Szent Margit Kórház területe egészségügyi területfelhasználási egységbe sorolt.

Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

A területfelhasználási egységbe a TSZT alapján azok a területek tartoznak, amelyeknek célja elsősorban a szűken vett helyi lakossági ellátás, ezért olyan helyeken kerültek kijelölésre, ahol a környező lakóterületi területfelhasználásba ezek az intézmények nem illeszthetők eltérő karakterük, nagyságuk, sűrűségi igényük miatt, illetve ahol területileg meghatározó alapellátást biztosítanak.

E területfelhasználási egységbe tartozik a tervezési terület észak-nyugati része, az óvoda és nővérszálló, valamint a Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola területe.

Közüti közlekedési terület (KÖu)

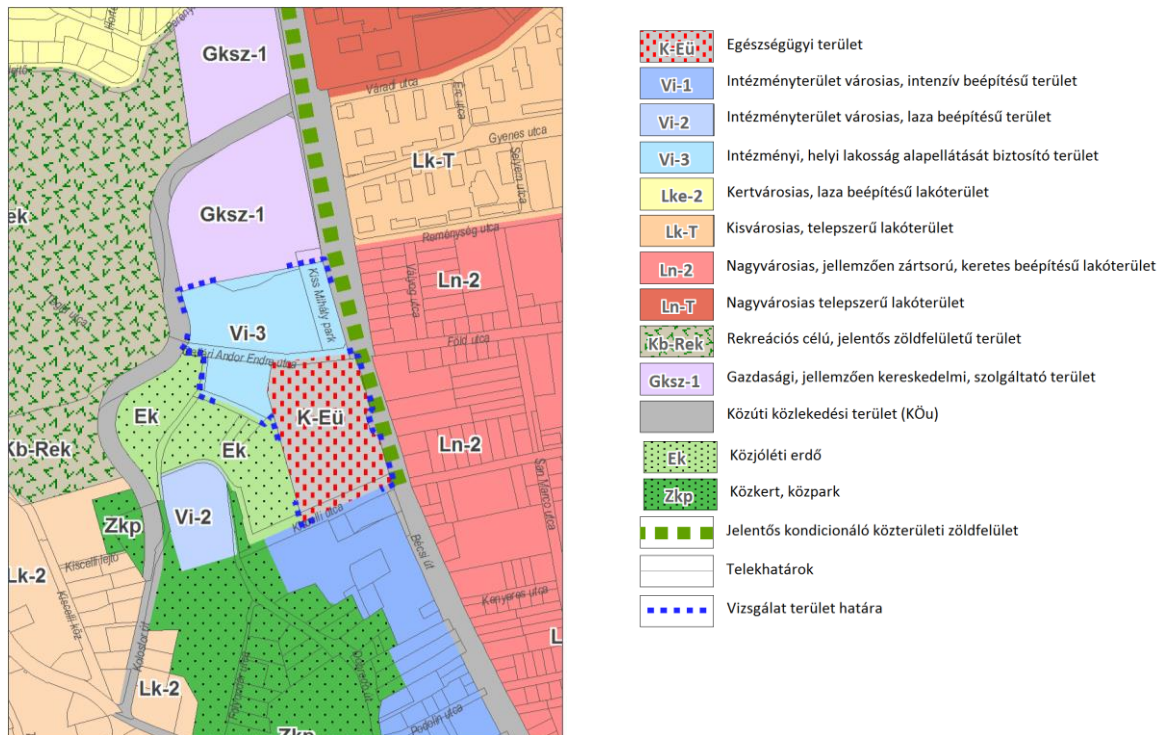
A közüti közlekedési területet a közúthálózati hierarchia magasabb szintű elemei (autópályák és autóutak, I. rendű és II. rendű főútvonalak, településszerkezeti jelentőséggel bíró gyűjtő utak), valamint a városi közösségi közlekedés fontosabb autóbusz végállomásai, a felszíni P+R parkolók, üzemi létesítmények alkotják (benzinkutak).

A főútvonalak és a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak foglalják magukba a teljes villamos-hálózatot (a gyalogos elsőbbségű terek kivételével), valamint az autóbusz és a trolibusz közlekedés legfontosabb útvonalait, továbbá a kerékpáros közlekedés meghatározó elemeit és a gyalogos közlekedés felületeinek egy részét.

A tervezési terület keleti határa mentén húzódó Bécsi utat sorolja a TSZT ebbe a területfelhasználási kategóriába.

A beépítésre szánt területfelhasználási egységek megoszlása a tervezési területen a TSZT 2017 alapján a következő:

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m ²)	aránya (%)
beépítésre szánt területek		
Egészségügyi terület (K-Eü)	26 851	47%
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)	30 457	53%
<i>összesen</i>	<i>57 308</i>	<i>100%</i>



Forrás: TSZT 1. Területfelhasználás tervlap kivonat

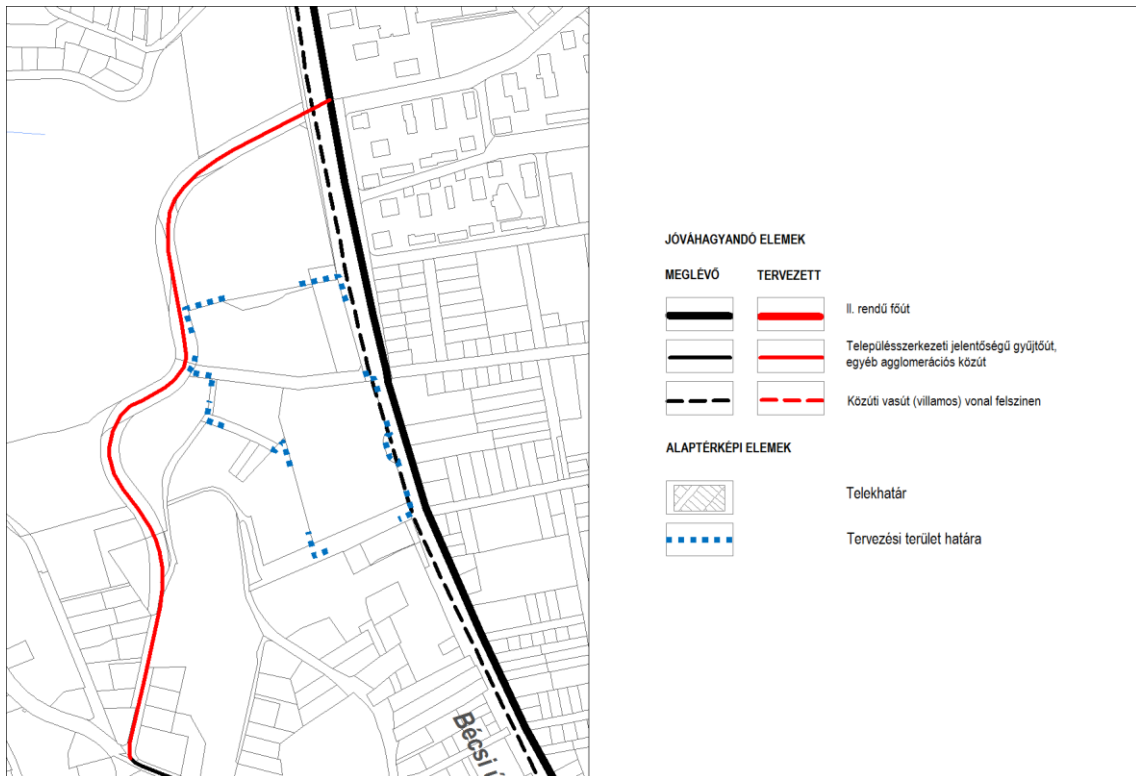
M=1: 10 000

A TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervlap szerint **meglévő II. rendű meglévő főút** a Bécsi út, amelyen a **meglévő budai fonódó villamoshálózat** nyomvonala is szerepel. A kerület régóta várt fejlesztése a Váradi utca meghosszabbítása, mint **tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút**, amely délen a Kolostor út, Remetehegyi út és a Folyondár utcán keresztül beköt a Szépvölgyi útba.

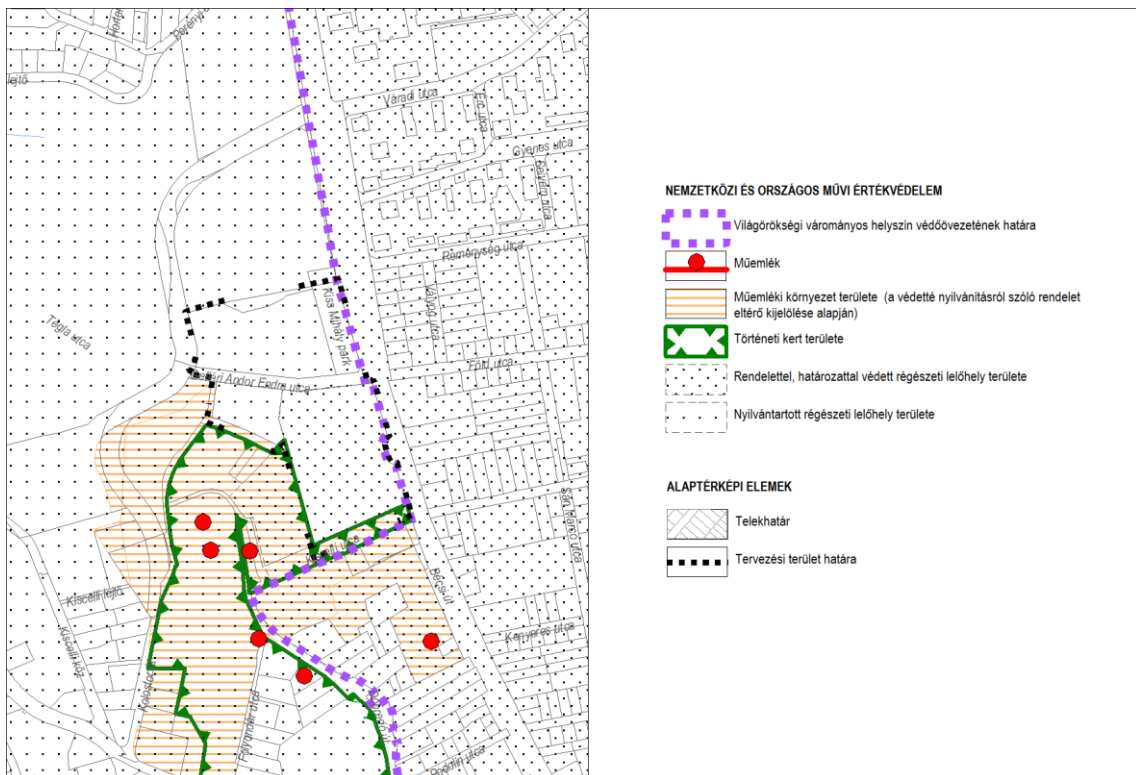
A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervlap alapján a kerület egésze **nyilvántartott régészeti lelőhely** (Óbuda és Békásmegyer), míg a kórház területe **rendelettel, határozattal védett régészeti lelőhely** (Bécsi út 130-132.). **Világörökség várományos helyszín védőövezetének határa** jelölt a tervezési terület Bécsi út menti határán, valamint a Kiscelli utca mentén. A tervezési terület déli és nyugati határán a Kiscelli Parkerdő, mint **védett történelmi kert** lehatárolása húzódik. A területtől délnyugatra a **műemléki védelem** alatt álló Kiscelli kastély, kálvária, kápolna és **műemléki környezetük** került kijelölésre.



Forrás: TSZT 2. Közlekedési infrastruktúra tervlap kivonat

M=1: 10 000

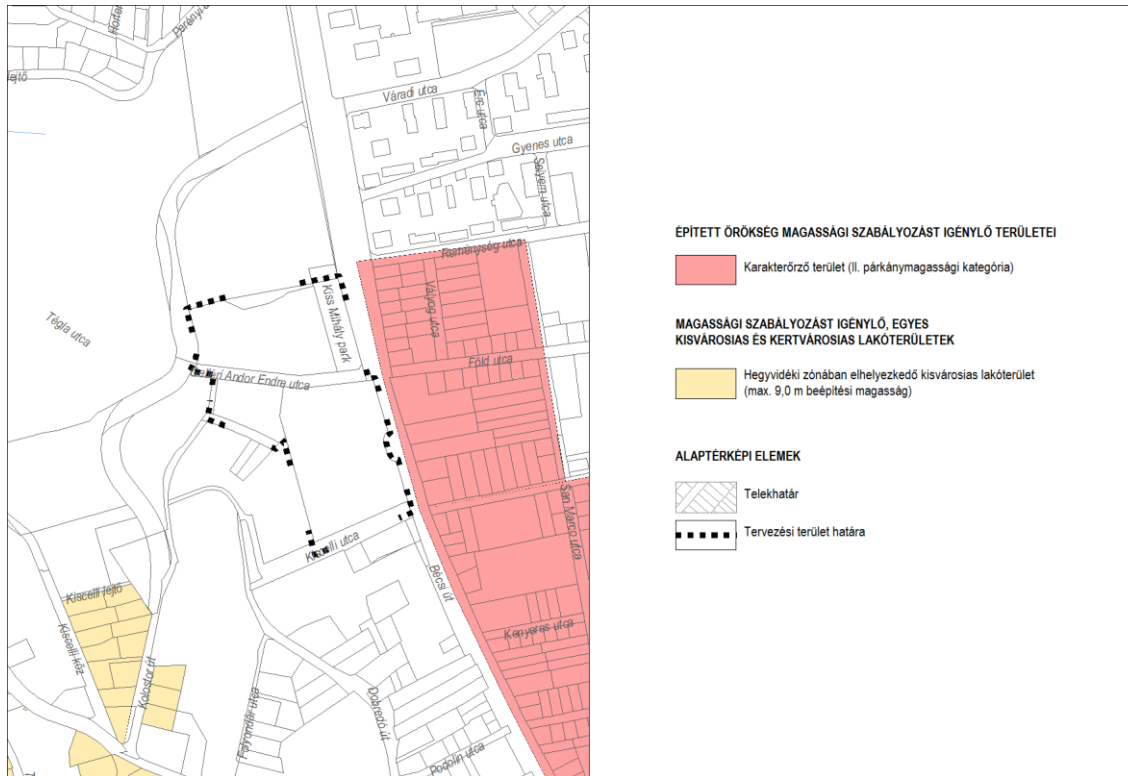


Forrás: TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlap kivonat

M=1: 10 000

A TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján a vizsgált területet nem érintik elemek.

A vizsgált területet magassági korlátozás nem érinti, a Bécsi út túloldalán **karakterőrző terület** található, amely a **II. párkánymagassági kategóriába** tartozik.



Forrás: TSZT 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlap kivonat

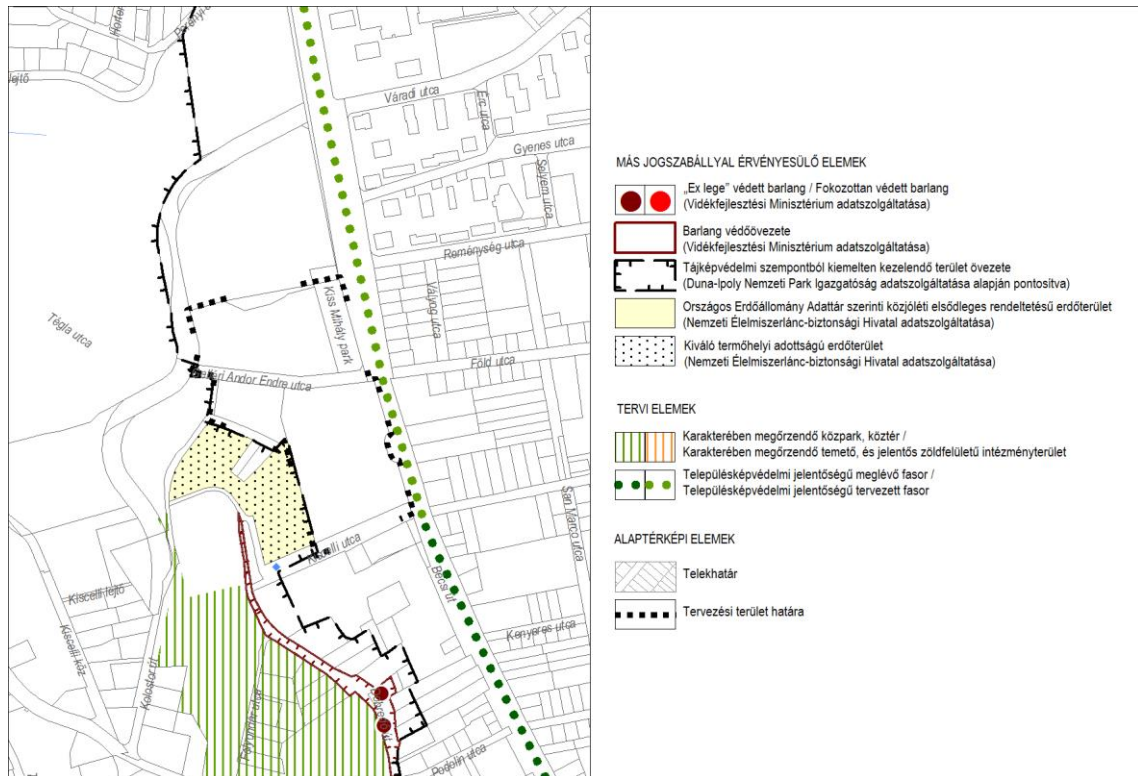
M=1: 10 000

A TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A vizsgált területet tervi elemek nem érintik. A területtől délnyugatra lévő a 16237/2 helyrajzi számú telek **kiváló termőhelyi adottságú**, illetve **Országos Erdőállomány Adattár szerint közjóléti elsődleges rendeltetésű erdőterület**. A Kiscelli utcában egy „ex lege” **védett forrás** található. A Bécsi út mentén a Kiscelli utcától délre **településképi jelentőségű meglévő fasor**, onnan északra **településképi jelentőségű tervezett fasor** van kijelölve. A tervezési területet délnyugati határa mentén **tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő terület övezet** kijelölése húzódik. A terület távolabb környezetében a Doberdó úton **barlang védőövezete** található, míg a Kiscelli Múzeum parkja **karakterében megőrzendő közparkként** van jelölve.

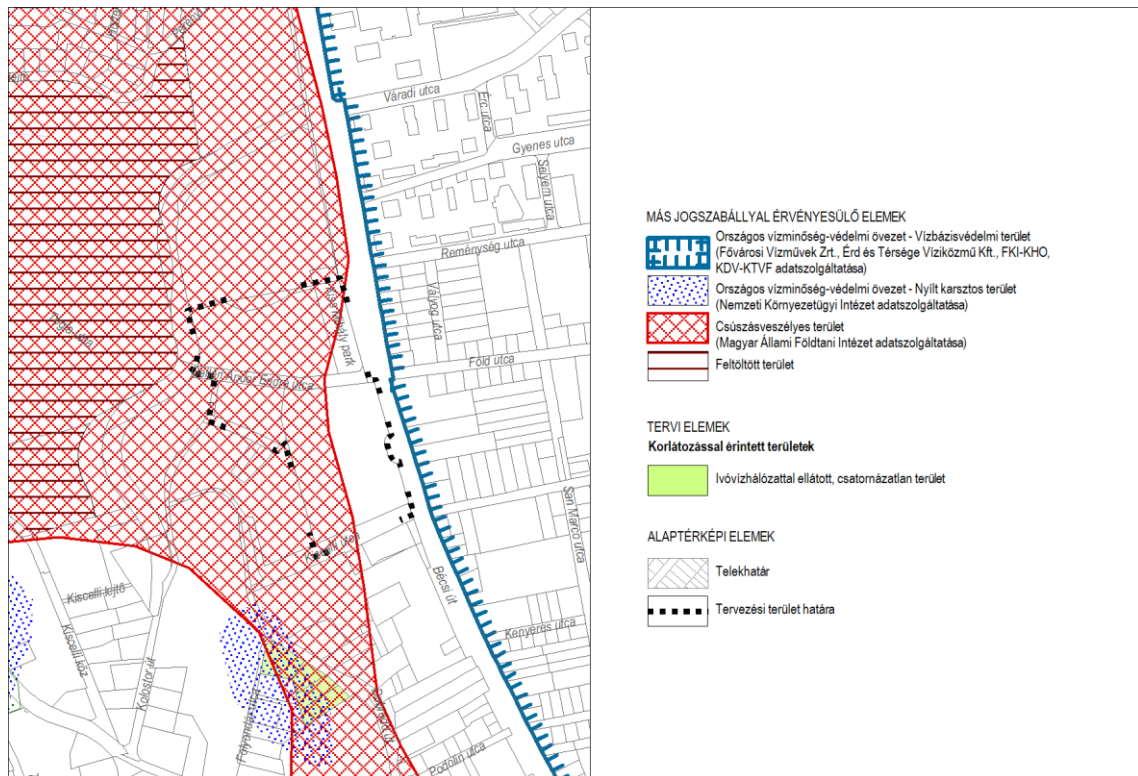
A TSZT 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A tervlap alapján a vizsgálati terület – a keleti rész kivételével – a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása alapján **csúszásveszélyes terület**. A Bécsi út keleti határán vízbázisvédelmi terület védőterülete kijelölt, amely a tervezési területet nem érinti.



Forrás: TSZT 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlap kivonat

M=1: 10 000

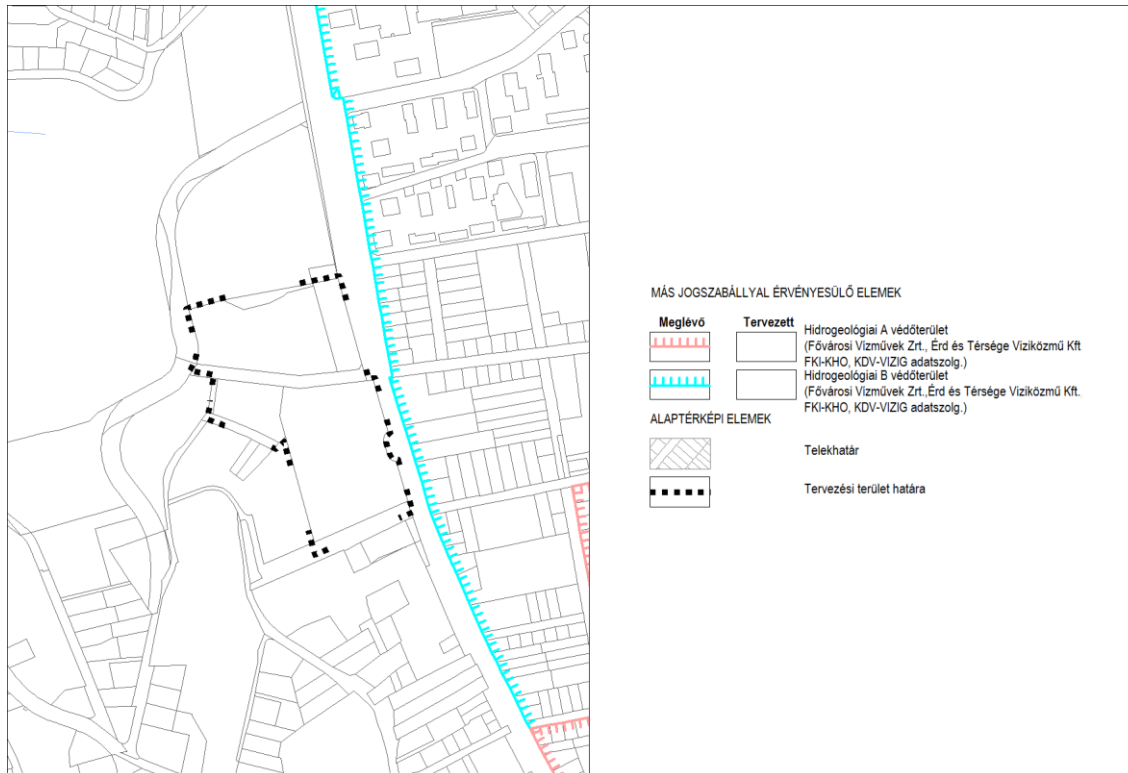


Forrás: TSZT5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlap kivonat

M=1: 10 000

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapján a tervezési területet érintő elemek:

A vizsgált területet tervi elemek nem érintik. A tervlap szerint a Bécsi út keleti oldalán húzódik a hidrogeológiai „B” védőterület határa.



Forrás: TSZT 6. Védelmi, korlátozási területek tervlap kivonat

M=1: 10 000

Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) szerint meghatározandó paramétereket a Fővárosi rendezési szabályzat közvetíti a kerületi szabályozás felé a kerületi szintű előírások kidolgozásához. A három fővárosi rendezési eszköz (TSZT – FRSZ – KÉSZ) közötti összhang megteremtését – az Étv. előírásaink figyelembevételével – az FRSZ rendeleti szinten biztosítja.

Az FRSZ szerint a beépítési sűrűség kétféle értékre tagolódik annak érdekében, hogy a területhasználat kiszolgálásához szükséges parkolási infrastruktúra épületen belüli biztosítása továbbra is támogatott legyen. Ennek értelmében az FRSZ rögzíti, hogy a bsá jelű *általános sűrűségi érték* az általánosan elhelyezhető funkciók számára – így a parkolás céljára is – igénybe vehető, a bsp jelű *parkolási sűrűségi érték* viszont kizárólag az épületen belüli parkolás céljára vehető igénybe. Kiemelendő, hogy a bsp érték kifejezetten a parkolás épületen belüli támogatása

céljából kerül alkalmazásra, tehát bónuszértéket jelent a beépítési sűrűség értékebe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az FRSZ 1. mellékletének a vizsgálati területre vonatkozó előírásai:

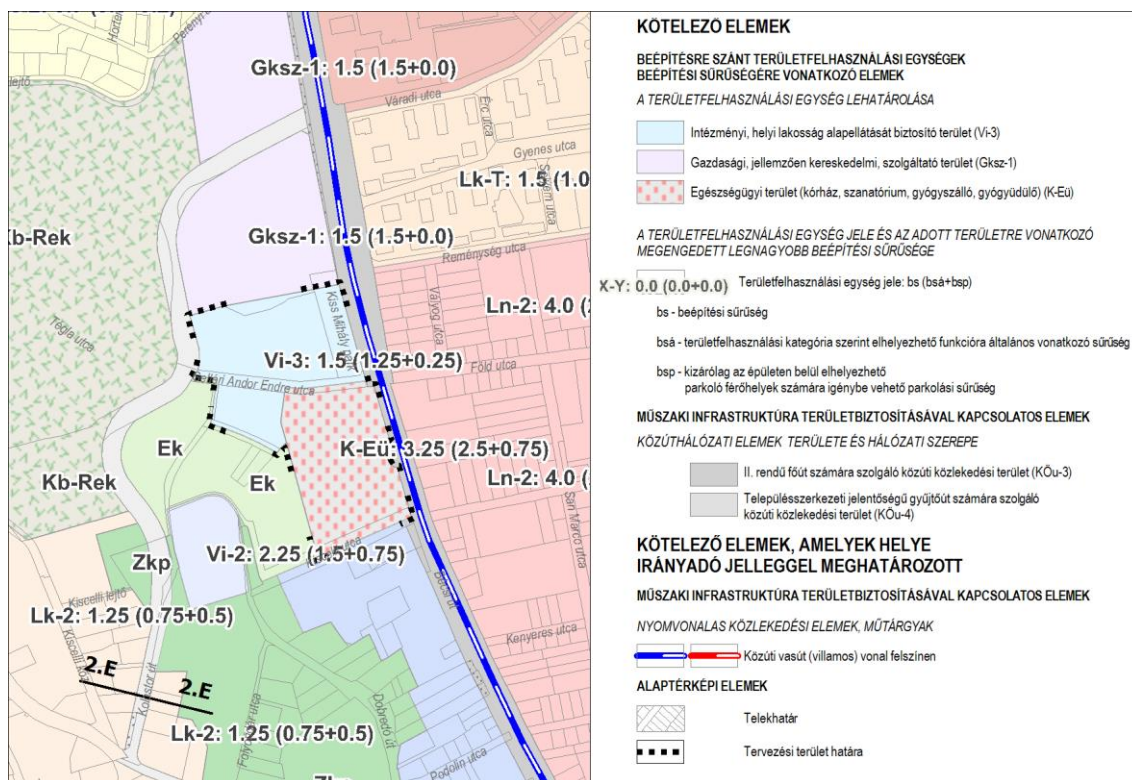
- **Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)**

A Gelléri Andor Endre utca két oldalán lévő Vi-3 jelű területfelhasználási egység beépítési sűrűsége (bs) $1,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség (bsá) $1,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűségi érték (bsp) $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

- **Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő) (K-Eü)**

A Szent Margit Kórház K-Eü jelű területfelhasználási egységének beépítési sűrűsége (bs) $3,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$, melyből az elhelyezhető funkciókra általánosan vonatkozó sűrűség (bsá) $2,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$, a parkolásra vonatkozó sűrűségi érték (bsp) $0,75 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

A tervlap a Bécsi utat **II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3)**, a Váradi utca meghosszabbítását **Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4)** kategóriába sorolja, továbbá meglévő **Közúti vasút (villamos) vonal felszínén** jelölést alkalmaz a Bécsi úton.



FRSZ 1. mellékletének a tervezési területre vonatkozó részlete

M=1:10 000

1.2.2. HATÁLYOS KERÜLETI TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK VONATKOZÁSAI

Helyi építési szabályzat, szabályozási terv

A tervezési területre Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyer önkormányzat képviselő-testületének 20/2018. (VI. 26.) önkormányzati rendelete (ÓBÉSZ) van hatályban.

A Gelléri Andor Endre utcától északra lévő Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola területét Vi-3/SZ-E4 jelű építési övezetbe, a Bécsi utat KÖu-3, a Váradi utca meghosszabbítását KÖu-4 jelű fővárosi jelentőségű közlekedési területbe, míg a Kiscelli és Gelléri Andor Endre utcákat kerületi jelentőségű közlekedési területbe (Kt-kk) sorolja a terv.

A kórház területét a hatályos ÓBÉSZ **K-Eü/SZ-1** egészségügyi létesítmény építési övezetbe sorolja, amelynek előírásai a következők:

beépítési mód:	szabadonálló
a telek legkisebb mérete:	20.000 m ²
a telek legkisebb szélessége:	150 m
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 35 %
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 45 %
szintterületi mutató:	általános: 2,0 m ² /m ² , parkolási: 0,75 m ² /m ²
telek legkisebb zöldfelületi aránya:	min. 50 %
épületmagasság:	max. 20 m

Az építési övezetben épület – kizárólag egészségügyi ellátás, fekvőbeteg ellátás, szociális ellátás, rendeltetés céljára létesíthető, amelyek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók. Nem létesíthető és a rendeltetés módja nem változtatható meg különösen lakóépület, vagy más épületben lakás – a szolgálati lakás kivételével –, a telken más rendeltetésű épületben a betegek nyugalma zavaró hatású termelő tevékenység, vagy jelentős szállítási forgalommal járó tevékenység céljára önálló rendeltetési egység, üzemanyag-töltő állomás – sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben, sorgarázs rendeltetés céljára épület, önálló rendeltetési egység.

A TSZT módosítással érintett 16247/2 helyrajzi számú telket az ÓBÉSZ **Vi-3/SZ-E8** jelű építési övezetbe sorolja, amelynek előírásai a következők:

beépítési mód:	szabadonálló
a telek legkisebb mérete:	2.000 m ²
a telek legkisebb szélessége:	20 m
beépítés mértéke terepszint felett:	max. 40 %
beépítés mértéke terepszint alatt:	max. 45 %
szintterületi mutató:	általános: 1,0 m ² /m ² , parkolási: 1,0 m ² /m ²
telek legkisebb zöldfelületi aránya:	min. 35 %
épületmagasság:	max. 13 m

Az építési övezetben egy telken több főépület létesíthető, lakás – kizárólag szolgálati lakásként, továbbá a szociális tevékenységhez tartozó nevelő-, szociális-, vagy idősoththonként létesített lakásként – létesíthető, továbbá rendeltetések közül csak nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, hitéleti és sport rendeltetés létesíthető.

	építési övezet/övezet határa		"A" kategória
	építési övezet/övezet jele		"B" kategória
	építési hely, vagy terepszint felett is beépíthető része		"C" kategória
	telepítendő fasor		"D" kategória
	jellemzően teljesértékű zöldfelületként megtartandó/kialakítandó terület		nagynyomású földgázszállító vezeték és biztonsági övezete
	műemlék		helyi védelemre javasolt épület-, építményrész
	ex lege védett forrás és védőtávolsága		közkert, közpark, városi park

1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

1.3.1 TÁJI, TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, TERMÉSZETVÉDELEM

Morfológiai szempontból a vizsgált terület hegylábi és folyó menti sík találkozási, ennek megfelelően a táji, természeti adottságok összetettek, eltérően jellemezhetők.

A vizsgált terület természetes alapú, vegyes beépítésű dombsági és mesterséges alapú, vegyes beépítésű átmeneti városi klímátípus-térségek határán helyezkedik el. Az uralkodó szélirány az északnyugati, s lényegében folyamatos légfrissítés történik a térségben.

Tájhasználati szempontból a vizsgált terület környezete vegyes képet mutat, körülötte „városi táj” terül el – különféle intenzitású lakóterületek, hitéleti intézmény (Szalézi rendház és lelkeszség), oktatási intézmények (Óbudai Egyetem, Bláthy Ottó Informatikai Iskola), kereskedelmi létesítmények (Praktiker, Media Markt, Euro Center bevásárlóközpont), kulturális intézmény (Schmidt (Kiscelli) kastély-múzeum és parkja) és egészségügy (Szent Margit Kórház) színesíti a térségi táj-képet. A terület közelében lévő egykori agyagbánya-téglagyár helyén rekreációs terület (golfklub) található.

A vizsgált terület határán húzódik a Bécsi út. A Bécsi út 2x2 forgalmi sávú jelentős közlekedési útvonal, magas gépjárműforgalommal, szakaszonként buszjáratok veszik igénybe és három fonódó villamos-viszonylat is közlekedik rajta.

A tervezési területet természetvédelmi oltalom nem érinti, a közvetlenül határos Schmidt kastély parkja történeti kert.

A TSZT 2017 szerint a Bécsi út fasora településkép-védelmi jelentőségű – tervezett, kiegészítésre javasolt – fasor.

1.3.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A **Szent Margit kórház** kertjében élő főbb telepített fafajok: boróka, erdei fenyő, fehérakác, fehér nyár, hegyi juhar, jegenyenyár, korai juhar, lucfenyő, nyírfa, szívlevelű hárs, tiszafa, tuja, vadgesztenye, vérszilva, de előfordul az invazív fajnak számító bálványfa is. Értékes faegyedek a Bécsi úti és Kiscelli utcai előkertben álló vadgesztenyék.

Az **Százszorszép óvoda** területén főleg nyárfák és fehér akácok idős és középkorú egyedei találhatók, a nyárfák már lassan kiöregedőben vannak. A telek déli részén a térség eredeti vegetációjának jellemző fafajai élnek, magas kőrisek képviselőiben.

A **Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola** telkének növényzete változatos képet mutat. jellemző fajok az ezüsthárs, kínai nyár, fekete fenyő, nyugati tuja és a funkcióból következően a burkolt felületek aránya magasabb az előző két telekhez képest.

A **közterületi fasorok** száma csekély. Értékes a Kiscelli utca fásítása, amely az erdőhöz kapcsolódik és vadgesztenyékkel telepített. A Gelléri Andor Endre utcában csak néhány faegyed található és a Bécsi út ezen szakasza is fásítatlan.

A tervezési terület környezetének jelentős zöldfelületi elemei az **erdők**, melyek egy – a körzeti erdőtervben szereplő – erdőrésze (28/A1) szomszédos a tervezési területtel.

Jelen erdőrészlet az országos erdőállomány adattár szerinti közjóléti – elsődleges rendeltetésű – erdőterület, amely egyben a történeti kertként nyilvántartott **Schmidt kastély** parkja. Faállománya jelentős, vegyes: boróka, díszmeggy, erdei fenyő, hegyi juhar, korai juhar, mezei juhar, magas kőrís, fehér akác, vadgesztenye.



1.4. KÖRNYEZETI ELEMOK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA, KATASZTRÓFAVÉDELEM

1.4.1. KÖRNYEZETI ELEMOK

A térség **földtani** alapját foraminiferás agyagmárga, „Kiscelli” agyag képezi. A földtani térkép szerint a felsőbb rétegekben homokos kőzetliszt, agyag jelenléte jellemző. **Talaj**tani szempontból a területen – a hegyoldal felől – egykor barna erdőtalajok voltak jellemzőek, de ezek bolygatatlan formában már nem lelhetők fel. A síkvidéki oldalon főként ártéri üledékek, réti talajok léteztek, s ezek sem lelhetők fel eredeti állapotban.

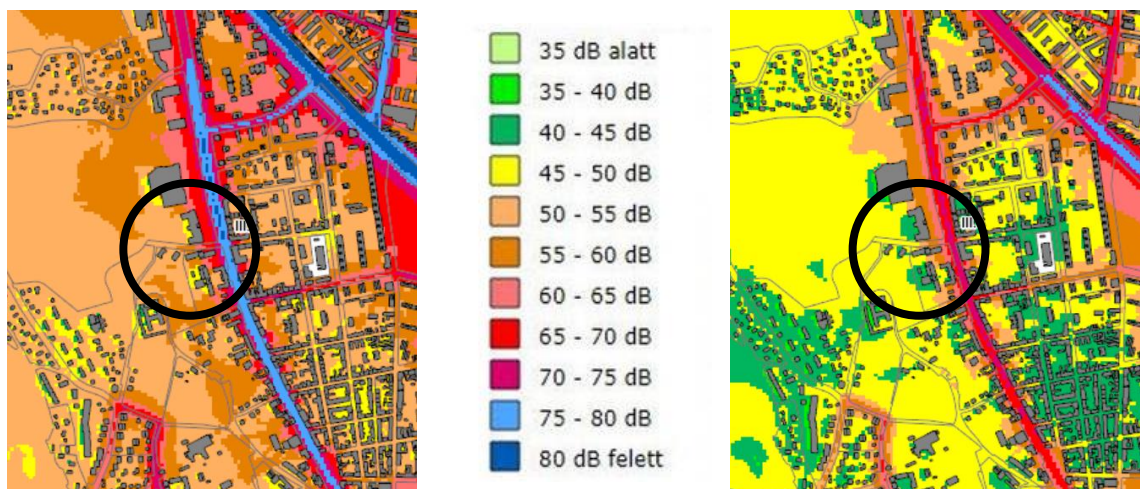
A **felszín alatti vízáadó** rétegeket bemutató térkép szerint a talajvíz-nívó a terepszint alatt 5 m-től 12,5 m-ig található. A hegy felőli területén porózus vízáadó terület van. E szerint építési szempontból a talajvíz korlátozást nem jelent, de a geotechnikai vizsgálatnak a hidrológiai viszonyokra is ki kell terjednie a terület bolygatott volta okán.

A területen felszíni víz (folyó, illetve állóvíz) nem található. Felszín alatti víz a talajvíz, valamint a hegyoldal felől szivárgó rétegvizek. A térség a 219/2004. Korm. rendelet és a 27/2004. KvVM rendelet szerint a felszín alatti vizek állapota szempontjából „érzékeny” és „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi terület. A talajvíz minőségét a feltöltések minősége befolyásolhatja, ezért mintavételekre és minőség-elemzésre van szükség.

A **levegőminőséget** a forgalmi viszonyok alakítják. A tervezési terület környezetében nincs automata, illetve manuális mérőállomás. Tapasztalati alapon elmondható, hogy a Bécsi út forgalmi terhelése érvényesül az út menti sávban. A Remete-hegy felől érkező légmozgás (a jellemző északnyugati széljárás és a jelentős erdőterület okán) frissíti a terület levegőjét.

A 4/2002. (X.7) KvVM rendelet alapján, mely légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését tartalmazza, a terület Budapest és környéke légszennyezettségi agglomerációba tartoznak. A 4/2011. (I.14.) VM rendelet rögzíti az immissziós határértékeket.

A terület **zajterhelését** a közúti forgalom mértéke és lefolyása határozza meg úgy nappal, mint éjszakai időszakban. A Bécsi út forgalmi terhelése (beleértve a villamosforgalmat is) nappal eléri a 70-75 dBA szintet, az éjszakai szint 60-65 dBA. A tervezett új kórházi részleg helyének jelenlegi zajterhelése nappal 55-60 dBA, az éjszakai 45-50 dBA.



forrás: főváros stratégiai zajtérképe 2007

A stratégiai zajtérkép szerint a vasúti, illetve a repülési zajterhelés nem számottevő (a területen nem érzékelhető), az üzemi zaj pedig a Zápor utcai fűtőmű bontása nyomán gyakorlatilag megszűnt.

A tervezési területen kommunális és egészségügyi (veszélyes és nem veszélyes) **hulladékok** keletkeznek. A hulladékok elkülönített gyűjtése nyomán szakcég végzi a begyűjtést és ártalmatlanítást.

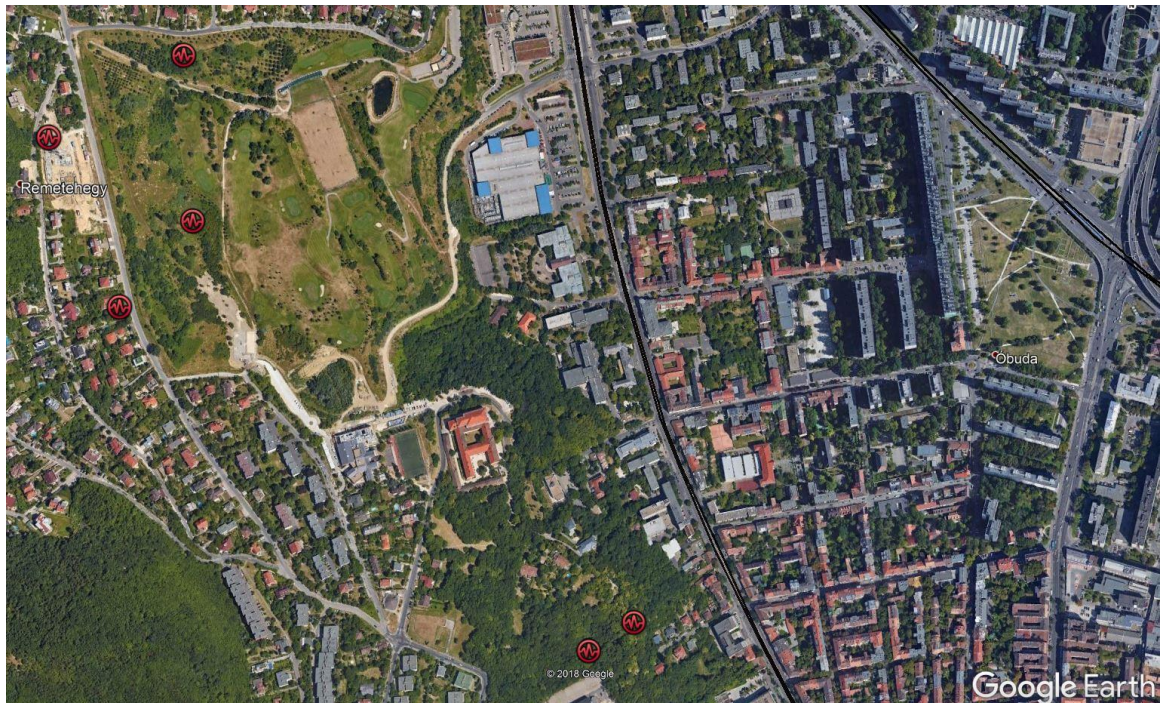
1.4.2. KATASZTRÓFAVÉDELEM

Építésföldtani korlátok

A map.mbfisz.gov.hu adatai szerint a tervezési területen – a Bécsi út mentén – beépítésre 4-5 szintig gazdaságosan alkalmas területsáv található (a működő kórház lényegében ezen területen áll). A Gelléri Andor Endre utca menti sáv vegyes anyaggal feltöltött terület.

Csúszás-, süllyedésveszélyes területek

Felszínmozgás-események (csúszás, süllyedés) a tervezési területen eddig nem történtek a mbfisz. adatszolgáltatás szerint. A terület környezetében viszont – elsősorban a feltöltött agyagbánya (Újlaki I. bánya) Remete-hegyi szegélyén – és a területtől délre – „összetett emberi beavatkozás” okán – már voltak csúszások. A területek többnyire mentesítettek.



forrás: map.mbfisz.gov.hu; Google earth

A fotótérképen a felszínmozgás-események helye piktogrammal jelöltek.

Az Óbuda – Békásmegyer kerületi építési szabályzatának 5. sz. mellékletében rögzített „C” és „D” besorolású geotechnikai kategóriák fedik le a tervezési területet (ld. 1.2.2. Hatályos kerületi településrendezési eszközök vonatkozásai című fejezet), itt építmény elhelyezéséhez, tereprendezéshez a magasabb rendű jogszabályoknak megfelelően geotechnikai vizsgálat szükséges.

Tevékenységből fakadó korlátozás

A területen, valamint környezetében az FKI adatai szerint veszélyes anyagokkal működő üzem nincs, illetve veszélyes üzemek veszélyességi övezetei nem érintik a területet.

1.5. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

1.5.1 JELENLEGI TERÜLETHASZNÁLAT VIZSGÁLATA

A vizsgálati terület a Bécsi út keleti oldala mentén helyezkedik el, ahol a város fejlődése során nagyobb méretű telkek alakultak ki és elsősorban az intézményi (egészségügyi, oktatási) területhasználat jellemzi.

A 16237/1 hrsz.-ú telken helyezkedik el a Szent Margit Kórház. A mellette lévő 16247/2 hrsz.-ú, a kórház bővítésére szánt telken jelenleg a Százszorszép Óvoda tagóvodája működik, valamint ugyanezen ingatlanon áll a korábbi bölcsőde, majd nővérszálló használaton kívüli épülete. A Gelléri utcától északra lévő telken a Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskolaműködik. Az iskola telkétől északra lévő, és annak használatában álló 16266/4 hrsz.-ú, 1265 m²-es telek beépítetlen, azon sűrű fás szárú növényzet található.

A környék gépkocsi és gyalogos forgalma elsősorban a Bécsi úton zajlik, illetve a Kiscelli utcában. A Gelléri Andor Endre utca jelenleg zsákutca, amely az óvodába, kórházba és a szakközépiskolába tartó célforgalmat szolgálja. A Kiss Mihály park nevű közterületet jelenleg parkolóként használják.



1.5.2. A TELEKSTRUKTÚRA VIZSGÁLATA, TULAJDONVIZSGÁLAT

Telekstruktúra

A tervezési területet három jelentősebb méretű ingatlan alkotja, amelyet közterületek határolnak. A Szent Margit kórház 2,4 ha-os telke a szabadonálló épületek számára teraszosan kialakított, a Bécsi út és a telek nyugati határa között egyes helyeken több mint 10 méter szintkülönbség van. A Gelléri Andor Endre utca mentén az óvoda és nővérszálló 5362 m²-es telke szintén teraszosan kialakított, a keleti és nyugati vége között a szintkülönbség cca. 5 méter.

A Gelléri Andor Endre utcától északra lévő iskola 16249 m²-es telke a Bécsi úttól enyhén emelkedik, az úttal párhuzamosan áll az iskola épülete, mögötte a sportpályák kerültek kialakításra.

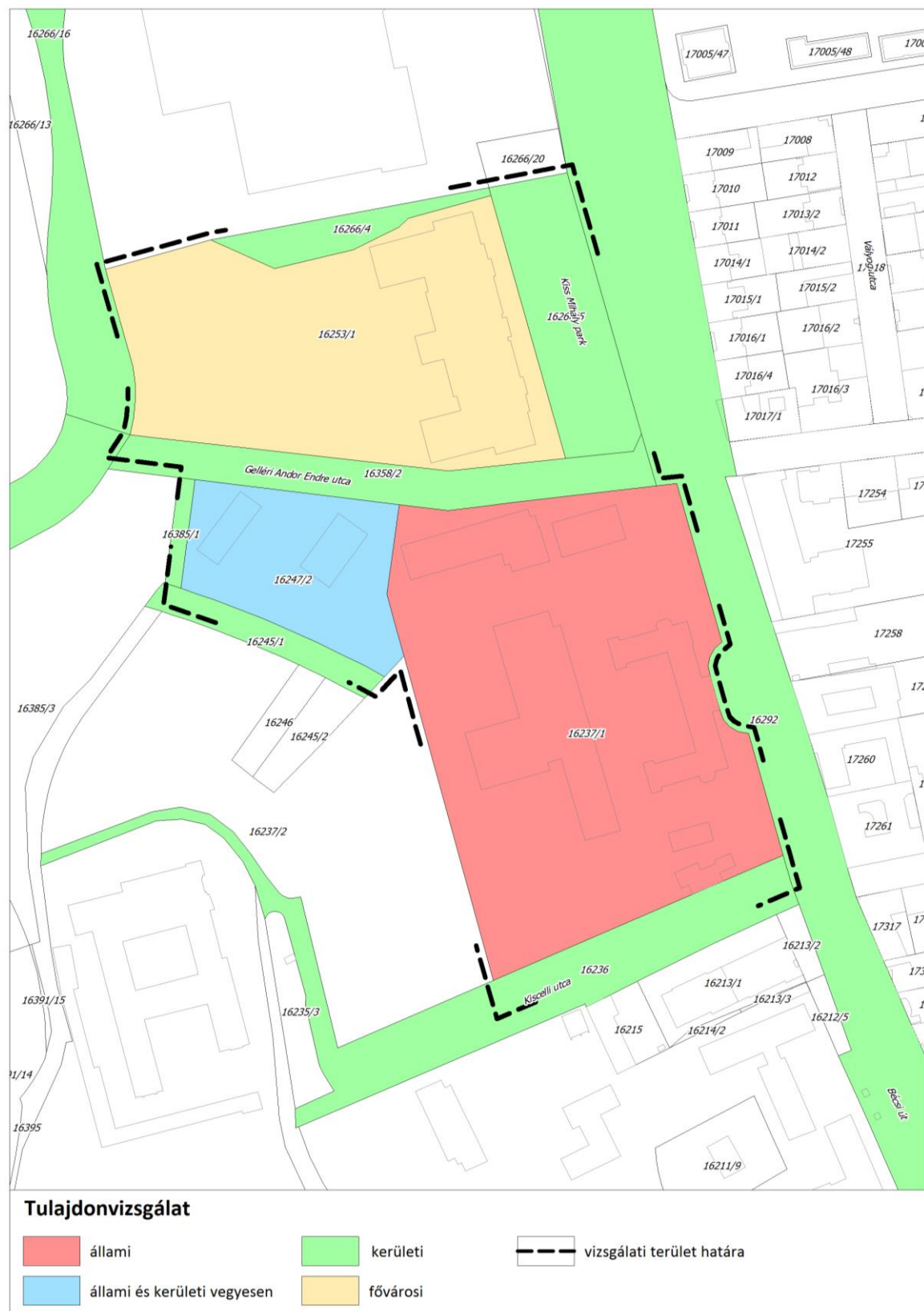
Tulajdonvizsgálat

A Szent Margit Kórház telke a 16237/1 helyrajzi számú ingatlan a Magyar Állam tulajdonban van, a tulajdonosi jogokat az Állami Egészségügyi Ellátó Központ gyakorolja. A Gelléri Andor Endre utca menti 16247/2 hrsz.-ú ingatlan kisebb részben a Magyar Állam, nagyobb részben kerületi önkormányzati tulajdon. Az állami tulajdonban lévő rész esetében a vagyoni jogokat szintén az Állami Egészségügyi Ellátó Központ gyakorolja.

A Gelléri Andor Endre utcától északra lévő 16253/1 hrsz.-ú telek tulajdonosa a Fővárosi Önkormányzat, vagyonkezelő a Budapesti Műszaki Szakképzési Centrum. E telekbe beékelődő 16266/4 helyrajzi számú telek a kerületi önkormányzat tulajdonát képezi.

A tömböt határoló közterületek és a Bécsi út mentén lévő Kiss Mihály park a III. kerület Önkormányzatának tulajdonában vannak.

Hrsz	Tulajdonos	Művelési ág	Megjegyzés
16237/1	Magyar Állam <i>Tulajdonosi jog gyakorló: ÁEEK</i> <i>Vagyonkezelő: Szt. Margit Kórház</i>	kivett kórház	közérdekű használati jog (Budapesti Elektromos Művek NYRT. javára) vezetékjog (ELMŰ Hálózati Kft. javára)
16247/2	Magyar Állam, III. kerületi Önkormányzat <i>Tulajdonosi jog gyakorló: ÁEEK</i> <i>Vagyonkezelő: Szt. Margit Kórház</i>	kivett óvoda	
16253/1	Fővárosi Önkormányzat <i>Vagyonkezelő: Budapesti Műszaki Szakképzési Centrum</i>		vezetékjog bejegyzés (ELMŰ Hálózati Kft. javára)
16266/4	III. kerületi Önkormányzat	beépítetlen telek	
16266/5	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Kiss Mihály park)	vezetékjog bejegyzés (ELMŰ Hálózati Kft. javára)
16358/2	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Gelléri Andor Endre utca)	vezetékjog bejegyzés (ELMŰ Hálózati Kft. javára)
16292	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Bécsi út)	vezetékjog bejegyzés (ELMŰ Hálózati Kft. javára FŐTÁV Zrt)
16236	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Kiscelli út)	
16266/16	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Tégla utca)	
16245/1	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Kolostor utca)	vezetékjog bejegyzés (ELMŰ Hálózati Kft. javára)
16385/1	III. kerületi Önkormányzat	kivett közterület (Kolostor utca)	



1.5.3. AZ ÉPÍTMÉNYEK VIZSGÁLATA

A **kórház** jelenleg 3 fő épülettel rendelkezik, melyekben 14 szakterületen nyújtanak fekvőbeteg ellátást, emellett 10 féle szakambulancia is működik itt. A Szent Margit Kórház jelenlegi beépítettsége vegyes, a Bécsi úttal párhuzamosan álló épület magastetős, magASFöldszint + 1 emeletes, a mögötte álló lapostetős kórházépület F+5 szintes, míg a harmadik épület magassága F+4 és F+5 között változó. A területen lévő egyéb melléképítmények jellemzően földszintesek. Az épületek jó állagúnak mondhatók. A kórház bejárata a Gelléri Andor Endre utcából nyílik, egy kisebb személyzeti bejárat a Kiscelli utca felé is található.

A kórház melletti telken álló óvoda és nővérszálló magastetős épületek földszintesek, kissé leromlott állaguk miatt felújításra szorulnak. A Gelléri Andor Endre utcától északra lévő telken álló iskola épülete a Bécsi úttal párhuzamos elhelyezkedésű, az épület középpontjában lévő főbejáratához szimmetrikusan lapostetős F+2 szintes épületszárnyak csatlakoznak. Az 1960-as évek végén épült iskola jó állagúnak mondható.



Szent Margit Kórház épületei

A kórház B épülete mellett nyugatra található a **Szászország Óvoda tagóvodája**. Az 1954-55-ben épült földszintes épület hosszoldalával a Bécsi út felé fordul, a telken szabadonállóan telepített a tőle északra lévő üresen álló épülettel párhuzamosan. Az enyhe hajlásszögű magastető a két végén kontyban záródik. Az óvodába 4 csoport működik, összesen 95 gyermek fogadására alkalmas.

Az óvoda 16247/2 helyrajzi számú telkén lévő **használaton kívüli nővérszálló** hosszoldalával a Bécsi út felé fordul, a telken szabadonállóan telepített, az utcai homlokzat nem párhuzamos a Gelléri Andor Endre utcával, azzal szöveget zár be. Az enyhe hajlásszögű magastető az épület két végén oromfallal záródik, a két hosszhomlokzaton két-két timpanonos kialakítású rizalit található.

A Gelléri Andor Endre utca másik, északi oldalán a **Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola** működik. Az épület hossz tengelye a Bécsi úttal párhuzamos, az iskola előtt kisebb zöldfelület és parkoló található, míg az épület nyugati oldalán található az udvar és a sportpályák. Az 1967-ben alapított iskola, az alapítási évben meg is épült, azóta bővítették, és 2017-18 telén napelem mezővel is felszerelték. A maximális tanulói létszáma 650 fő.



Óvoda



Bláthy Ottó Titusz Informatikai Szakközépiskola

1.5.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEI

Műemlék

A tervezési területet műemléki védettség, a műemlékvédelem sajátos tárgyai, műemléki terület, történeti táj, műemléki jelentőségű terület nem érinti, továbbá helyi védelmek (fővárosi vagy kerületi) sem érintik a tömböt.

Közvetlen környezetében az alábbi műemléki védettséggel érintett műemlék, műemléki környezet, történeti kert található:

- Kiscelli kálvária: 14 stáció, Golgota-szoborcsoport, kápolna
törzsszám: 15230, azonosító: 334
- Régi trinitárius kolostor és templom épülete
törzsszám: 15246, azonosító: 354
- Schmidt-kastély történeti kertje, vendégfogadó és kertészlak
törzsszám: 16283, azonosító: 12413, 12414, 12415

Régészet

A Miniszterelnökség Kulturális Örökségvédelemért Felelős Helyettes Államtitkárságának adatszolgáltatása alapján a kórház teljes területe kiemelten védett régészeti lelőhely, míg a tervezési terület további területe nyilvántartott régészeti lelőhely az alábbiak szerint:

azonosító	lelőhelyszám	védelmi kategória	név
36473	102	kiemelten védett	Bécsi út 130-132.
72911	373	nyilvántartott	Óbuda és Békásmegyer

1.6. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

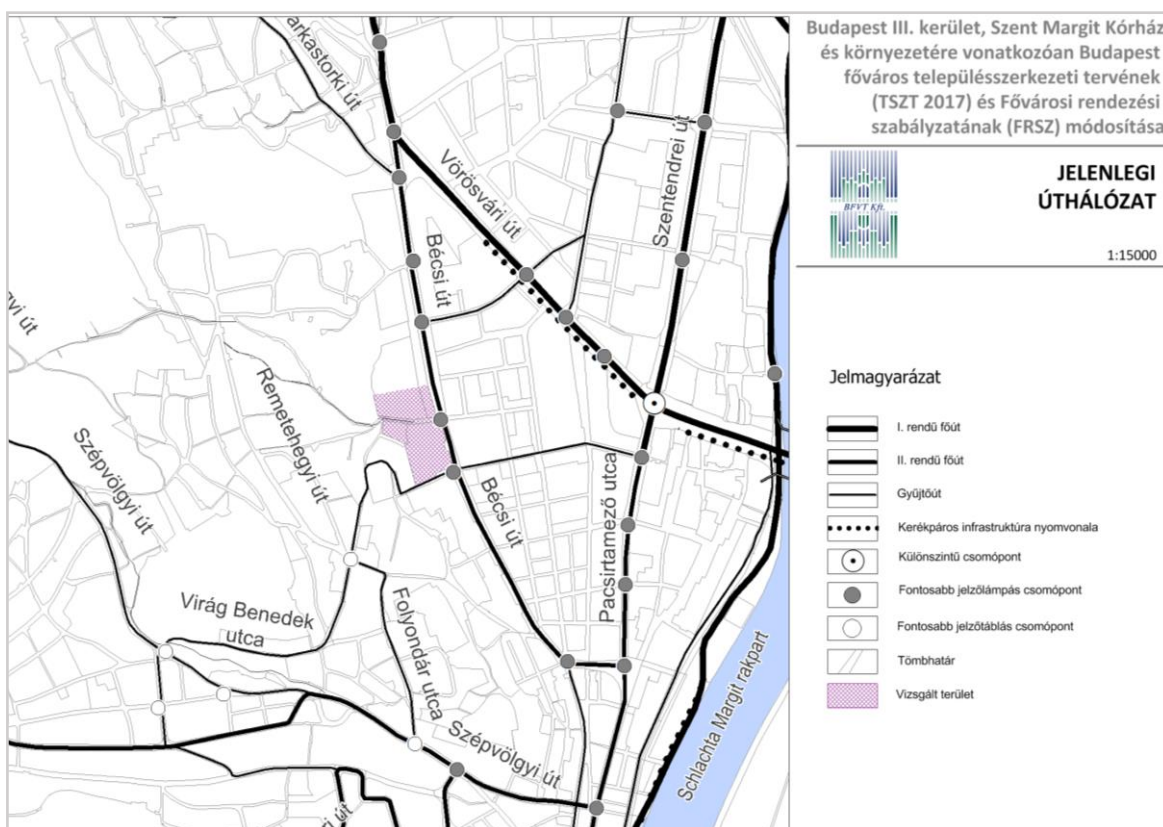
1.6.1 HÁLÓZATOK ÉS HÁLÓZATI KAPCSOLATOK

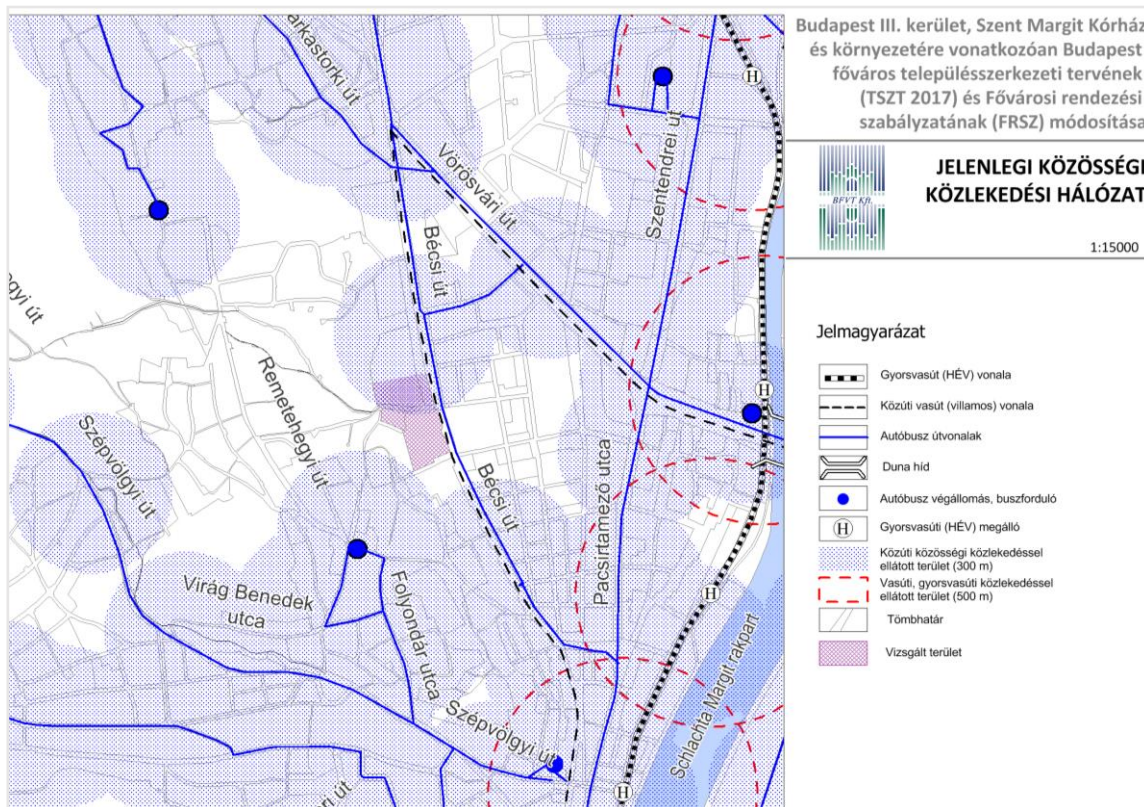
Budapest közúti kapcsolatrendszerének két sugárirányú eleme található a vizsgált területkörnyezetében, ezek a fővárostól északi és nyugati irányban elterülő agglomerációs települések elérését, valamint országos közúti kapcsolatokat is biztosítanak. A térség országos szintű kapcsolatrendszerének közúti elemei:

- Szentendrei út – 11. számú főút és a
- Vörösvári út – 10. számú főút.

Fővároson belüli, településszerkezeti szintű kapcsolatot nyújtó közúti, illetve közösségi közlekedési elem

- az Árpád híd – Róbert Károly körút villamos közlekedéssel és
- a Bécsi út villamos közlekedéssel, amely közvetlenül határos a vizsgált területtel.





1.6.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület közút közlekedését közvetlenül a II. rendű főút hálózati szereppel rendelkező Bécsi út – érintett szakaszán 2x2 forgalmi sáv középfekvésű villamos pályával – határozza meg. A 16.000-17.000 E/nap forgalomterheléssel rendelkező útvonal közvetlen eljutást biztosít a 10. számú főút és Margit híd felé.

1.6.3. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A vizsgált terület közösségi közlekedési ellátottságát a Bécsi út tömegközlekedése határozza meg. A Bécsi úti villamos közlekedés – 17, 19, 41 viszonylatok – része a budai fonódó hálózatnak, így átszállás nélkül elérhetőek Közép-Buda nagy terei – Széll Kálmán tér, Móricz Zsigmond körtér – és Dél-Buda térsége.

A Bécsi úti autóbusz közlekedés – 160, 260, 260A viszonylat – Rendelőintézet végállomással Óbudára korlátozódik.

1.6.4. GYALOGOS- ÉS KERÉKPÁROS KÖZLEKEDÉS

A Remetehegy lábánál elhelyezkedő vizsgált terület esetében gyalogos közlekedés csak a meglévő kórház funkció és a közforgalmú közlekedési eszközök megállóhelyei között jelentkezik érdemben.

A vizsgált területet településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra meglévő vagy tervezett nyomvonala közvetlenül nem érinti, a legközelebbi elem a Vörösvári út közös autóbusz-kerékpáros sávja.

A terület jelenleg beépített, kerékpár tárolási problémák nem jelentkeznek.

1.6.5. PARKOLÁS

A vizsgált terület határoló közterületek egy része már korlátozott várakozási övezetbe tartozik.

A térségben P+R rendszerű parkoló nem található, azonban ilyen jellegű parkolási igény megjelenik a villamos közlekedéshez kapcsolódóan a folyamatosan terjeszkedő korlátozott várakozási övezet hatására.

A terület jelenleg beépített, telken belüli várakozóhelyek hiányában parkolási problémák tapasztalhatóak az egészségügyi létesítménynél.

1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

1.7.1. VÍZELLÁTÁS

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról az 1. számú Budai alap nyomászóna, a 7. számú Felsőjózsefhegyi nyomászóna, valamint a 42. számú Zápor utcai nyomászóna vezetékei gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzivíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja. A terület vízbázisai a Szentendrei és a Duna északi partjain üzemelő kutak.

Az 1. számú nyomászóna ellennyomó medencéje a XII. kerületben található Krisztina medencék, amelyek összes térfogata 23 678 m³. A 7. számú nyomászóna ellennyomó medencéje a II. kerületi Józsefhegyi lépcsőn található Felsőjózsefhegyi medencék, amelyek összes térfogata 1 140 m³. Ezen nyomászóna betápláló gépháza a Budaújlaka FJH megnevezésű gépház, amely beépített névleges kapacitása 1 250 m³/h. A 42. számú nyomászóna betápláló gépháza a Zápor utcai gépház, amely beépített névleges kapacitása 1 890 m³/h.

Jelentősebb átmérőjű (DN ≥ 300) ivóvízvezeték a következő helyen található a tervezési területen és környezetében:

- Bécsi úton található DN 800-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga öntött vas (öv) – 1. számú nyomászóna,
- Kiscelli utcában található DN 500-as főnyomóvezeték, amelynek anyaga eternit – 42. számú nyomászóna.

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 150-es, DN 100-as és DN 75-ös átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig gömbgrafitos öntött vas (GÖV), öntött vas és eternit.

A tervezési területet körülvevő vízvezetéseken a szükséges tűzcsapok elhelyezésre kerültek.

A tervezési területtől keletre a Bécsi úton található az északi vízbázis hidrogeológiai B védőövezete.

1.7.2. CSATORNÁZÁS

Szennyvízelvezetés

A tervezési területen és környezetében a meglévő csatornák részben elválasztott rendszerben, részben egyesített rendszerben épültek ki. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az összegyűjtött vizek befogadója a Budapesti Központi Szennyvíztisztító Telep.

Nagyobb átmérőjű csatorna a tervezési területen és környezetében az alábbi helyen található:

- Bécsi út – Föld utca nyomvonalon: 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Bécsi út – Kiscelli utca nyomvonalon: 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,

- A Kiscelli utcától délre a Bécsi úton: 60/90-es méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

A Gelléri Andor Endre utcában elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna mérete $\varnothing$ 40, a mellette lévő egyesített csatorna mérete $\varnothing$ 30.

A szennyvizek a Bécsi úti főgyűjtőből a Szépvölgyi úti főgyűjtőre kerülnek, amely a Zsigmond téri FCSM gépházba szállítja a vizeket. Innen a közelmúltban megépült a Kelenföldi telepre vezető gravitációs főgyűjtő és onnan a Dunát keresztező nyomóvezeték szállítja tovább a vizeket, amelynek befogadója a Központi Szennyvíztisztító Telep.

A tervezés során figyelembe kell venni a 28/2004 KvVM rendelet előírásait, amely a közcsontrákba vezethető szennyvizek minőségének szabályozását határozza meg. A tervezett kórház területén keletkező különböző technológiai szennyvizeket a rendeletben előírt szintre kell előtisztítani a tervezési területen belül elhelyezett szennyvíztisztítóknak.

Csapadékvíz elvezetés

A csapadékvizeket a tervezési területen belül főleg a már említett egyesített rendszerű csatornák és a Gelléri Andor Endre utcai elválasztott rendszerű csapadékvíz csatorna szállítja el. Nyílt árkos csapadékvíz elvezető rendszer a terület feletti zöldterületen épült ki, a fő csapadékvíz elvezető árok a Gelléri Andor Endre utcai nyílt árokba torkollik, majd zárt csapadékcsontrák szállítja tovább a vizeket a Bécsi úti 60/90-es betoncsatornába, a csatlakozási pont előtt egy hordalékfogóban kezelik a csapadékvizeket.

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

1.7.3. VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS

A tervezési terület térségének villamosenergia-ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja.

A tervezési terület villamosenergia-ellátásának bázisa a Kaszásdűlő 132/10 kV-os alállomás. A Kaszásdűlői alállomás 132 kV-os betáplálását a Pomázi alállomás felől kiépített kétrendszerű szabadvezeték hálózaton keresztül biztosítják.

A Kaszásdűlői alállomásból induló 10 kV-os közép feszültségű kábelhálózat fűzi fel a tervezési területen üzemelő 10/0,4 kV-os fogyasztói transzformátor állomásokat. A Bécsi úton érkező és végighaladó kábelről ágazik le a Kiscelli utcába és a Gelléri Andor Endre utcába is földkábel nyomvonal. A Kiscelli utcában üzemelő kábelről ellátott, a Margit Kórház területén lévő 2 db (2282/10 és 696/10 számú) és a szintén Kiscelli utca déli oldalán üzemelő 1916/10 számú transzformátor. A Gelléri Andor Endre utcában üzemelő 10 kV-os kábel az utca északi oldalán üzemelő 2560/10 számú 10/0,4 kV-os transzformátor állomást táplálja.

A transzformátorokból kiinduló kiefeszültségű hálózatok biztosítják a térség fogyasztóinak az ellátását, az utcák nyomvonalain zömmel 0,4 kV-os földkábelek üzemelnek.

A tervezési terület közvilágítása is kiépült az úthálózat kiépítésével párhuzamosan. A közvilágítás táphálózata döntően a 0,4 kV-os földkábel hálózat – kisebb részben fordul elő légkábel – ezek táplálják be a közvilágítási lámpatesteket.

1.7.4. GÁZELLÁTÁS

A tervezési terület földgázellátását az NKM Földgázhálózati Kft. biztosítja. A térségben üzemelő földgázhálózat, a főváros egységes hálózati rendszeréhez kapcsolódik.

A főváros gázellátása az országos nagynyomású hálózati rendszerről biztosított. A fővárost körülvevő nagynyomású földgáz-gyűrű Szentendrei átdóállomásáról két nagynyomású vezeték épült Észak-Buda ellátására. Az egyik vezeték a volt Óbudai Gázgyári gázfogadó és nyomásszabályozót, a másik a Solymárvölgyi gázfogadó és nyomásszabályozót táplálja. A tervezési terület gázellátásának bázisa az

Óbudai Gázgyári gázfogadó és nyomásszabályozó állomás. A bázis nyomásszabályozótól induló nagyközép-nyomású vezeték hálózat tekinthető a tervezési terület gerinchálózatának. Ilyen nagyközépnomású vezeték üzemel a Bécsi út, Kiscelli utca, majd Kolostor utca nyomvonalán, erről táplálják a Margit Kórház területén üzemelő nyomáscsökkentőt, valamint a Kolostor utcai nagyközép/kisnyomású nyomáscsökkentő állomást.

A tervezési terület gázellátása a térségben üzemelő nyomáscsökkentőről kiépített kisnyomású elosztóhálózattal megoldott. A tervezési területen a Kiscelli utcában DN 100-as, a Bécsi úton DN 300-as, míg a Gelléri Andor Endre utcában DN 150-es vezetékek üzemelnek.

1.7.5. TÁVHŐELLÁTÁS

A tervezési terület tágabb környezetében helyezkedik el az Észak-Budai Fűtőmű, amelyet Észak-Buda hőbázisaként létesített a főváros. A hőelosztó hálózat üzemeltető a Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.

A tervezési területen a Bécsi út nyomvonalán épült ki északi irányból a távhő vezeték a Margit Kórház épületegyütteséig, ez a Gelléri Andor Endre utca felől lép be a Kórház telkére és táplálja be annak hőközpontját.

1.7.6. ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS

Vezetékes elektronikus hírközlés

A tervezési terület vezetékes távközlési ellátását a Magyar Telekom Nyrt. biztosítja. A Budapesti szekunderközpontokhoz tartozó Budapest Krisztina primer központ a tervezési terület körzete vezetékes távközlési hálózatának bázisa. A főváros teljes közigazgatási területe 1-es körzetszámon csatlakozik az országos, illetve nemzetközi távhívó hálózathoz. A tervezési területen a Magyar Telekom hálózatán kívül még az Invitel hálózata is üzemel.

A tervezési terület jelenlegi vezetékes távközlési ellátottsága teljes körű, mivel valamennyi vezetékes távközlési igény kielégített.

A kiépített vezetékes távközlési hálózat legnagyobb részben földalatti elhelyezéssel épült, de előfordul hálózat faoszlopokra szerelten is.

Vezeték nélküli elektronikus hírközlés

A távközlési ellátottságot tovább növeli a vezeték nélküli mobiltelefonok használata. Ennek területi korlátja nincs. A tervezési területen valamennyi vezeték nélküli táv-, és műsorelosztó szolgáltató (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone műtárgyainak segítségével) megfelelő vételi lehetőséget tud biztosítani.



VÍZELLÁTÁS
VIZSGÁLATA

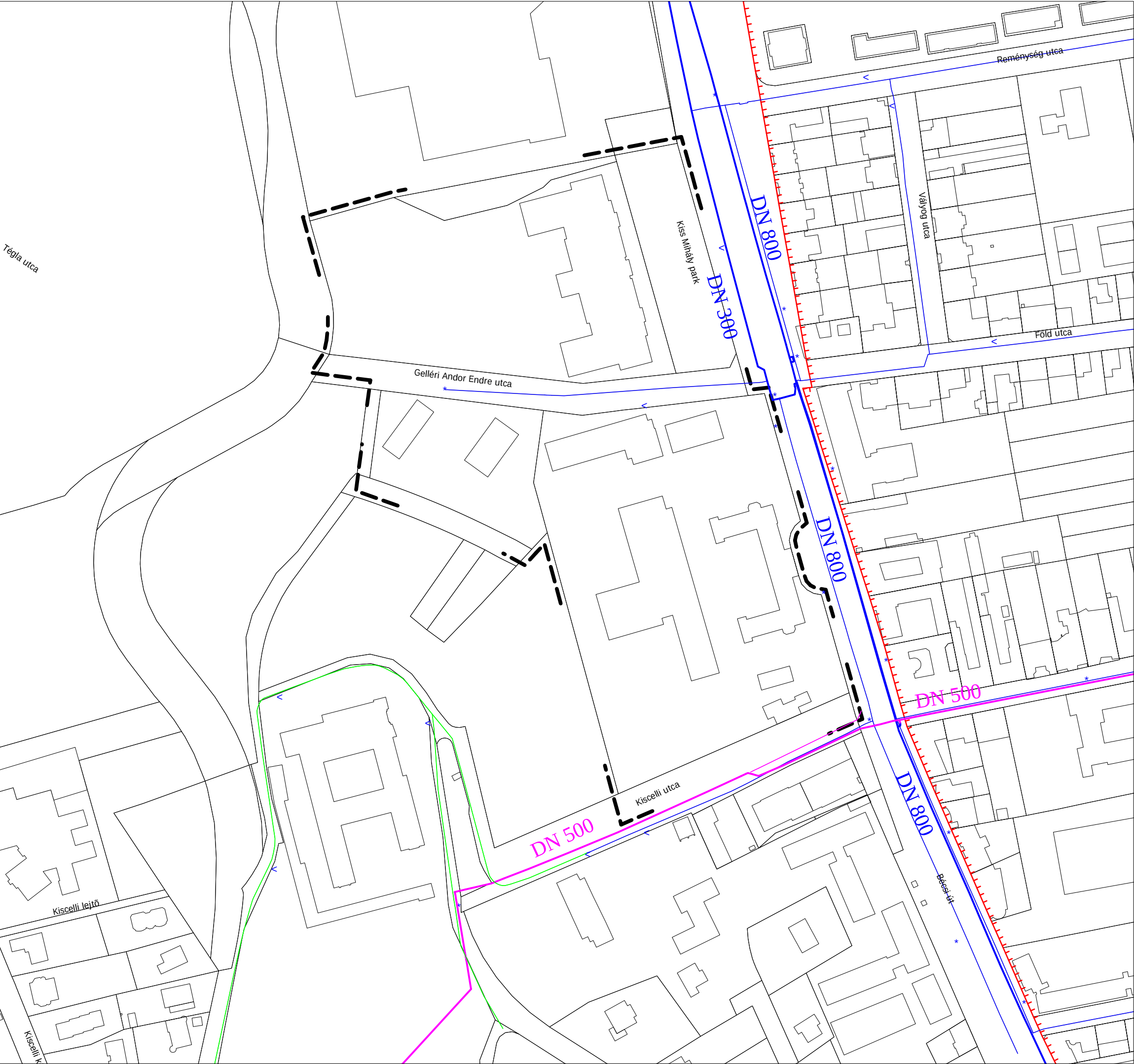
1:2000

JELMAGYARÁZAT

- Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300 mm, 1. zóna)
- Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 1. zóna)
- Ivóvíz nyomóvezeték (DN < 300 mm, 7. zóna)
- Ivóvíz főnyomóvezeték (DN >= 300 mm, 42. zóna)
- * < Föld alatti / földfeletti tűzcsap
- Víztermelő kút hidrogeológiai "B" védőterülete

Alaptérképi elemek

- Telekhatárok
- Épületek
- Vizsgált terület határa





GÁZ- ÉS TÁVHŐELLÁTÁS VIZSGÁLATA

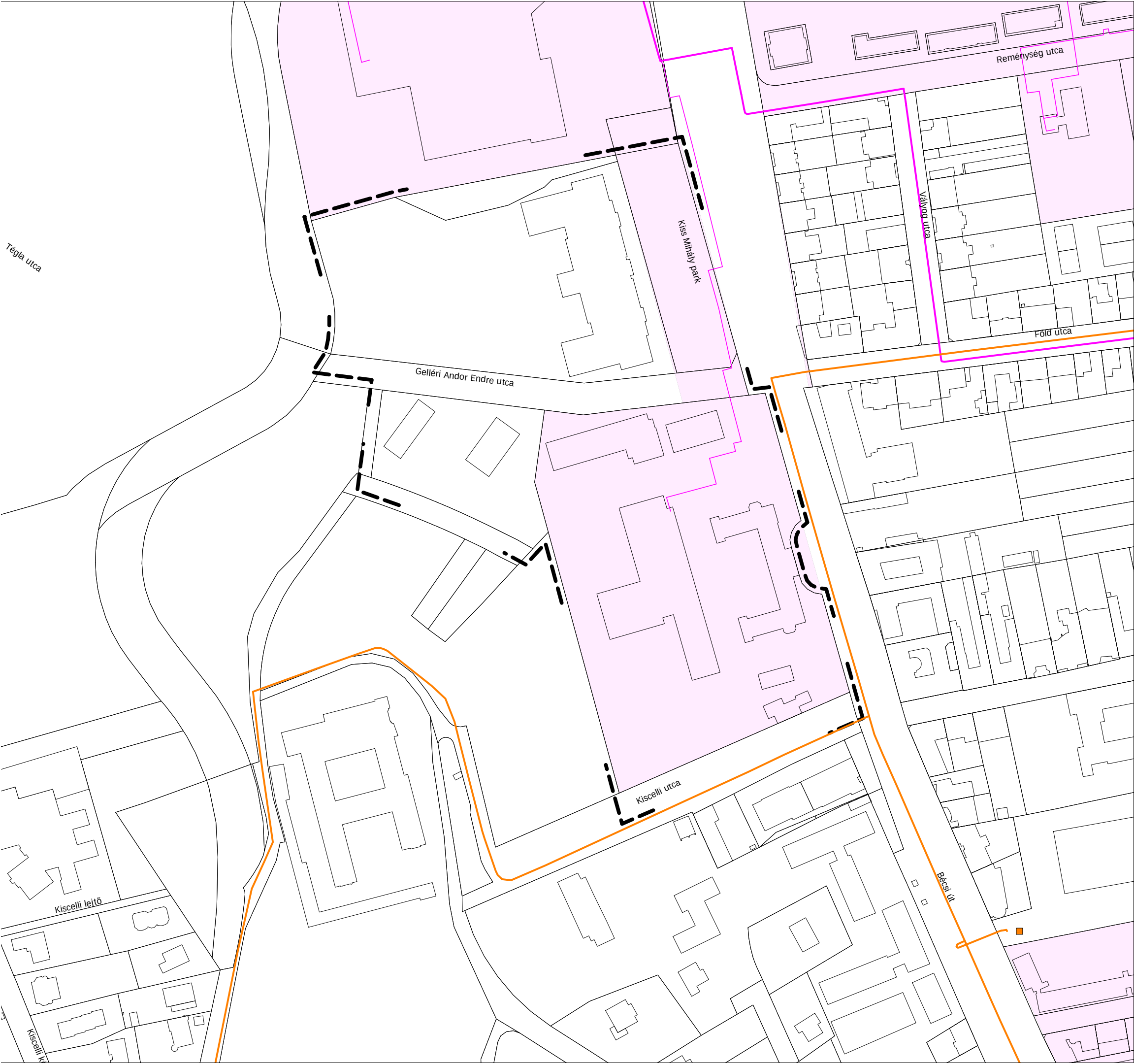
1:2000

JELMAGYARÁZAT

- Nagyközépnomású gázvezeték
- Gáznyomásszabályzó
- Távhő gerincvezeték
- Távhő elosztóvezeték
- Távhővel ellátott terület

Alaptérképi elemek

- Telekhatárok
- Épületek
- Vizsgált terület határa





ELEKTRONIKUS HÍRKÖZLÉS VIZSGÁLATA

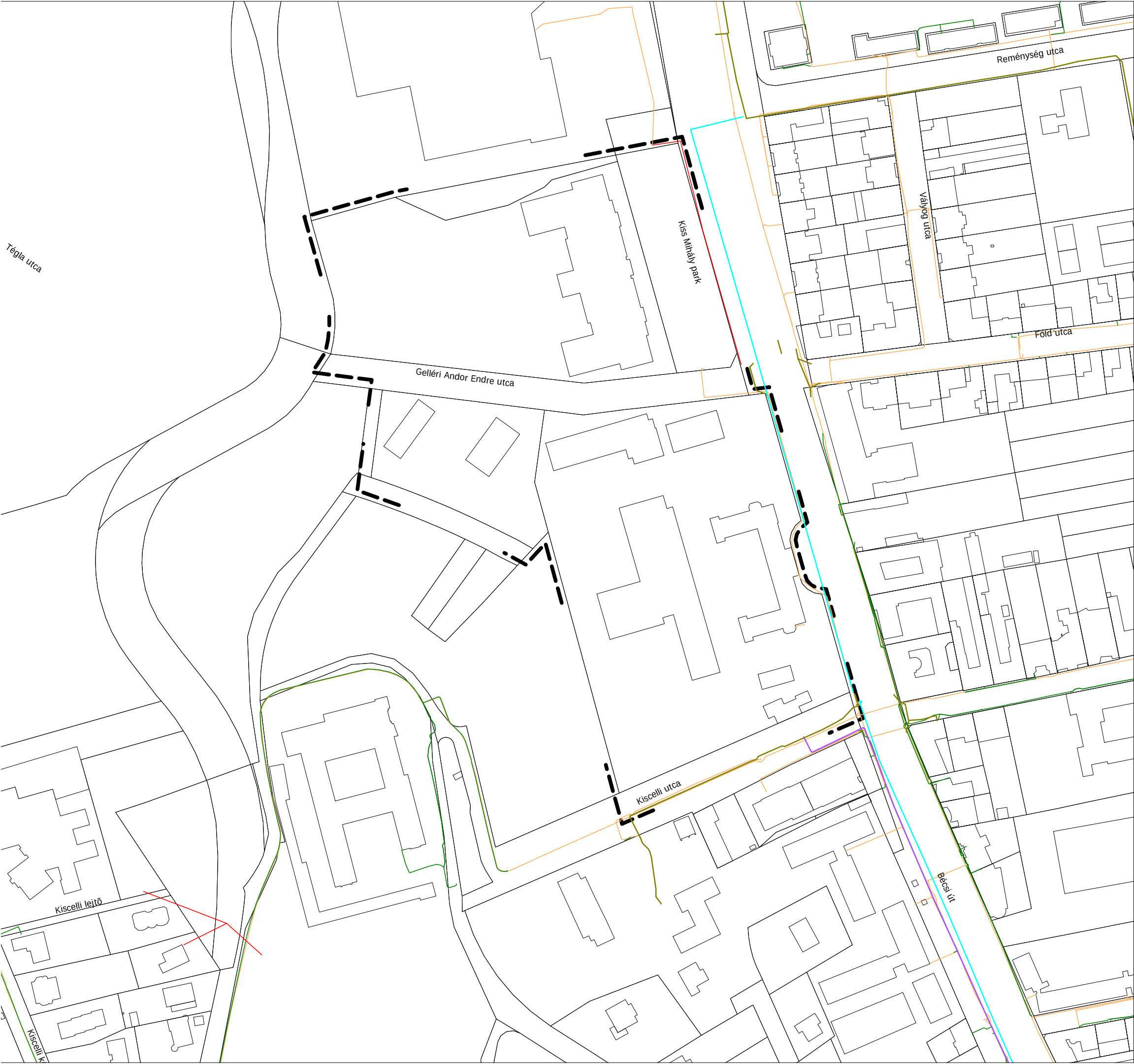
1:2000

JELMAGYARÁZAT

- Alépítmény (Magyar Telekom)
- Földkábel (Magyar Telekom)
- Légkábel (Magyar Telekom)
- Optikai hírközlőkábel (ELMŰ)
- NSN TrafficOM FKF hálózat
- NSN TrafficOM légkábel

Alaptérképi elemek

- Telekhatárok
- Épületek
- Vizsgált terület határa





VILLAMOSENERGIA-ELLÁTÁS
VIZSGÁLATA

1:2000

JELMAGYARÁZAT

- 10 kV-os földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor

- Alaptérképi elemek
- Telekhatárok
 - Épületek
 - Vizsgált terület határa





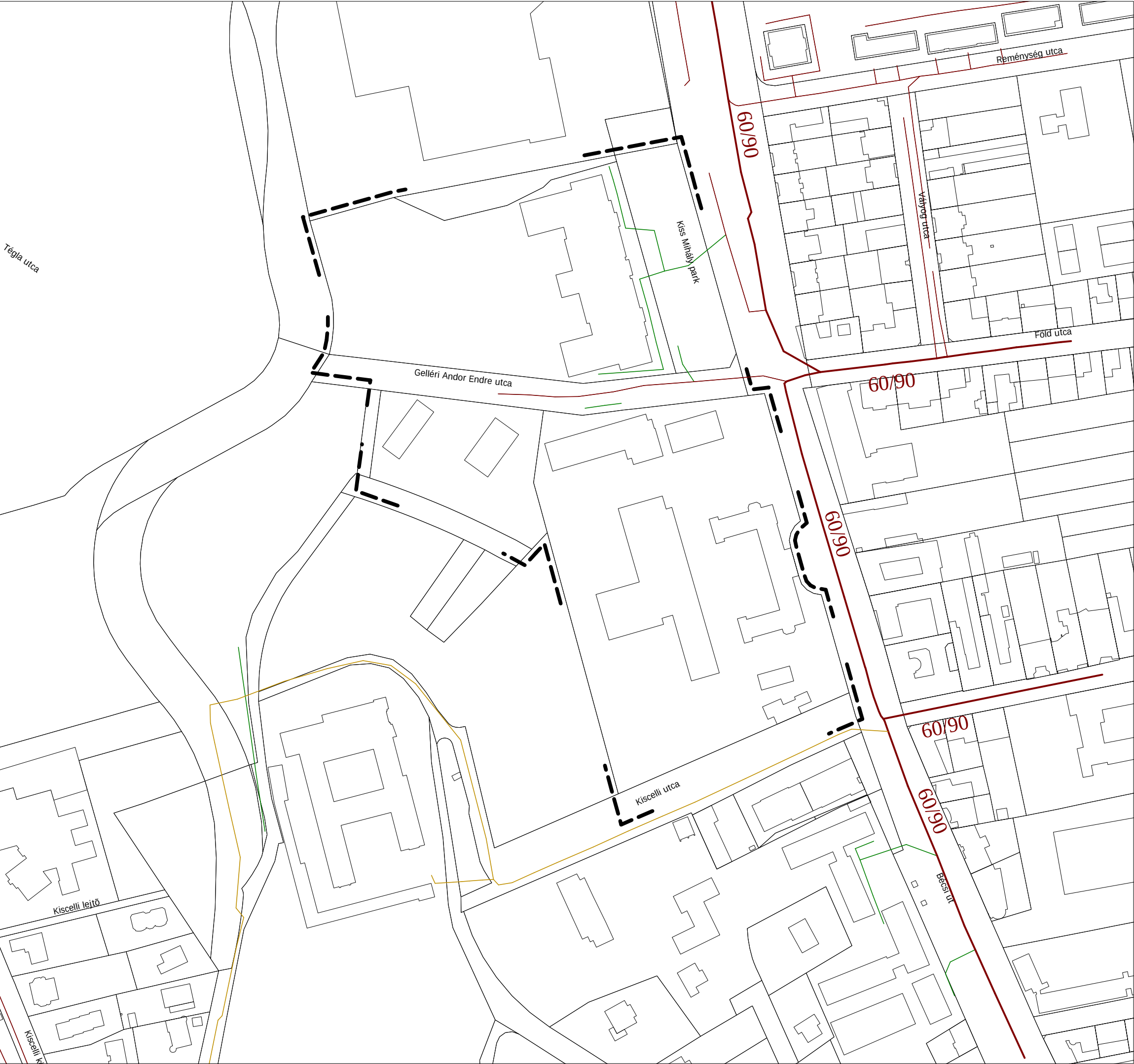
CSATORNÁZÁS
VIZSGÁLATA

1:2000

JELMAGYARÁZAT

- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű gyűjtőcsatorna
- Szennyvíz gyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz gyűjtőcsatorna

- Alaptérképi elemek
- Telekhatárok
 - Épületek
 - Vizsgált terület határa



2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

2.1. ÉRTÉKEK

Közlekedési szempontból érték a terület **agglomerációs és országos kapcsolatrendszere**, a vizsgált terület közelében lévő Flórián tér Budapest észak-nyugati kapujaként funkcionál. További közlekedési értéket jelent a **Bécsi út közösségi közlekedése**.

A tervezési terület **nyilvántartott régészeti lelőhely**, ezen belül a kórház területe **kiemelten védett régészeti lelőhely**.

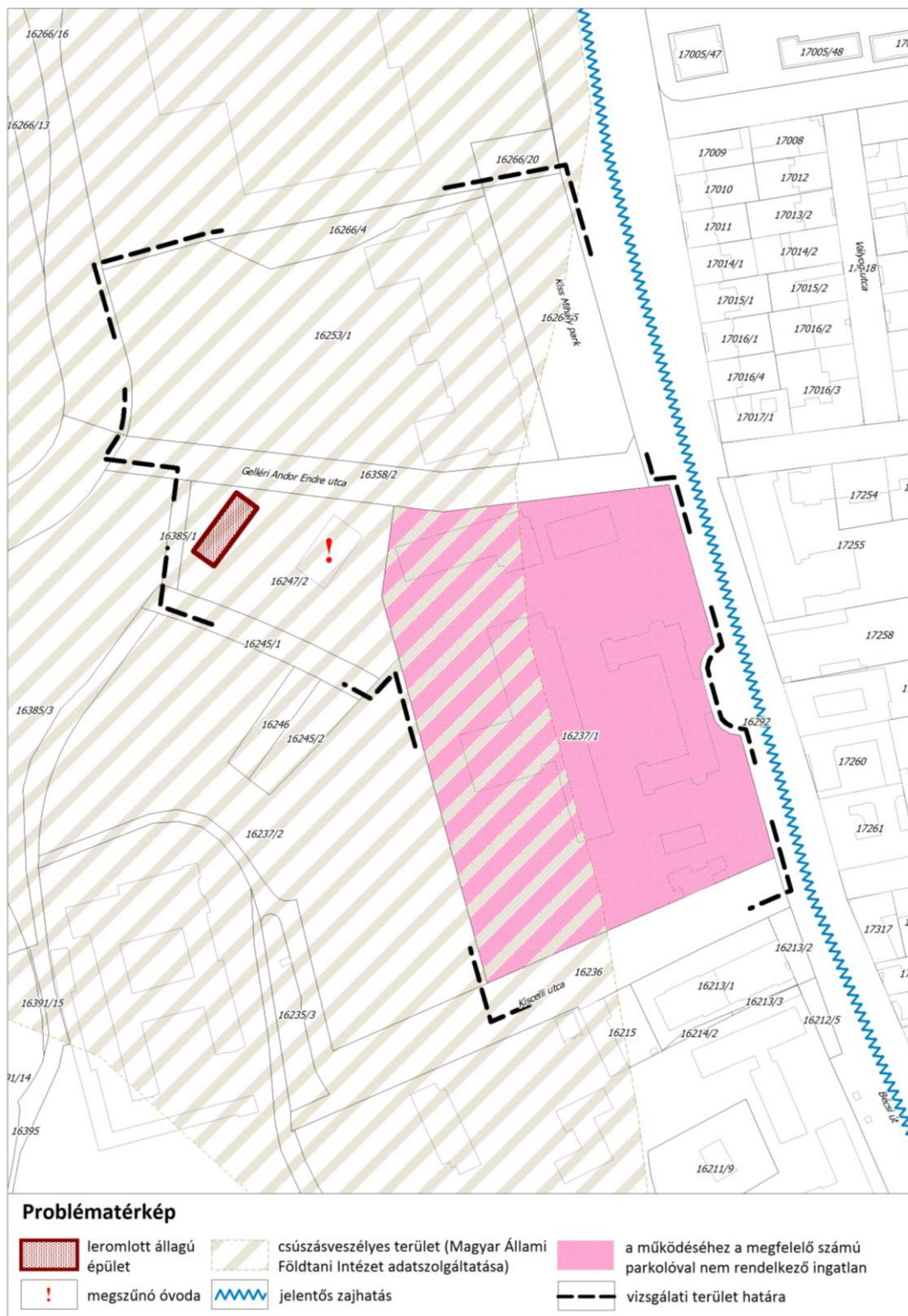
Zöldfelületi értéket jelent a területen található **faállomány**, valamint a területtel határos **erdő és történeti kert**.



2.2. PROBLÉMÁK

A tervezési terület – beépítése következtében – **parkolási problémákkal küzd**. A módosítással érintett területen lévő **volt nővérszálló épülete leromlott állapotú**. A kórház bővítése számára kijelölt telken önkormányzati fenntartású **óvoda működik**, amelynek pótlásáról gondoskodni kell. Korlátozó tényezőként jelentkezik, hogy a terület **csúszásveszélyes**, ezért építési engedélyezési eljárások során geotechnikai jelentés készítése szükséges.

Környezeti terhelésként jelentkezik a **Bécsi út magas zajszintje**.



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ

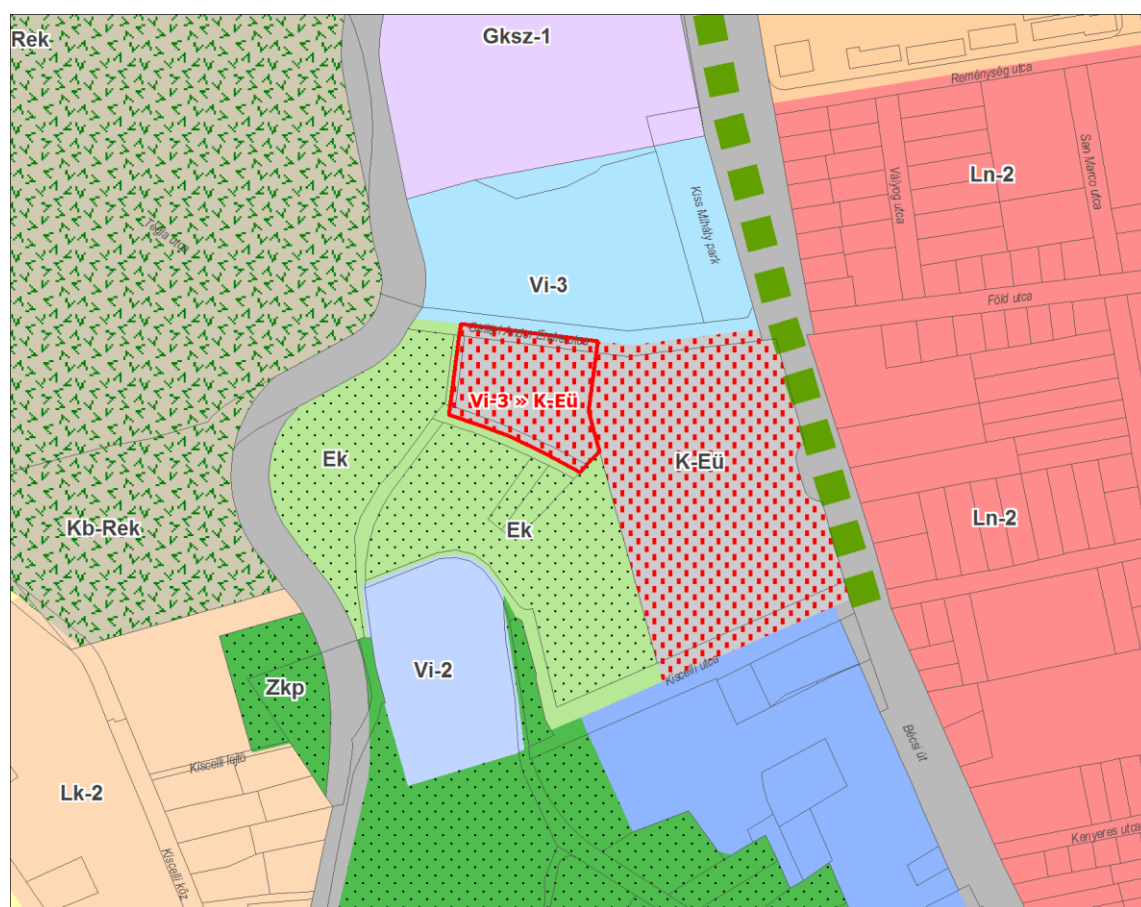
3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT) módosítani szükséges a K-Eü és Vi-3 területfelhasználási egységek határát az 1. Területfelhasználás tervlapjának **65-231 és 65-233 szelvényén**.

A **Vi-3** intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület területfelhasználási egységből **K-Eü** jelű, egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógy szálló, gyógyüdülő) területfelhasználási egységbe átsorolandó **terület mérete 6799,8 m²**. A változásnak megfelelően a TSZT leírását, területi mérlegét is aktualizálni szükséges.

TSZT területfelhasználás tervezett tervlapjának részlete a változás bemutatásával:



Területfelhasználás változása

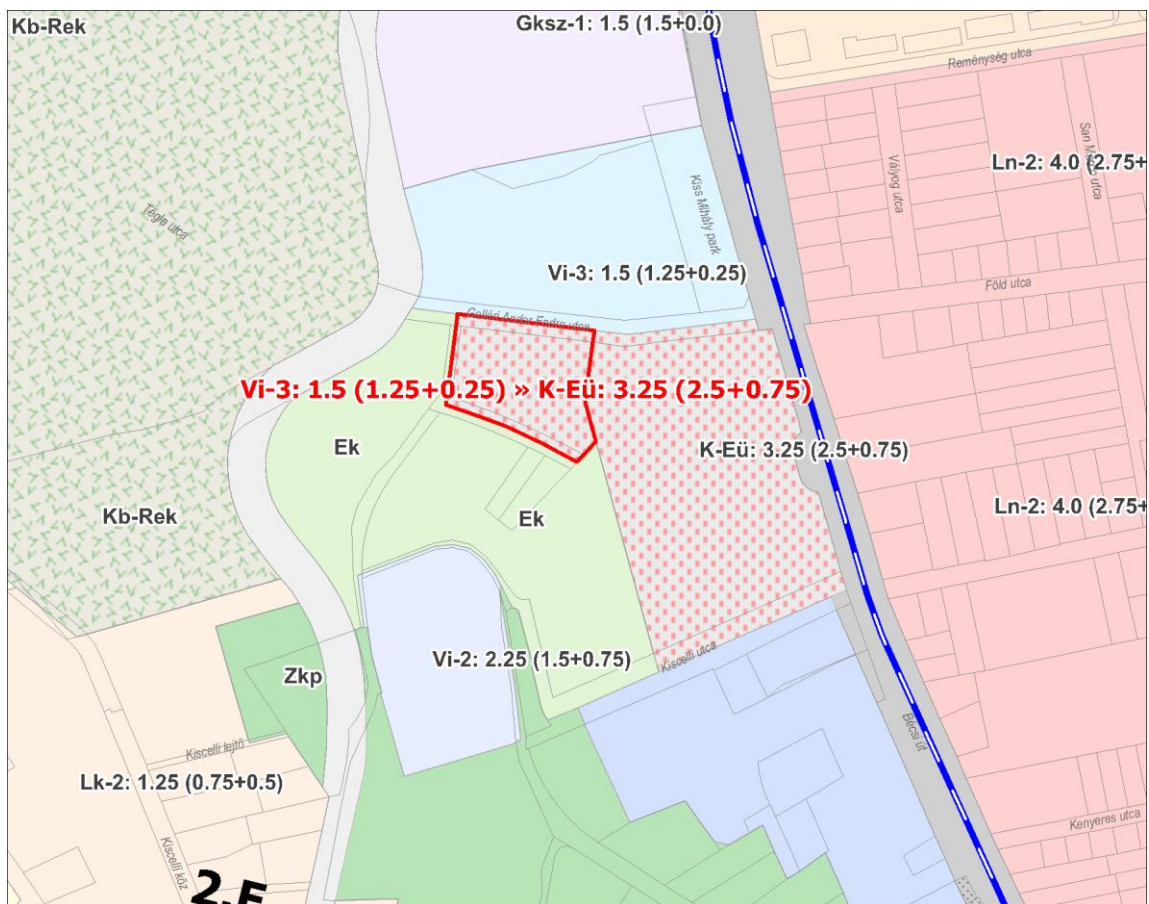
M=1:5000

A TSZT további tervlapjainak módosítása nem szükséges.

3.2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSAINAK BEMUTATÁSA

A **Fővárosi rendezési szabályzatban** a területre meghatározott beépítési sűrűségi érték növelése nem szükséges. Az FRSZ 1. mellékletének **65-231 és 65-233 szelvényét** a területfelhasználási egység módosítása miatt szükséges módosítani.

FRSZ 1. melléklet tervezett részlete a változás bemutatásával :



Területfelhasználás változása

M=1:5000

3.3. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS KONCEPCIÓVAL VALÓ ÖSSZHANGJÁNAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi Közgyűlés 767/2013. (IV. 24.) Főv. Kgy. határozatával fogadta el a **Budapest 2030 hosszú távú városfejlesztési koncepciót**. A Budapest 2030 a teljes főváros területére határozza meg a városfejlesztés hosszú távú irányait, prioritásait.

A jelen tervben ismertetett változtatások területi kiterjedése és tartalma a Budapest 2030 viszonylatában nem jelentős, kevésbé értelmezhető. Azonban elmondható, hogy a tervezett változtatások a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal nem ellentétesek.

A változtatások közvetetten támogatják a következő célokat:

- 15. Humán szolgáltatások optimalizálása:
 - 15.2. Az egészségügyi ellátórendszer fejlesztése, a prevenció erősítése, és az egészséges életmódra való ösztönzés

3.4. ZÖLDFELÜLET RENDEZÉSI JAVASLAT, KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A Bécsi út mentén a településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor jelölése továbbiakban is javasolt, mivel az út olyan szerkezeti jelentőségű, településképi szempontból fontos tengelyt képez, ahol a zöldfelületi elemek fejlesztése, fasor telepítése távlati cél.

Mivel a terület a Magyar Állami Földtani Intézet adatszolgáltatása szerint csúszásveszélyes, fokozott figyelem fordítandó a vízháztartás megváltoztatásának, földtani mozgásokat előidéző kockázataira, építési engedélyezési terv készítésekor hatályos jogszabályok (312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet) alapján geotechnikai jelentés készítése szükséges.

3.5. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK INFRASTRUKTURÁLIS HATÁSAI

A területfelhasználás módosítását a társadalmi szempontból jelentős értéket képviselő, meglévő egészségügyi létesítmény helyzete teszi indokoltá. Közlekedés szempontjából nem szükséges a TSZT vagy az FRSZ módosítása.

Az intézményi (Vi-3) területfelhasználás területének különleges egészségügyi területfelhasználásra történő módosítása általánosságban sem eredményezné intenzívebb forgalom megjelenését. A Margit kórház fejlesztési programja pedig alapvetően nem kapacitásnövelő bővítésre, hanem minőségjavító fejlesztésre irányul. Tehát a közlekedési rendszert érintő hatások településszerkezeti szempontból jelentéktelenek.

Ugyanakkor a terület parkolási helyzete is javulhat a mai helyzethez képest a fejlesztés részeként.

Közművesítés szempontjából sem szükséges a TSZT vagy az FRSZ módosítása, ugyanakkor a kompakt településszerkezet kialakítása érdekében javasolt területfelhasználási egységek megváltoztatása révén közmű infrastruktúra fejlesztés válik szükségessé.

A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel ellátott. A burkolt felületekről elfolyó olajjal szennyeződő csapadékvizek előtisztítást követően vezethetők csak a befogadóba.

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

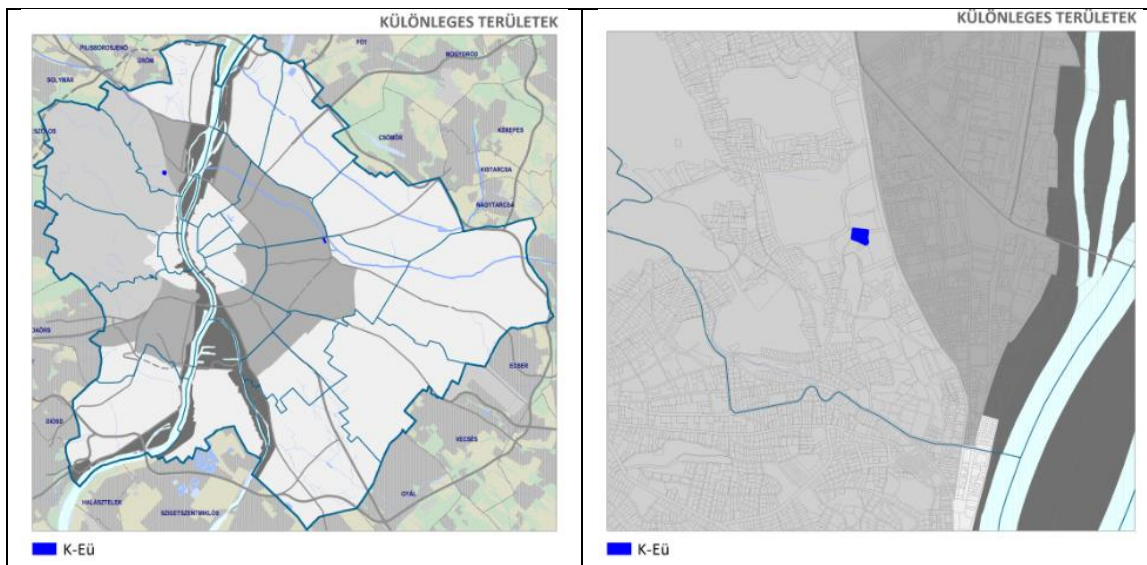
4. TSZT

4.1. VÁLTOZÁSOK

Az Alátámasztó munkarészben leírtakkal összefüggésben Budapest főváros településszerkezeti tervében a 16247/2 hrsz.-ú telket és a kapcsolódó közterületek egy részét **Vi-3 területfelhasználási egységből K-Eü területfelhasználási egységbe kell sorolni.**

A K-Eü területfelhasználási egység területe 6799,8 m²-rel növekszik, a Vi-3 területfelhasználási egység területe ugyanennyivel csökken.

A TSZT Területfelhasználás változásának bemutatása:



A változás a TSZT Szerkezeti terv többi tervlapján nem eredményez módosulást.

4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a beépítésre szánt Vi-3 és K-Eü területfelhasználási egységek közötti 6799,8 m² területű átsorolásnak megfelelően változik.

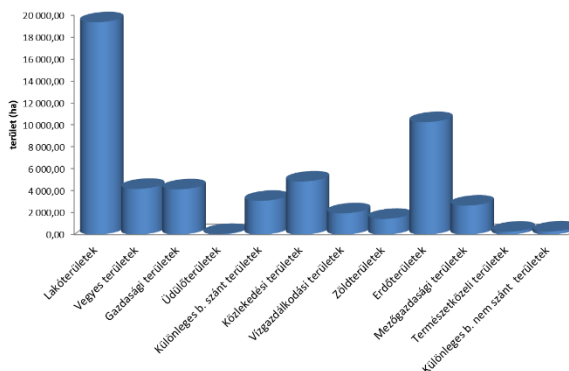
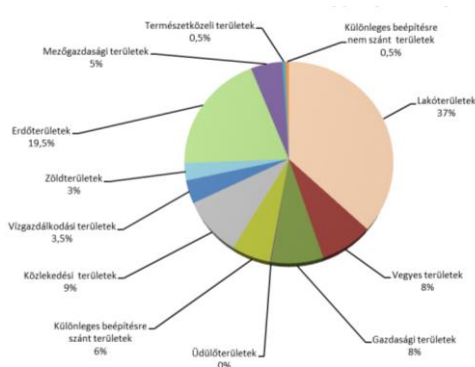
A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a III. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

Beépítésre szánt területek		III.	Σ
Vegyes területfelhasználási egység			
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület:	Vi-3	33,04	285,61
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		223,92	4305,82
Különleges területek területfelhasználási egység			
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülő)	K-Eü	3,37	185,55
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		233,54	3098,43

A 6799,8 m² területű változás a TSZT területi mérlegét több tekintetben (**területfelhasználási egységek megoszlása, beépítésre szánt területek megoszlása, vegyes területek megoszlása, különleges területek megoszlása**) módosítja, azonban a változás olyan kis mértékű, hogy a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságon belül a gyakorlatban nem minden esetben kimutatható. Így nem változnak az alábbiak:

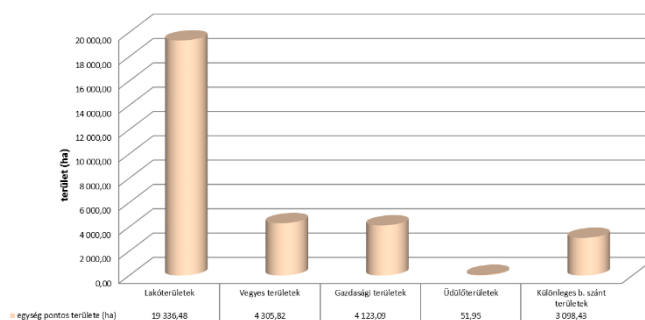
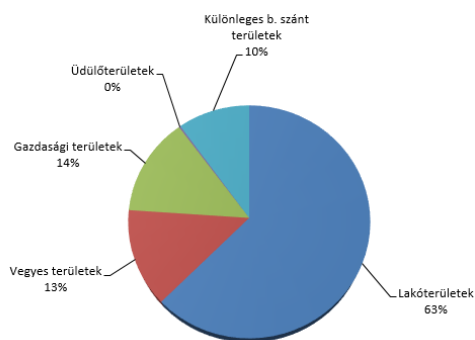
„A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30.915,76 ha, beépítésre nem szánt terület 21.596,4 ha, ami a teljes terület 58,87%-át, illetve 41,13 %-át jelenti.”

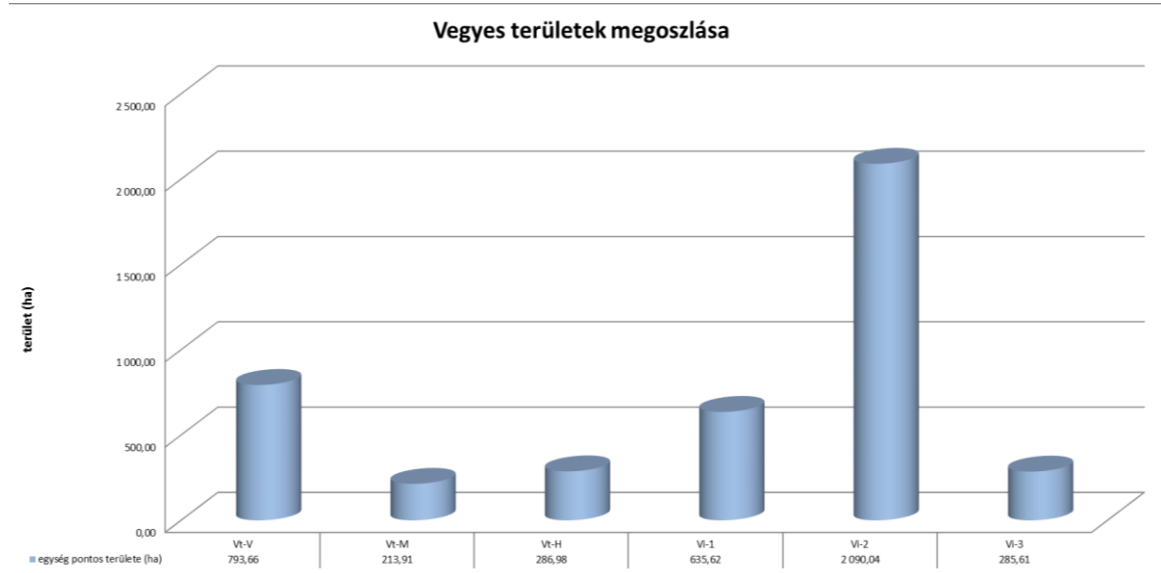
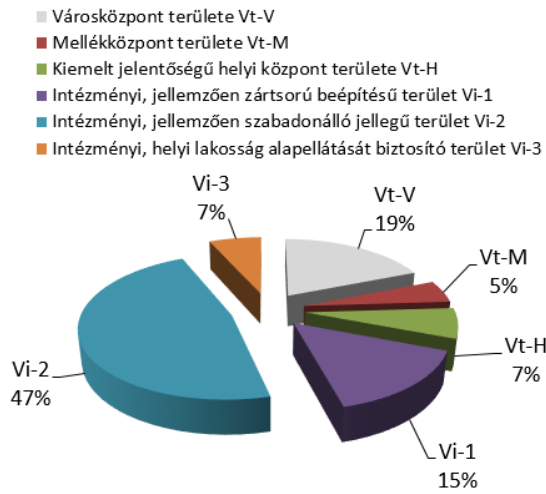
Területfelhasználási egységek megoszlása



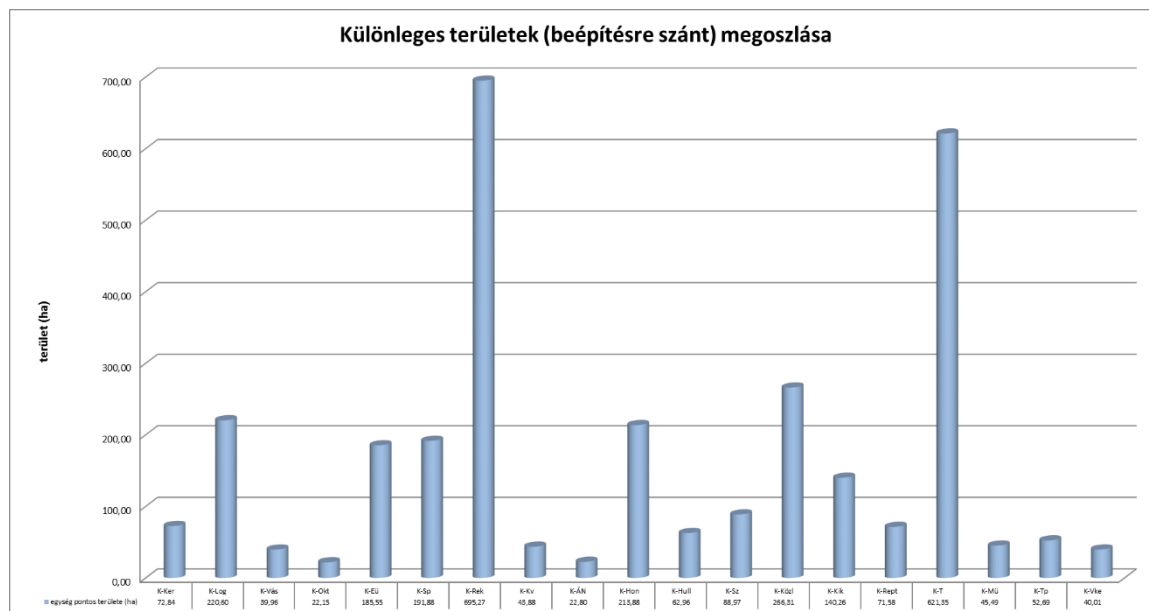
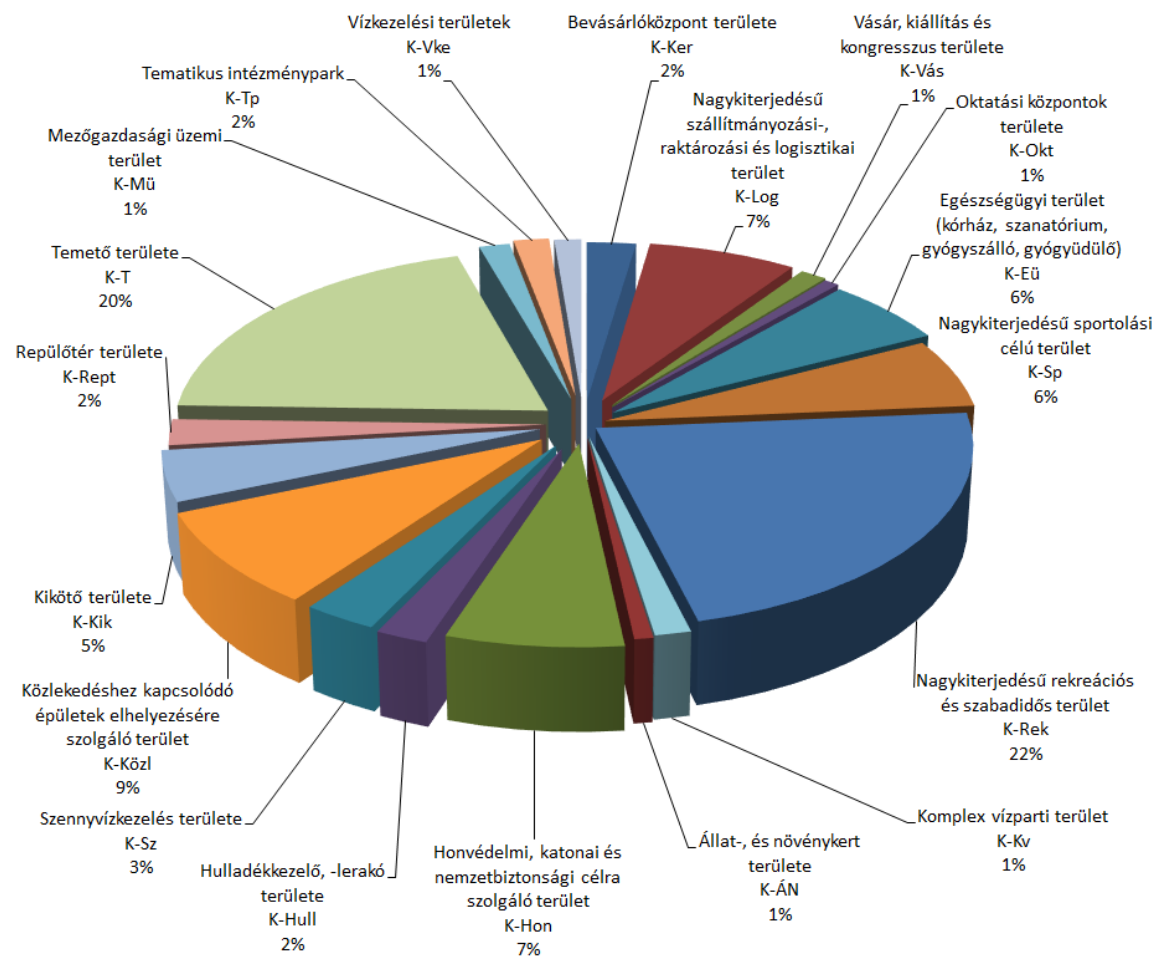
Módosul azonban a 27., 30. és 32. ábra:

27. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása



30. ábra: Vegyes területek megoszlása

32. ábra: Különleges területek (beépítésre szánt)



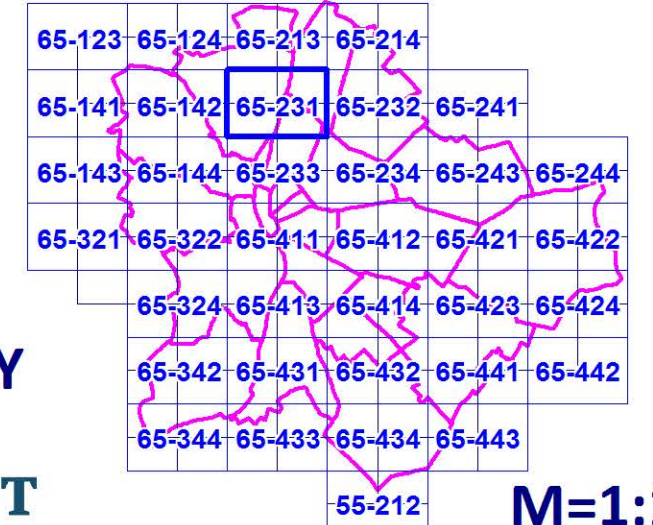
A módosítás változással érintett területet, többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, távlati területfelhasználást nem érint.

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

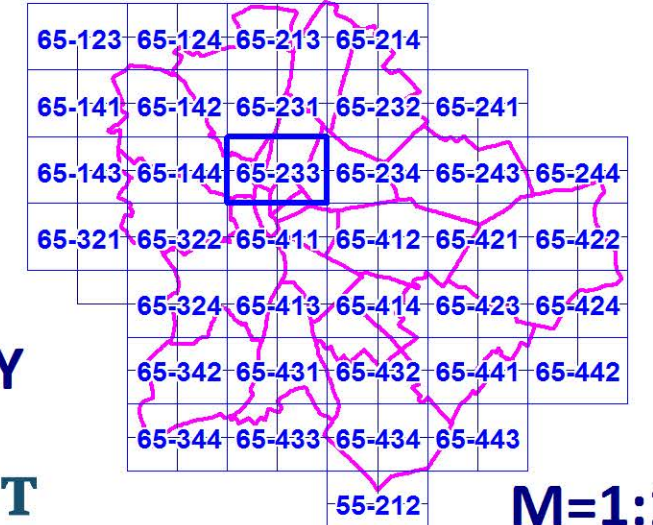
(65-231 és 65-233 szelvény)

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



M=1:10 000

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS


BUDAPEST

M=1:10 000

5. FRSZ

**.../2018. (... ..) Főv. Kgy. rendelet
a Budapest fővárosi rendezési szabályzatról szóló
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról**

Budapest Főváros Önkormányzat Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 3. pontjában kapott felhatalmazás alapján az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A Budapest főváros rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlapsorozatok 65-231 és 65-233 szelvényei az e rendelet 1. mellékletében foglaltaknak megfelelően módosulnak.

2. §

E rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.
főjegyző

Tarlós István
főpolgármester

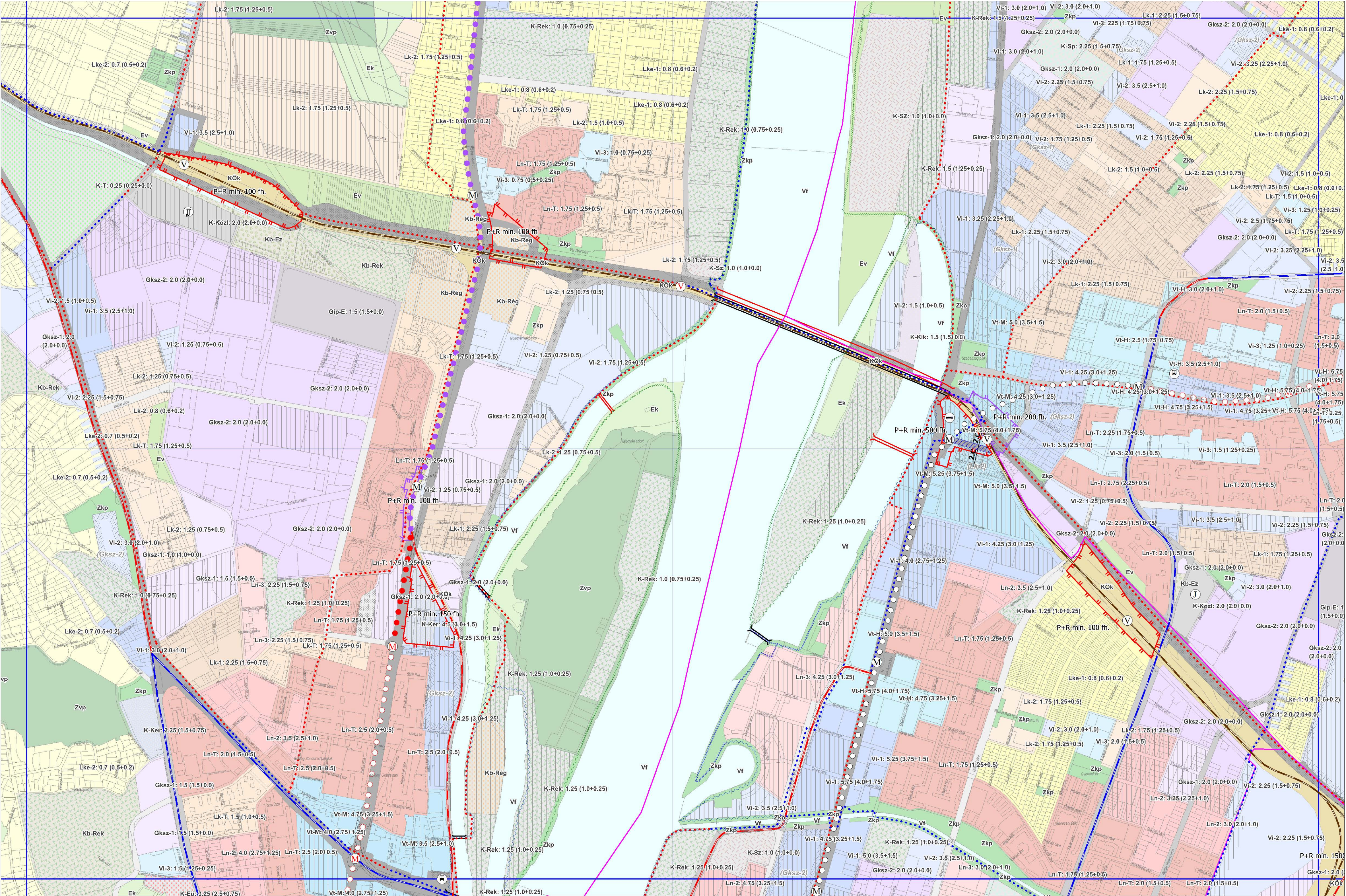
1. melléklet az .../2018. (.....) Főv. Kgy. rendelethez

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2018. (.....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



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

65-231 SZELVÉNY



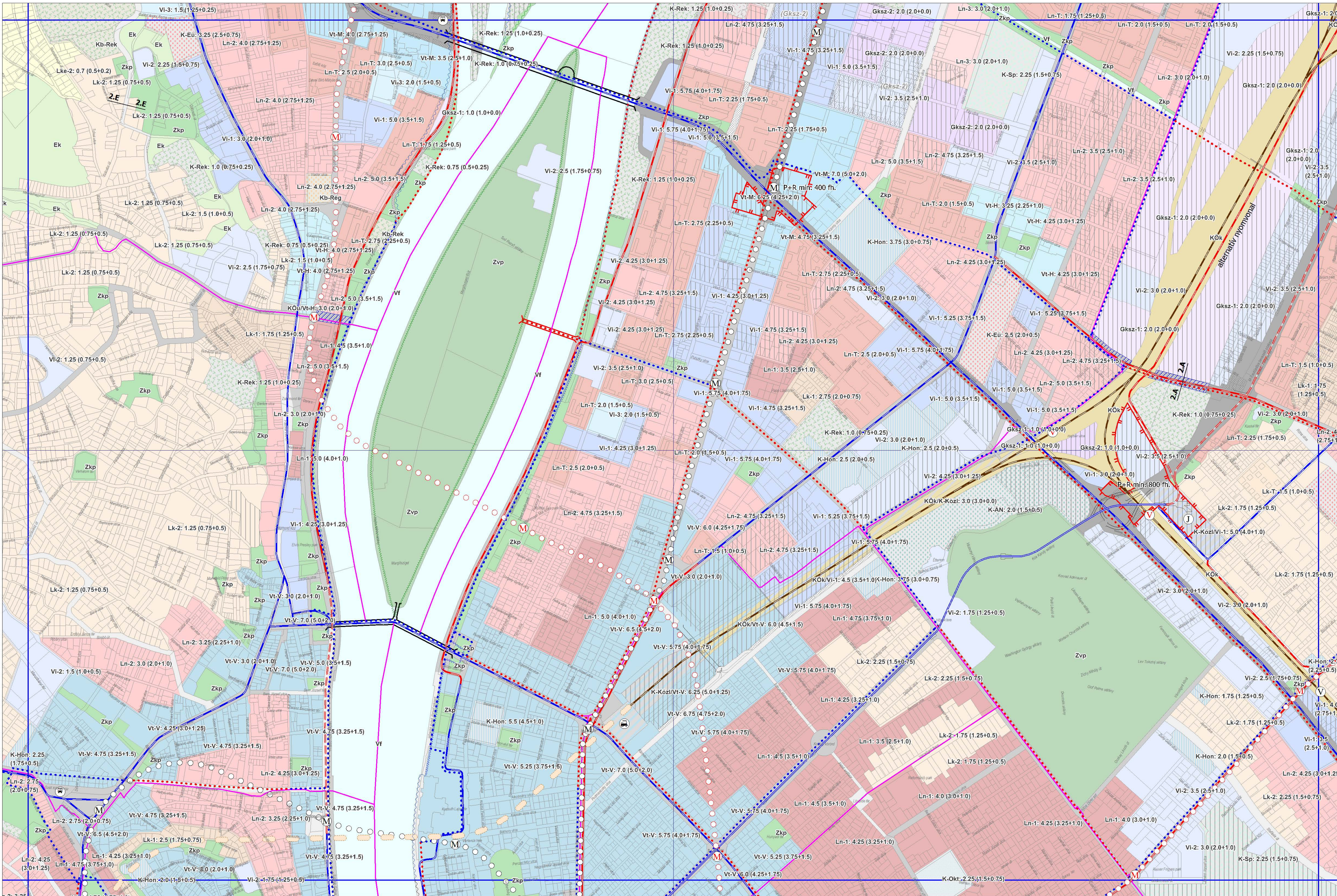
M=1:10 000

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

.../2018. (.....) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK



65-123	65-124	65-213	65-214
65-141	65-142	65-231	65-232
65-143	65-144	65-233	65-243
65-321	65-322	65-411	65-412
65-324	65-413	65-414	65-423
65-342	65-431	65-432	65-441
65-344	65-433	65-434	65-443

65-233 SZELVÉNY



M=1:10 000

INDOKOLÁS

Általános indokolás

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

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

A Szent Margit Kórház fejlesztését megalapozó kerületi építési szabályzat készül, amelynek javaslatai nincsenek összhangban a Fővárosi rendezési szabályzattal.

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

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

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A Szent Margit Kórház fejlesztését megalapozó kerületi építési szabályzatnak a Fővárosi rendezési szabályzattal való összhang biztosítása érdekében az Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-231 és 65-233 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.