

# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV ÉS FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT MÓDOSÍTÁSA



Budapest IX. kerület BÁLNA épületegyüttes  
környezetére vonatkozóan





## ALÁÍRÓLAP

**Budapest IX. kerület BÁLNA épületegyüttes környezetére vonatkozó  
Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT 2017) és Fővárosi  
rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítása**

Tsz: KSZ-55/J.

**Városrendezés, építészet:**

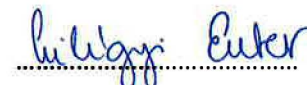
Albrecht Ute  
TT/1 01-5117



Somogyi Judit  
TT/1 13-0327



Szilágyi Eszter


**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


**Ügyvezető:**

Albrecht Ute







BEVEZETÉS	6
<b>MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT</b>	<b>8</b>
<b>1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>10</b>
1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben	10
1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata	11
1.3. Táj- és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer vizsgálata	21
1.4. Épített környezet vizsgálata	24
1.5. Közlekedés vizsgálata	33
1.6. Környezeti elemek állapotának vizsgálata	35
1.7. Közművizsgálat	38
<b>2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ</b>	<b>46</b>
2.1. Értékek	47
2.2. Problémák	49
<b>ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ</b>	<b>52</b>
<b>3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK</b>	<b>54</b>
3.1. A településszerkezeti változások bemutatása	54
3.2. Fővárosi rendezési szabályzat változásának bemutatása	56
3.3. Tájrendezési és zöldfelületi rendszerre vonatkozó javaslatok	58
3.4. Környezeti hatások és feltételek	58
3.5. Közlekedési javaslatok	59
3.6. Közművesítési javaslatok	59
3.7. A településszerkezeti változások hatályos településfejlesztési koncepcióval való összhangjának bemutatása	59
<b>JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK</b>	<b>62</b>
<b>4. TSZT</b>	<b>64</b>
4.1. Változások	64
4.2. Területi mérleg	66
4.3. Területrendezési tervvel való összhang	70
4.4. Biológiai aktivitás érték igazolás	73
<b>5. FRSZ</b>	<b>76</b>



## BEVEZETÉS

A Bálna épületegyüttese Budapest IX. kerületében található, a világörökségi védelem alatt álló pesti Duna-parton fontos szerepet tölt be a város kulturális életében. Az épületegyüttes jelenlegi jogi telekhatára nem felel meg a tényleges használati állapotnak, mivel az épület egyes részei, lépcsők és teraszok a telekhatáron kívül esnek, ezért a településrendezés eszközszerével meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú, a Bálna épületegyüttes telkének és a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark közötti telekhatár telekalakítással történő rendezése megvalósulhasson.

A Budapest IX. kerület, Salkaházi Sára rakpart – Közraktár utca – Boráros tér – a 37061/6 helyrajzi számú telek déli határvonala – Duna folyam által határolt területet az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott, többször módosított Budapest főváros településszerkezeti terve (továbbiakban: TSZT 2017) szerint részben Vt-V jelű, Városközpont területe területfelhasználási egységbe sorolt, amelyet a Duna-part mentén beépítésre nem szánt Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egység, illetve KÖu jelű Közúti közlekedési terület területfelhasználási egység határol.

A TSZT javasolt módosítása a településszerkezet változására nincs hatással. A módosítás során minimálisan változik a Duna-parton és a Bálna épületéhez tartozó terület területfelhasználása, illetve annak területi kiterjedése. A Duna-part mentén kijelölt Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egység területe csökken a Bálna épületéhez tartozó meglévő lépcsők és teraszok területével, egyidejűleg növekszik a Vt-V jelű, Városközpont területe területfelhasználási egység. A biológiai aktivitás szinten tartása érdekében a megszüntetett zöldterület KÖu jelű közlekedési terület rovására pótlásra kerül.

A TSZT módosításával a Duna-parton húzódó, FRSZ-ben jelölt városias sétány előírt szélessége továbbra is biztosított.

A fentiek megvalósítása érdekében a hatályos fővárosi településrendezési eszközök – a TSZT 2017 és a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ) – eseti módosítása szükséges, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 33. § (1) bekezdésében szabályozottak szerint.

A Budapest IX. kerület Bálna épületegyüttes környezetére vonatkozó TSZT 2017 és FRSZ eseti módosítást követően a DÉSZ XI. ütemeként a Budapest V., IX. és XXI. kerület területére vonatkozó az 50/2018. (XII. 10.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Duna-parti építési szabályzat (továbbiakban: DÉSZ) módosítása is szükséges.

A településrendezési eszközök eseti módosításának eljárása 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: Korm. rendelet) 36.-40. §-ai alapján **teljes eljárás** szerint történik. A Korm. rendelet 33.§ (1) bekezdése alapján a TSZT/FRSZ és a DÉSZ XI. ütem módosításának készítése és egyeztetési eljárásuk történhet párhuzamosan, de a TSZT/FRSZ módosításáról szóló döntés meg kell, hogy előzze a DÉSZ módosításának elfogadását.

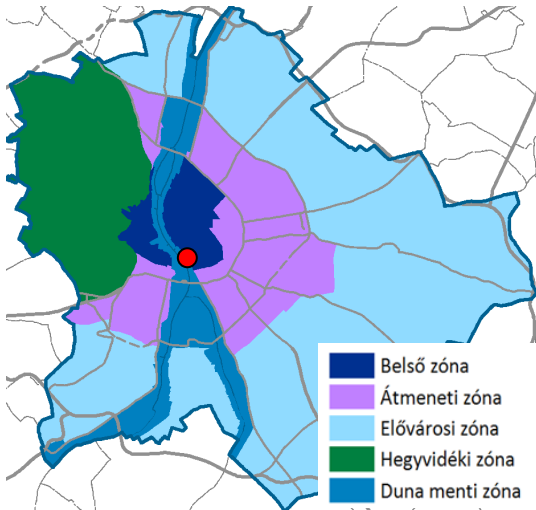


# MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT



## 1. HELYZETFELTÁRÓ ÉS HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ

### 1.1. Az érintett terület rövid bemutatása, helyzete a településszerkezetben



Bálna épületegyüttese Budapest zónarendszerében  
(Forrás: Budapest 2020)

A módosítással érintett Bálna épületegyüttes és környezete a IX. kerület Belső- Ferencváros városrészében, a Fővám tér és a Boráros tér között helyezkedik el a Duna-parton. A Budapest településszerkezetében központi elhelyezkedésű terület a belső történelmi városmag része, kedvező kötőtpályás és közúti közlekedési kapcsolattal rendelkezik. Északról a Vámház körút, délről a Ferenc körút határolja, ezen körutak a fővárosi településszerkezet körirányú közlekedési rendszerébe kapcsolják be a területet. A tervezési terület e gyűrűs hálózaton belül a sűrűn beépült pesti Duna-part mentén a Salkaházi Sára rakparton található.

A városszerkezet meghatározó eleme a város fejlődése során kialakult belső történelmi városmag, amely Budapest zónarendszerének legbelső gyűrűjét, a belső zónát alkotja. A tervezési terület e zóna mentén a Duna menti zóna területén helyezkedik el. Településszerkezeti szempontból a területet központi vegyes használatú, magas intenzitású városias területek veszik körül, délről a városközpont- főközpont határolja.



Vegyes használatú, magas intenzitású / intenzív városias terület	Szerkezetalkító fejlesztési céltérség - vegyes használatú
Vegyes használatú, intenzív és laza / laza városias terület	Jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek
Egybefüggő, jelentős kiterjedésű gazdasági terület	Városi park (meglévő / tervezett)
Városüzemeltetést szolgáló jelentős kiterjedésű terület / Repülőtér	Jelentős ökológiai potenciállal rendelkező összefüggő terület
Jelentős közösségi rekreációs célú terület, jelentős zöldterület	Zöldfelületfejlesztés az ökológiai potenciállal rendelkező területen
Erdő, természetközeli terület / Mezőgazdasági terület	Temető
Kiemelten védendő karakterű, jelentős kiterjedésű terület	Területfejlesztő hatású új körirányú közúti elem
Városközpont - főközpont határa	Belső városrészeket tehermentesítő új körirányú közúti elem
Mellékközpont	Közúti, vasúti, gyorsvasúti infrastruktúra (meglévő / tervezett)
Intermodális mellékközpont	Gyorsvasúti megálló (meglévő / tervezett)

(Forrás: Budapest TSZT 2017)

## 1.2. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata

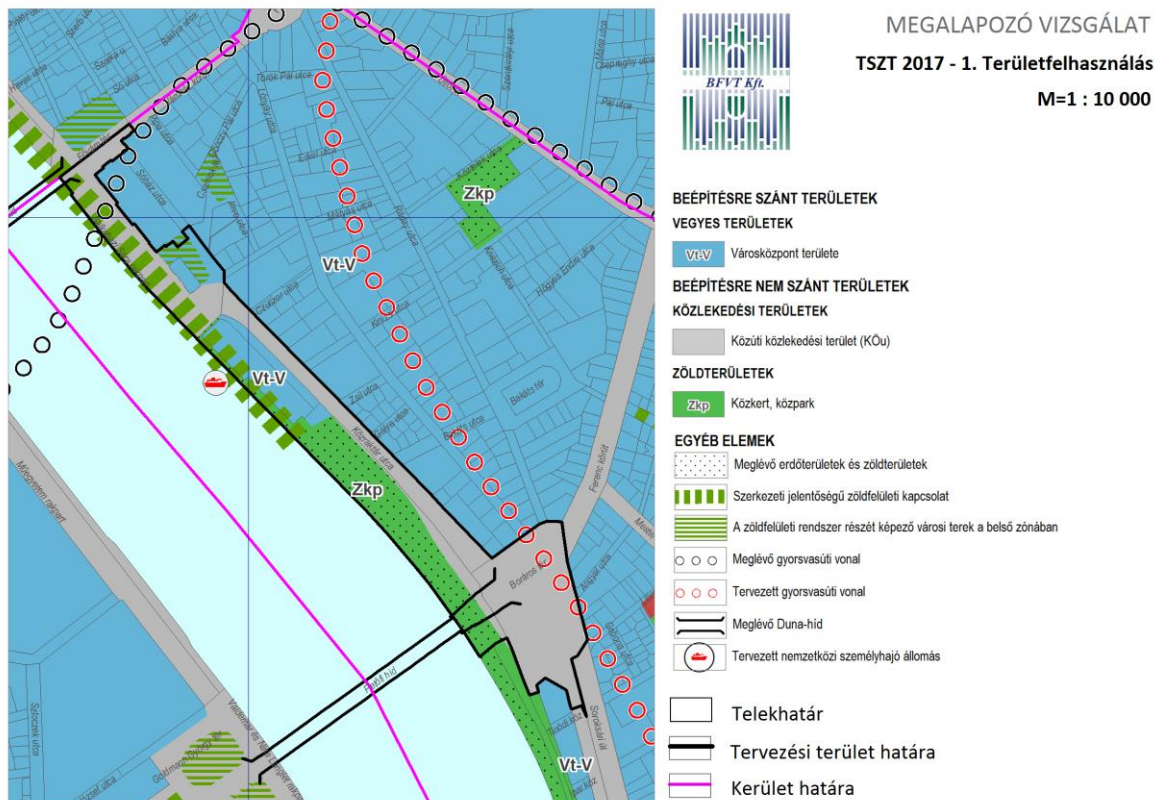
### 1.2.1. Hatályos fővárosi településrendezési eszközök vonatkozásai

Az 50/2015 (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott, többször módosított Budapest főváros településszerkezeti tervének és az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi rendezési szabályzatának releváns megállapításait 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 2017)**

A **TSZT 2017** a főváros „Budapest 2030” hosszú távú városfejlesztési koncepciójában foglalt, a településszerkezettel kapcsolatos célok megvalósítását hivatott biztosítani, ennek megfelelően határozza meg a település szerkezetét, a területfelhasználást és a műszaki infrastruktúra-hálózatok elrendezését.

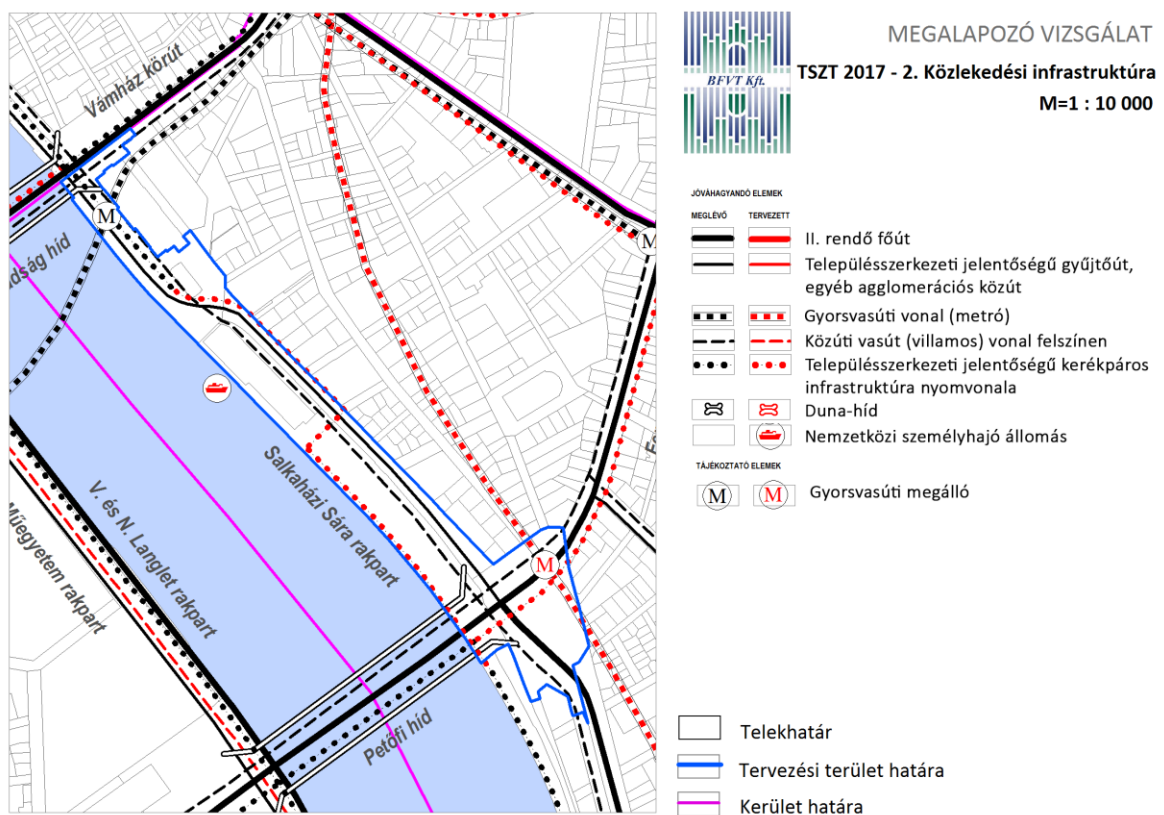
A **TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 1. Területfelhasználás tervlapja** szerint a tervezési terület a Duna-parton húzódó városközpont területe (Vt-V), amelyet beépítésre nem szánt közúti közlekedési (KÖu), és a part menti sávban, valamint a Nehru parkban közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egység határol. A Duna-part mentén „Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat” jelölt, amely a Nehru Part meglévő zöldfelületébe kapcsolódik. A „Tervezett nemzetközi személyhajó állomás” közvetlenül a Bálna épületegyüttesét meghatározó városközpont területnél (Vt-V) jelölt. A területfelhasználási egységek megoszlása a tervezési területen a TSZT 2017 alapján a következő:



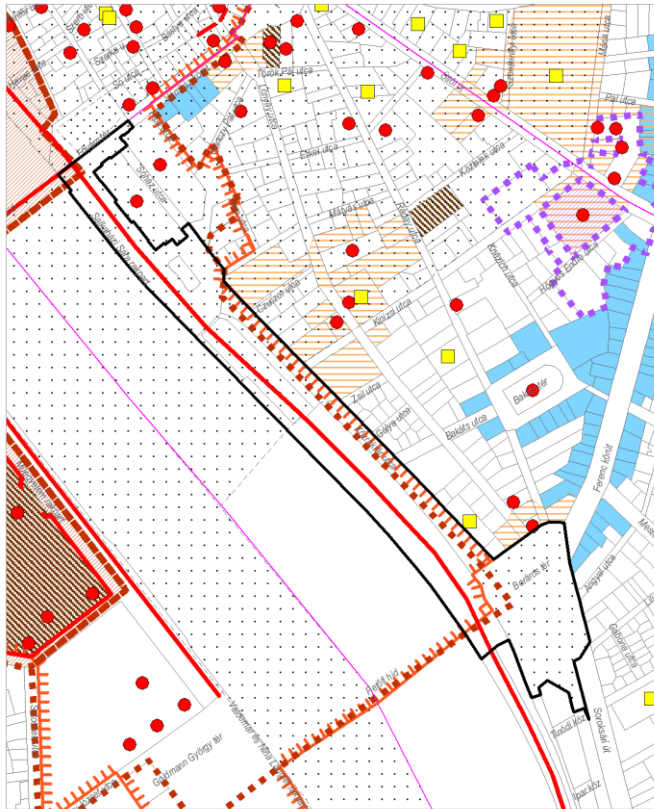


Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m <sup>2</sup> )	aránya (%)
beépítésre szánt területek		
Városközpont terület (Vt-V)	20.204	15,5%
beépítésre nem szánt területek		
Közúti közlekedési terület KÖu	79.037	60,5%
Közkert, közpark (Zkp)	31.392	24 %

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra tervlapja szerint a Salkaházi Sára rakpart, majd a csatlakozó Közraktár utca vonala településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt, amely párhuzamos a felszínen vezetett rakparti közúti villamos vonallal. A Salkaházi Sára rakpart, majd a Közraktár utca vonalában tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a Nehru parknál kikötésre kerül közvetlenül Duna-partra, ahol déli irányban halad tovább. A TSZT tervlapja a Duna-parton tervezett nemzetközi személyhajó állomást jelöl.



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek tervlapján a tervezési terület része a világörökségi helyszínek és védőövezetének, valamint műemléki jelentőségű területnek. A terület északi része nyilvántartott régészeti lelőhely területe. A budapesti rakpartok műemléki védelem alatt állnak.



MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 TSZT 2017 - 3. a) Más jogszabállyal  
 érvényesülő művi értékvédelmi,  
 örökségvédelmi elemek  
 M=1 : 10 000

NEMZETKÖZI ÉS ORSZÁGOS MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Világörökségi helyszín határa/területe
- Világörökségi helyszín védőövezetének határa
- Műemlék
- Műemléki jelentőségű terület határa
- Nyilvántartott régészeti lelőhely területe
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 3. Az épített környezet értékeinek védelme b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása tervlapján a tervezési területet nem érinti, azonban közvetlenül határos „Kiemelten védendő karakterű területekkel”.

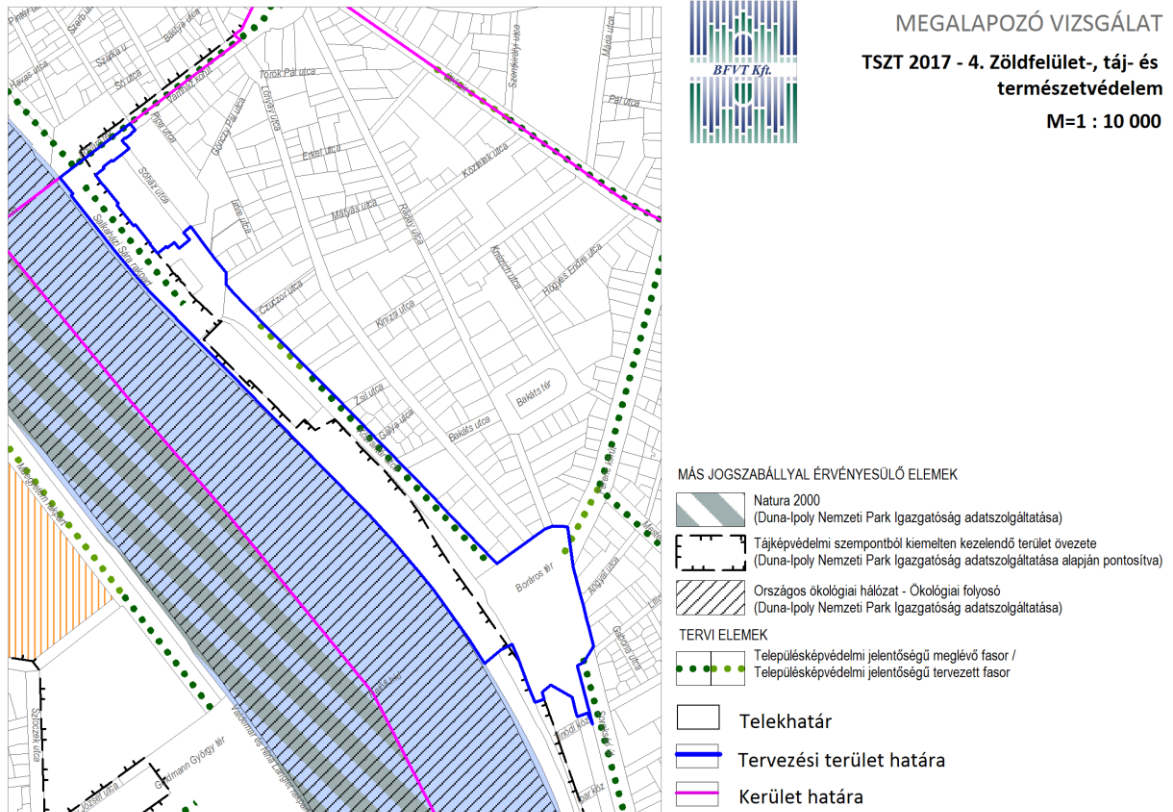


MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
 TSZT 2017 - 3. b) Épített környezet  
 védelmével kapcsolatos magassági  
 korlátozások területi lehatárolása  
 M=1 : 10 000

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEI

- Kiemelten védendő karakterű terület  
(I. párkánymagassági kategória)
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

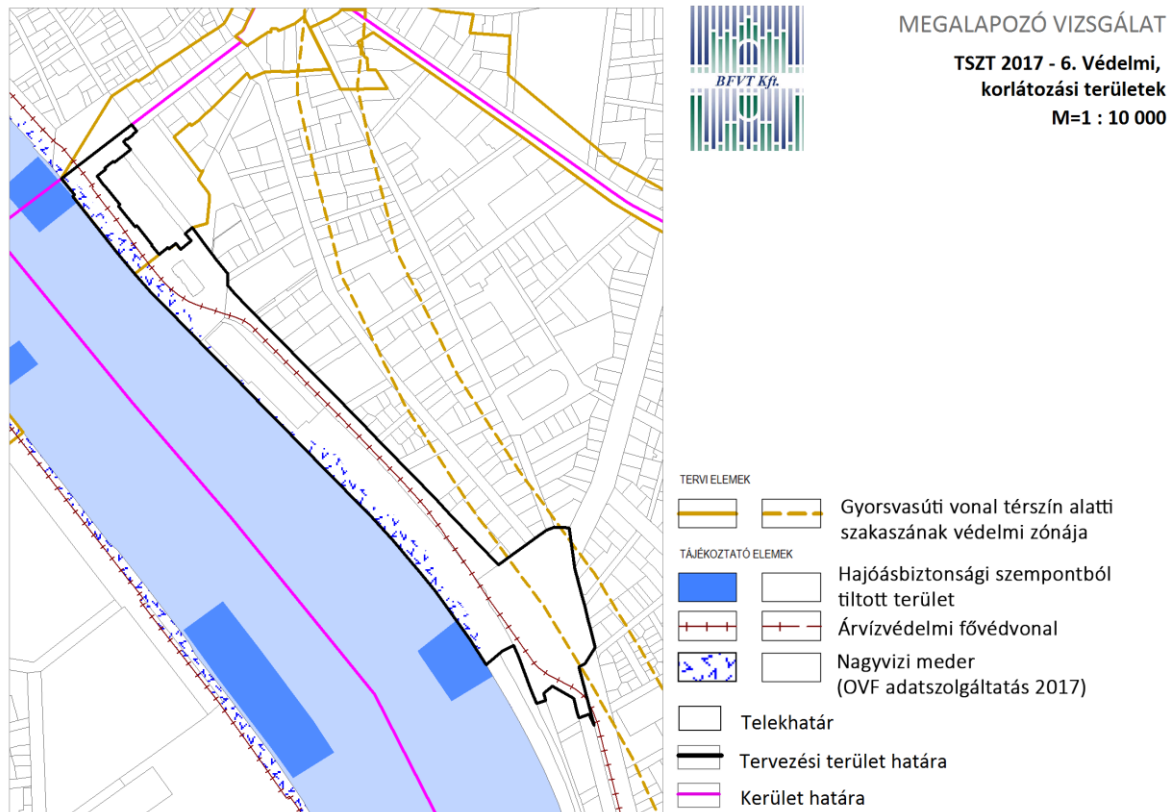
A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 4. Zöldfelület-, táj- és természetvédelem tervlapján a tervezési területet tájképvédelmi szempontból érinti, a kiemelten kezelendő övezet része. A Salkaházi Sára rakparton és a Közraktár utca vonalában meglévő és tervezett településképvédelmi jelentőségű fasor jelölt. A Duna az országos ökológiai hálózat, ökológiai folyosó része, a XI. kerület felőli Natura 2000 terület.



A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 5. Környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek tervlapja nem érinti a tervezési területet.

A TSZT 2017 Szerkezeti tervlap 6. Védelmi, korlátozási területek tervlapja szerint a tervezési területet érinti a nagyvízi meder, az árvízvédelmi fővédvonal. A Szabadság híd és a Petőfi híd környezetében a hajózásszbiztonsági szempontból tiltott terület, illetve az M4 gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája.





### **Fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ)**

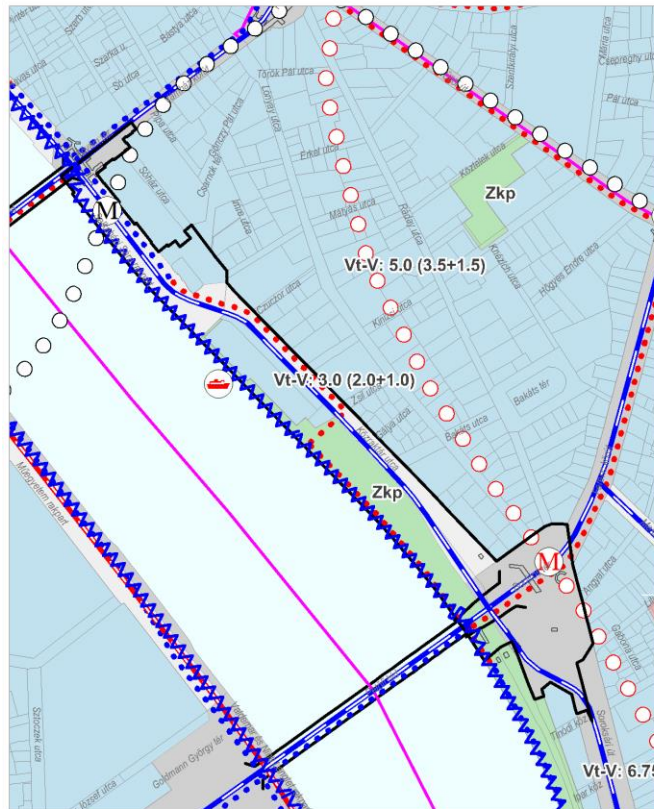
Az FRSZ a fővárosban a településrendezés és az építés összehangolt rendjének biztosítása érdekében az országos településrendezési és építési követelményeknek, valamint a főváros településszerkezeti tervének megfelelően a területfelhasználási egységek beépítési sűrűségét, meghatározott területek beépítési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

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 értékébe beépülve. A bsá és a bsp érték együtt képezik a bs jelű beépítési sűrűség értéket az OTÉK szerinti meghatározással.

Az **FRSZ 1. melléklet** a területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek tervlapja alapján a tervezési területen a Bálna épületegyüttese *Városközpont területe (Vt-V)* beépítésre szánt terület, 3,0 (2,0+1,0) sűrűségi értékkel került meghatározásra (bs (bsá+ bsp)), a szomszédos Vt-V terület magasabb 5,0 (3,5+1,5) sűrűségi értékkel rendelkezik.

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	területe (m <sup>2</sup> )	FRSZ-ben meghatározott sűrűségi érték			sűrűségi érték alapján építhető szintterület		
		bsá	bsp	bs	általános célú	parkolásra fordítható	összesen
Vt-V (Bálna)	13.859	2.0	1.0	3.0	27.718	13.859	41.577
VT-V (Belső-Ferencváros)	444.721	3.5	1.5	5.0	1.556.523	667.081	2.223.604

Az FRSZ műszaki infrastruktúrát területbiztosításának kötelező eleme a Duna-part mentén **szerkezeti jelentőségű városias sétány** nyomvonala, valamint a **településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra** nyomvonala, amelynek helye irányadó jelleggel meghatározott. Területi jellegű közlekedési elem a tervezett **nemzetközi személyhajó állomás**. A tervezési terület határán tervezett és meglévő **felszín alatti gyorsvasúti nyomvonal** és annak megállói, valamint a rakparton, majd a Közraktár utca vonalában meglévő állapotnak megfelelően **felszínen vezetett rakparti közúti villamos** vonal jelölt.



**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**  
**FRSZ - 1. melléklet**  
**M=1 : 10 000**

**KÖTELEZŐ ELEMELK**  
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGÉRE VONATKOZÓ ELEMELK  
A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG LEHATÁROLÁSA

Városközpont területe (Vt-V)

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG JELE ÉS AZ ADOTT TERÜLETRE VONATKOZÓ MEGENGEDETT LEGNAGYOBB BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
X-Y: 0,0 (0,0+0,0) Területfelhasználási egység jele: bs (bs+bsp)

bs - beépítési sűrűség  
bsá - területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra általános vonatkozó sűrűség  
bsp - kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK**  
KÖZTÁHÁLÓZATI ELEMELK TERÜLETE ÉS HÁLÓZATI SZEREPE

II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-3)  
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (KÖu-4)

**EGYÉB NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMELK, MŰTÁRGYAK**  
meglévő tervezett

Duna-híd

**KÖTELEZŐ ELEMELK, AMELYEK HELYE IRÁNYADÓ JELLEGGEL MEGHATÁROZOTT**  
MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK  
NYOMVONALAS KÖZLEKEDÉSI ELEMELK, MŰTÁRGYAK

Gyorsvasút nyomvonala felszín alatt  
Közúti vasút (villamos) vonal felszínen  
Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala  
Szerkezeti jelentőségű városias sétány

**TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK**  
Nemzetközi személyhajó állomás

**MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁVAL KAPCSOLATOS ELEMELK**  
TERÜLETI JELLEGŰ KÖZLEKEDÉSI ELEMELK  
Gyorsvasúti megálló

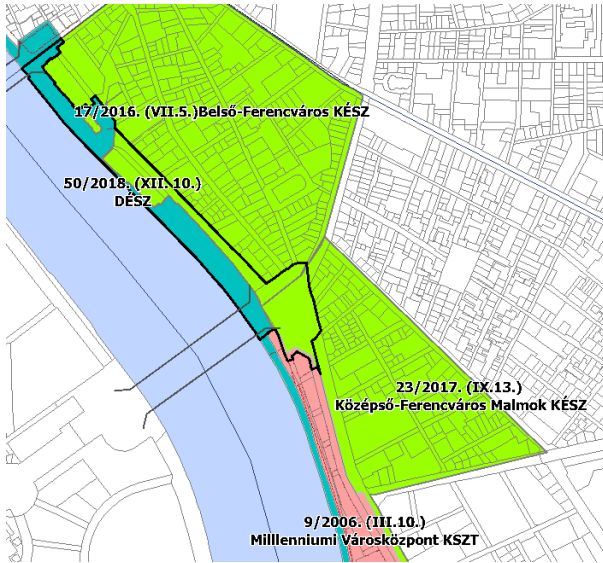
**TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**  
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK, ELEMELK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Közúti közlekedési terület (KÖu)  
Közpark, közpark

Telekhatár  
Tervezési terület határa  
Kerület határa

Az **FRSZ 3. melléklete** egyes területek beépítési magassága és magaséptímenyek számára kijelölt területek tervlapja, melyen tervi elem nem érinti a tervezési területet.

## 1.2.2. HATÁLYOS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATOK VONATKOZÁSAI



A tervezési területen jelenleg több helyi építési szabályzat is hatályban van:

- 17/2016. (VII. 5.) Belső-Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat
- 23/2017. (IX. 13.) Középső Ferencváros Malmok Kerületi Építési Szabályzat
- 6/2019. (I. 30.) Főv. Közgyűlés által önkormányzati rendelettel módosított Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló 50/2018. (XII. 10.) Főv. Kgy. rendelet (DÉSZ XI. ütem).

### Kerületi építési szabályzat

**Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 17/2016. (VII. 5.) rendelete a Közraktár utca – (37061/8) hrsz.-ú közterület, 37061/7 hrsz.-ú telek – (37060) hrsz.-ú közterület határvonala – Vámház körút tengelye (kerülethatár) – Kálvin tér (teljes területe, kerülethatár) – Üllői út tengelye (kerülethatár) – Ferenc körút tengelye – Boráros tér északnyugati telekhatár Kerületi Építési Szabályzatáról**

A terv a tervezési területre két eltérő Vt-V/IX-B-K jelű, kiemelt jelentőségű meglévő intézményi építési övezetet jelöl. A **Vt-V/IX-B-K2** jelű építési övezetbe a Corvinus Egyetem meglévő épületei, míg a **Vt-V/IX-B-K3** jelű építési övezetbe a Bálna épületegyüttese tartozik. Mindkét építési övezet területén kizárólag a meglévő, kialakult funkcióhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó jogszabályokban rögzített, előírt határértékeket. Raktározási funkciók csak a fő rendeltetést kiszolgálva engedélyezhetők.

A Szabályozási tervlap az építési övezetekre vonatkozóan a maximum párkánymagasságot a kialakult állapotnak megfelelően határozza meg, a szomszédos Közraktár utca homlokzat esetében ez az érték 24 méterben maximalizált. A 37061/7 hrsz.-ú ingatlanon (Bálna) közhasználatra átadott intézményi zöldfelületet, meglévő faegyedeket jelöl. A telekkel határos 37061/8 hrsz.-ú ingatlannal közös telekhatárán megszüntető jel szerepel, a telekalakítás azóta megtörtént, a telekösszevonás **a jelen TSZT módosítást követően tervezett telekalakítási célokat is támogatja**. Ezen kívül a 37061/8 hrsz.-ú ingatlanon közforgalom előtt el nem zárható terület is jelölt.

Tájékoztató elemként került feltüntetésre az FRSZ-nek megfelelően tervezett kerékpáros infrastruktúra, a Salkaházi Sára rakpart, majd a Közraktár utca vonalában, ahol a Bálnát megkerülve a Nehru parknál kikötésre kerül a Duna-partra. Közvetlenül a partvonal mentén a nagy-közép nyomású gázvezeték tájékoztató nyomvonala szerepel.

A Közraktár utca 25 méter széles közterületei mentén városképi jelentőségű fasor jelölt.



Építési övezetek paramétere:
















	Vt-V/IX-B-K2	Vt-V/IX-B-K3 (Bálna)
a) megnevezése:	városközpont terület	városközpont terület
b) az egyes telkek beépítési módja:	kialakult	kialakult
c) a telkek területe:	kialakult	kialakult, (a 37061/8) helyrajzi számú közterület megszüntethető, annak területével a 37061/7 helyrajzi számú telek összevonható a szabályozási terven jelölt módon
d) legnagyobb beépítési mértéke:	kialakult	kialakult
e) legkisebb zöldfelületi mértéke:	-	-
f) legnagyobb általános szintterülete:	kialakult	az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 2,4-szeresét (2.4)
g) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	kialakult	kialakult
h) az épületek épületmagassága, párkánymagassága:	kialakult	kialakult
















17/2016. (VII. 5.) Önkormányzati rendelet, Szabályozási tervlap kivonat

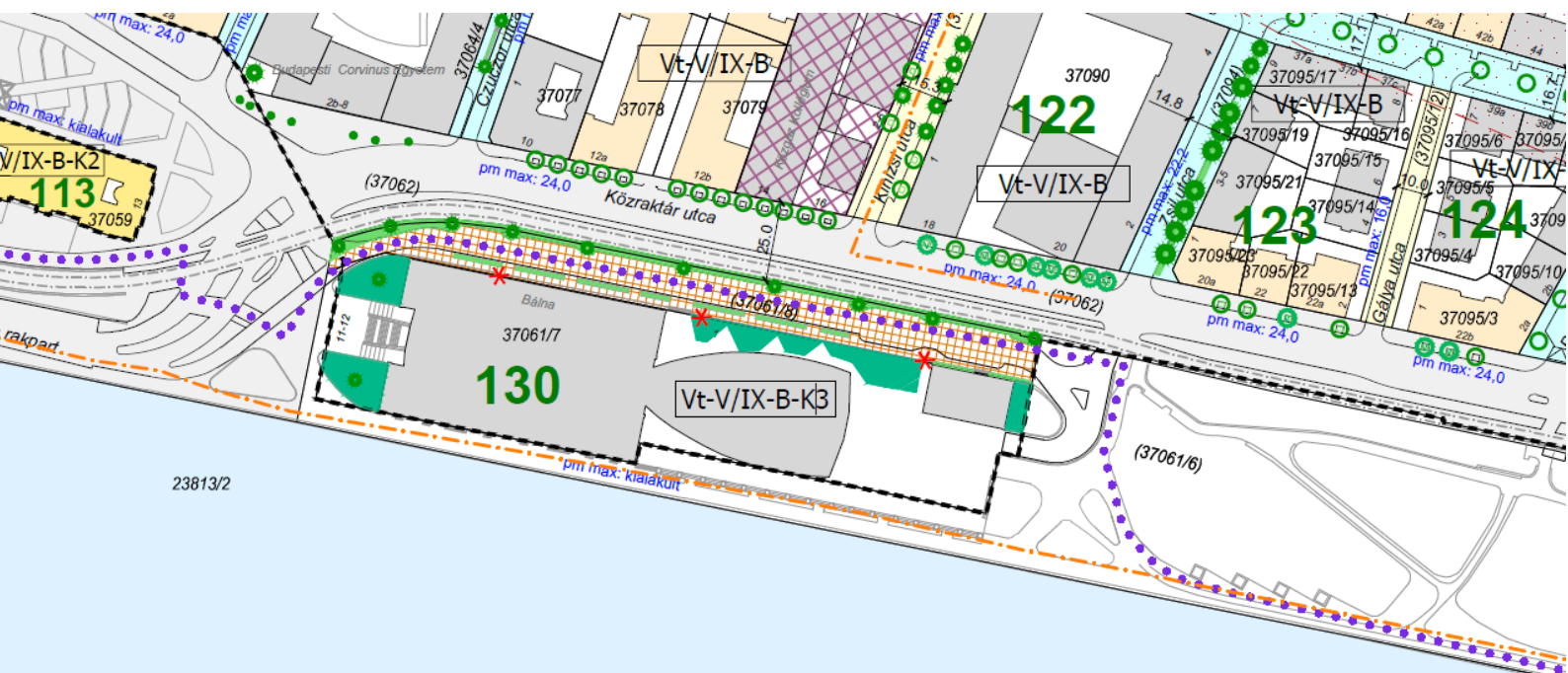
Kötelező érvényű szabályozási elemek:

-  Építési övezet határa
-  Vt-V/IX-B Építési övezet jele
-  Építési hely
-  Térszín alatti beépítés határa
-  Kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat javasolt nyomvonala
-  Közforgalom elől el nem zárható terület
-  A hely értékéhez méltó módon kialakítandó épületegyüttes az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági értéke (méter)
-  településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő, javasolt)
-  Intézmény kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
-  Megtartandó faegyed
-  Kötelező közterületi fásítás, planténzor
-  Zöldfelületi rendszer részét képező megtartandó városi tér

Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések

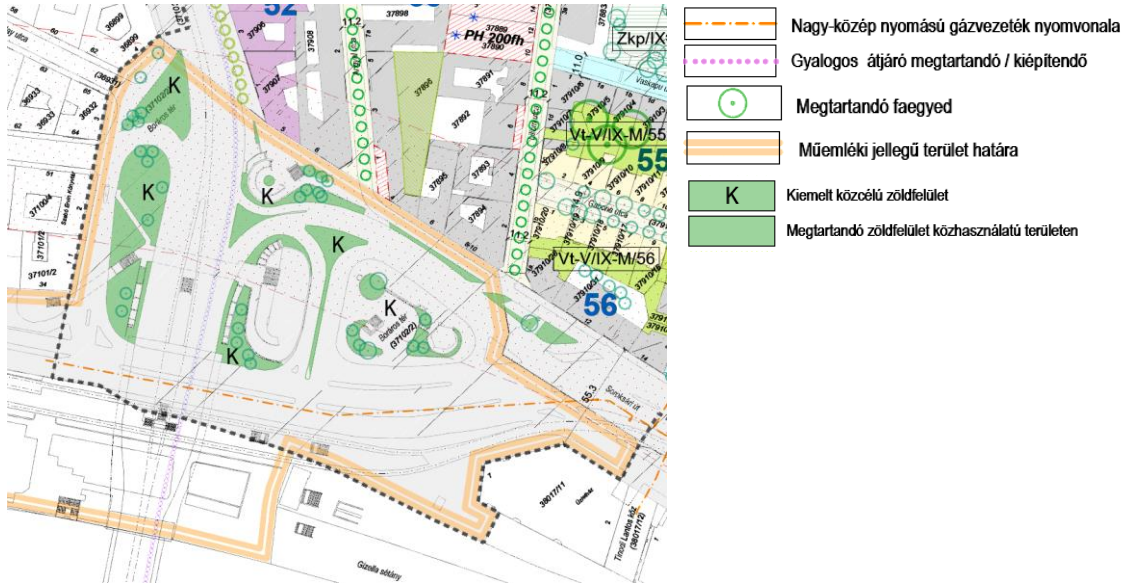
-  Helyrajzi szám
-  Jelenlegi telekhatár
-  Burkolatszegély
-  Villamos vágánytengely
-  Tervezési terület határa
-  Tömb sorszáma
-  Műemlék
-  Műemlék telkén lévő egyéb épület
-  Fővárosi rendeletben védett épület
-  Kerületi rendeletben védett épület
-  Kerületi rendeletben védett homlokzat
-  Fővárosi rendeletben védett épület együttes
-  Kerületi rendeletben védett épület és Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes része
-  Kerületi rendeletben védett homlokzat és Fővárosi rendeletben védett épületegyüttes része
-  megszüntető jel

-  KÖU közúti közlekedési terület
-  Egyéb közterület
-  Gyalogos elsőbbségű közterület (korlátozott gépjárműforgalommal)
-  Közterületek átlagos szélessége tömbönként
-  Fővárosi rendeletben védett kiemelt zöldfelület
-  Közkert zöldfelülete
-  Közhasználatra átadott intézményi zöldfelület
-  Közterületi zöldfelület
-  Városképi jelentőségű fasor
-  Meglévő fa közterületen, közhasználatú intézménykertben
-  Meglévő planténzor
-  M3 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
-  M4 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
-  M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
-  Nagy-közép nyomású gázvezeték nyomvonala



**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2017. (IX.13.) rendelete a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról**

A terv hatálya alá a tervezési terület részét képező Boráros tér tartozik, amelyet Köu jelű övezetbe sorol. A Szabályozási tervlap a területre közterületen megtartandó faegyed és kiemelt közcélú zöldfelületet jelöl, tájékoztató elemként feltünteti a műemléki jellegű terület határát. A terv rendelkezéseket nem tartalmaz a terület vonatkozásában.



23/2017. (IX.13.) Önkormányzati rendelet, Szabályozási tervlap kivonat

**Duna-parti építési szabályzat**

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 6/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 50/2018. (XII. 10.) önkormányzati rendelete a Duna-part Budapest V., IX. és XXI. kerületi szakaszára vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról**

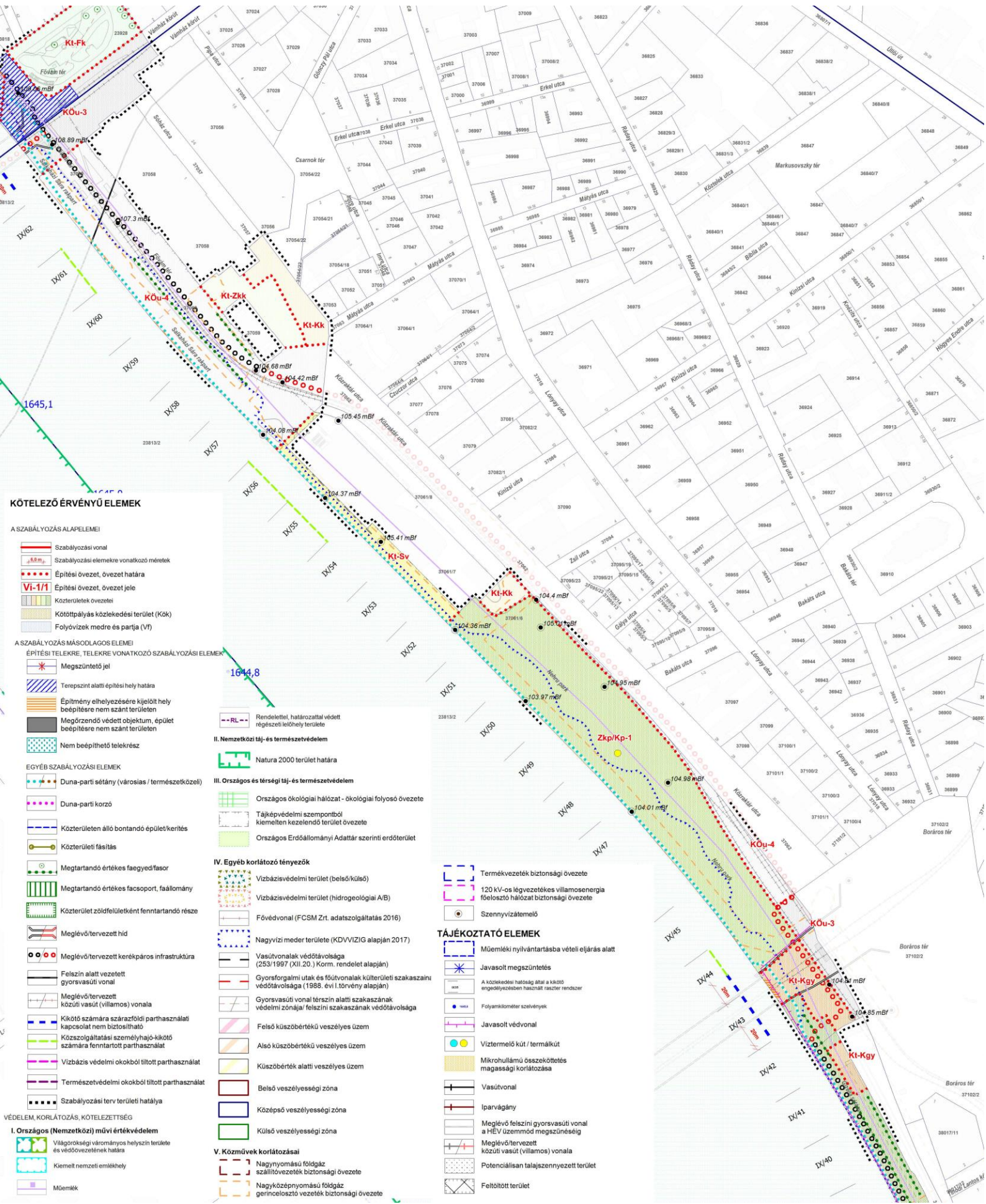
A Szabadság híd és Petőfi híd között a tervezési terület összetett formájú, de beépítésre szánt terület – **építési övezet** – **nem tartozik a szakaszhoz**. A Bálna épületegyütteséig a part menti területt KÖu-4 jelű övezetbe, a Budapesti Corvinus Egyetemtől délre lévő térrész Kt-Zkk jelű közkert övezetbe, a Csarnok tér déli nyúlványa Kt-Kk jelű közút övezetbe sorolt. A Bálna melletti terület Kt-Sv jelű sétány övezet, a Nehru Part Zkp/Kp-1 jelű közpark övezet besorolású, a Bálnától délre lévő kiszolgáló terület pedig Kt-Kk jelű közút övezet.

A Szabályozási tervlapon a Duna végigjárhatósága érdekében összhangban az FRSZ-szel városias Duna-parti sétány jelölt. A Salkaházi Sára rakpart mentén megtartandó értékes fasor, meglévő villamosvonal és kerékpáros infrastruktúra mellett a Közraktár utca mentén tervezett kerékpáros infrastruktúra, a IX/44, a IX/56, a IX/55 és a IX/61 kikötő raszterben közszolgáltatási személyhajó-kikötő számára fenntartott parthasználat szerepel.

Feltüntetésre került országos művi értékvédelmi elemként a rakpart, mint műemlék, és a korlátozó elemek közül a nagyvízi meder területe, a fővédvonal, több szennyvízáttemelő és a nagyközépnomású földgáz gerincosztó vezeték biztonsági övezete szerepel.



6/2019. (I. 30.) önkormányzati rendelettel módosított 50/2018. (XII. 10.) Önkormányzati rendelet,  
Szabályozási tervlap kivonat



### 1.3. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK, ZÖLDFELÜLETI RENDSZER VIZSGÁLATA

#### Táji és természeti adottságok, zöldfelületi rendszer

A terület, elhelyezkedéséből fakadóan tájképi szempontból jelentősen érzékeny, nagy részét lefedi a tájképvédelmi terület övezete, a Duna vízfelülete az országos ökológiai hálózat része. Zöldfelületi rendszerét a Duna menti sávot tagoló zöldterületek és fásított közterek hálózata, valamint az ezeket összekötő fasorok alkotják. Kedvező adottság, hogy az elmúlt években elvégzett közterület-rekonstrukciók révén e tereket, parkokat gyalogos úthálózat köti össze. A Salkaházi Sára rakpart közúti forgalma jelenleg elszigeteli a partot a várostól, a Bálnától délre viszont nincs elválasztó hatású infrastruktúra elem, a vízpart közvetlenül megközelíthető, ugyanakkor a vízparti területek támfal-as kialakításúak, így a víz-kapcsolat csak vizuális.

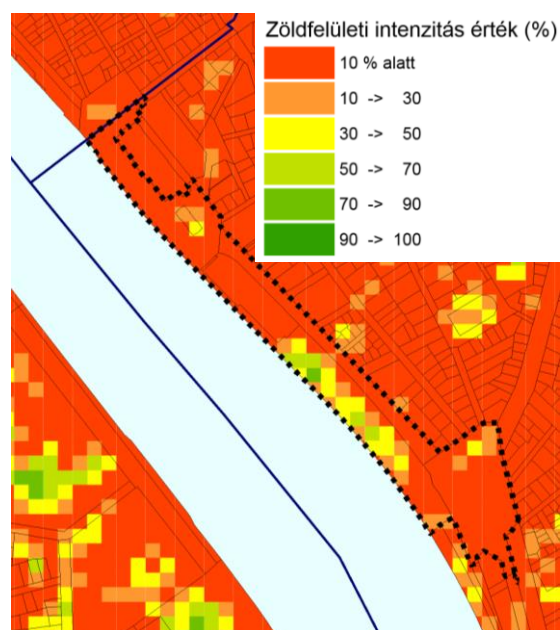
A Közraktár utca menti zárt sorú térfal előtt széles parkterület – Nehru Part – húzódik, amely 2010-2015 közötti megújulását a Fővárosi Önkormányzati tulajdonú területi többség tette lehetővé. Így a közelmúltban számos új funkcióval jó állapotú, megújult zöldfelületekkel (évelő- és egynyári ágyások, extenzív és intenzív gyepfelületek, értékes faállomány) bővült a terület, és népszerű városi parkká vált. A park zöldfelületi aránya 53,1 %, a beépítettség mértéke 0,1%. A függőleges partfal mögött gyalogos-kerékpáros sétány húzódik, a vízben több kikötő mellett BKK-hajóállomás működik.

A közhasználatú zöldfelületeket a Csarnok tér, Nehru Part, Boráros tér, Budapesti Corvinus Egyetem menti sétány fasora, Bálna menti sétány fasora, Közraktár utcai fasor alkotják. Ezek közül legjelentősebb a Nehru Part közelmúltban újított közparkja, ahol teljes körű rekonstrukció magában foglalta a környezet architektúra elemek korszerűsítésén, funkcióbővítésén kívül a növényállomány megújítását is. A változatos funkciókínáló zöldfelület különböző korú és igényű célcsoportok számára biztosít kikapcsolódási lehetőséget. Az előbbinél kisebb kiterjedésű, a sűrűbb szövetű belvárosi beépítést fellazító teresedés a Csarnok tér, amely több, egymással összefüggő egységből áll. A Boráros tér közlekedési csomópontként funkcionál.

Budapesti Corvinus Egyetem menti sétány fasora a TSZT-ben településképvédelmi jelentőségű megtartandó fasorként jelölt, a Közraktár utcai fasorhoz hasonlóan. Egységes, fiatal fasor tagolja a Bálna körüli teraszok lépcsősorait.

#### Zöldfelület-intenzitás

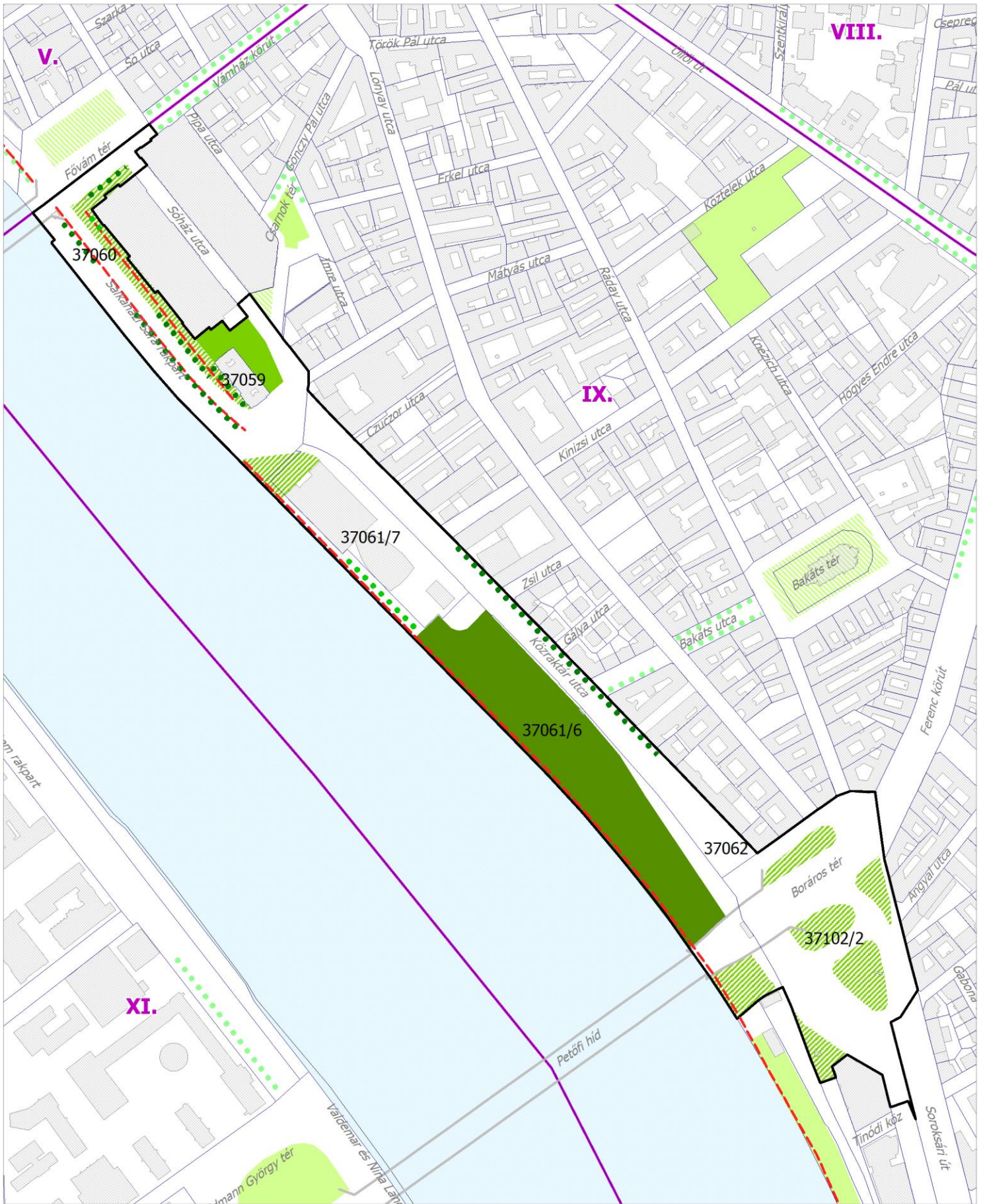
A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) százalékos értékkel megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. Az érték nagysága nem egyezik a zöldfelületek tényleges nagyságával (pl. egy zárt lomkorona szint alatt lévő szilárd burkolat nem érzékelhető a felvételeken). A zöldfelület intenzitás térképen a teljes zöldfelületi fedettséget adó, valamint a zöldfelületben teljesen hiányos területek súlyozva jelennek meg. A vizsgálat 2015-ben műholdas felmérés alapján készült, Dr. Jombach Sándor (Greenscope Kft.) kutatási eredményeinek felhasználásával. Az NDVI vegetációs index (a növényzet biológiai aktivitását, vitalitását, és



jelenlétét kifejező számérték) alkalmazásával nyert zöldfelület intenzitás értékeket 30-30 méteres raszter-hálóban felvett pontok tartalmazzák.

A területen, a Nehru Part kivételével, rendkívül alacsony, jellemzően 10% alatti a zöldfelületi intenzitás, amelynek egyöntetűségét a Csarnok tér, illetve a Boráros tér zöldfelületei törik meg.





- Településképi jelentőségű fasor
- Egyéb fasor
- Közkert
- Közpark
- Fásított köztér
- Sétány

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

Jelentősebb zöldfelületi elemek a térségben:

- Fasor / Közkert / Fásított köztér

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Zöldfelületi rendszer vizsgálata

M=1 : 5 000



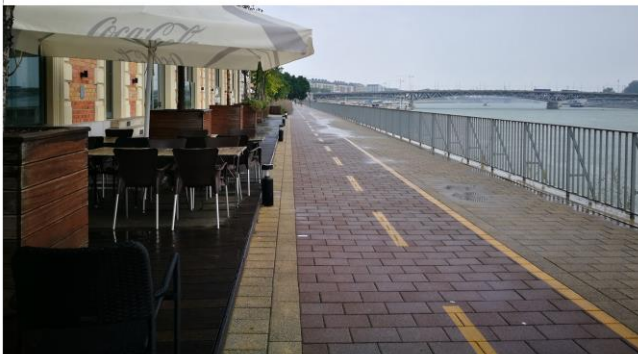


## 1.4. ÉPÍTETT KÖRNYEZET VIZSGÁLATA

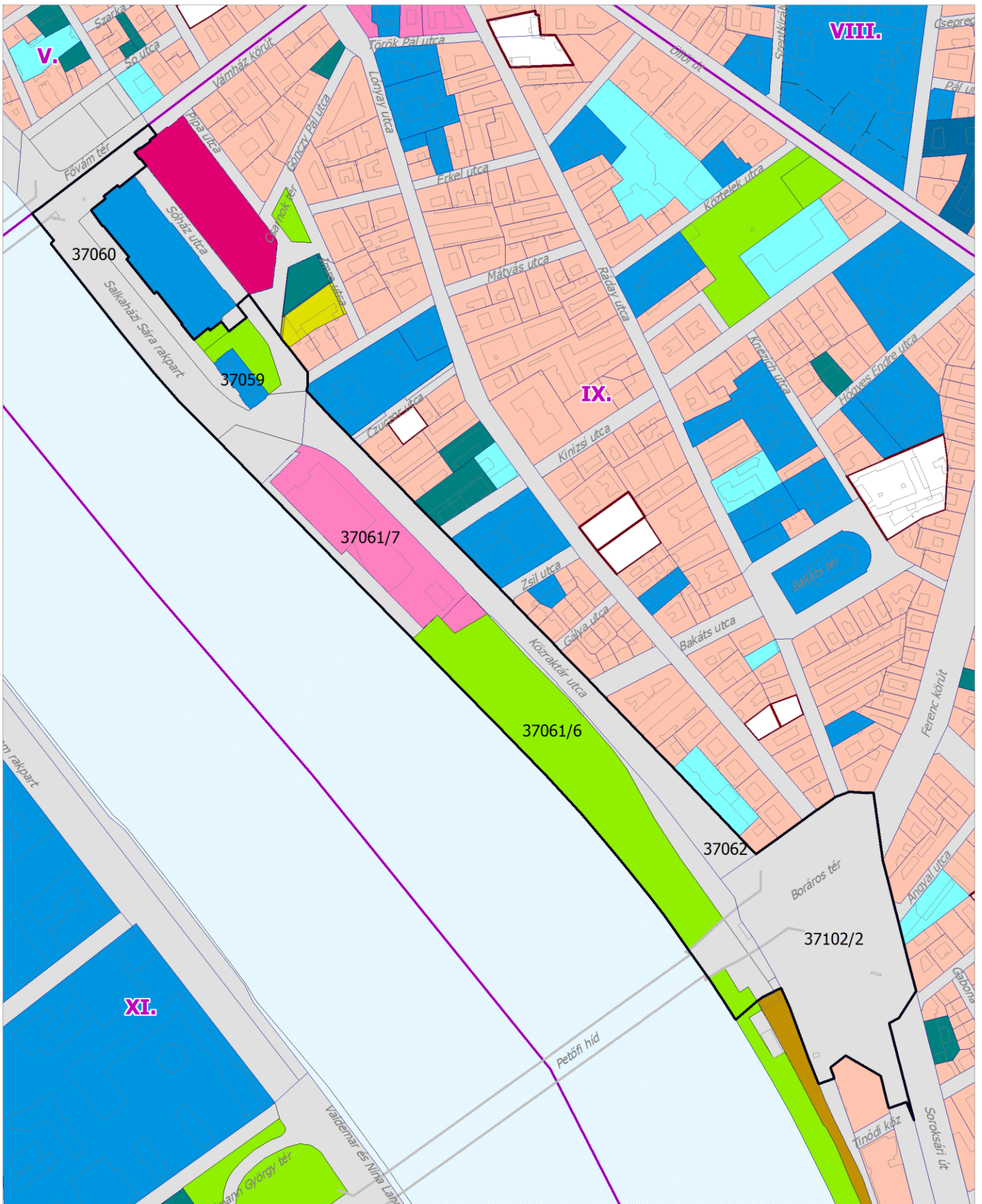
### Területhasználat

A Fővám tér és Szabadság híd közötti Duna-part, a Nehru Part kedvező zöldfelületi aránnyal, értékes fasorokkal szegélyezett városias terület. A tervezési terület a hídfőterületek mentén jellemzően konfliktussal terhelt közlekedési célú területekből és a Duna-part mentén a közlekedési területek mellett értékes rekreációt biztosító zöldfelületekből áll. A tervezési terület része a 37059 hrsz.-ú ingatlanon elhelyezkedő Budapest Corvinus Egyetem campus épülete és a 37061/7 hrsz.-ú ingatlanon 2013. novemberében megnyitott Bálna kereskedelmi, kulturális, szórakoztató és vendéglátó centrum. Az épület önmagában egyesíti a különböző korok építészeti jellemzőit. A műemlék jellegű, 1881-ben átadott téglaszerkezetű raktárépületeket és a múlt század szerkezeteire jellemző vasbeton acél-üveg héj egészíti ki.

A Duna partvonala a Belső–Ferencváros szakaszon függőleges partfallal, támfallal kialakított, a területen az elmúlt években elsősorban a partvonal mentén kialakított rekreációs sáv és a kikötőhelyek fejlesztése valósult meg, amely a Bálna épületegyüttesének földszinti kereskedelmi és szolgáltató funkciójával kooperál.







- Községi célú (Intézményi) területek
- Kereskedelmi, kulturális, szórakoztató
- Zöldfelületek területei
- Közlekedési területek
- Lakóterületek
- Irodaterületek
- Vásárcsarnok

- Szálláshelyek (kereskedelmi), kollégium
- Használaton kívüli területek
- Városüzemeltetési területek
- HÉV vasúti területe
- Vízfelület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**

**Jelenlegi területhasználat**

**M=1 : 5 000**

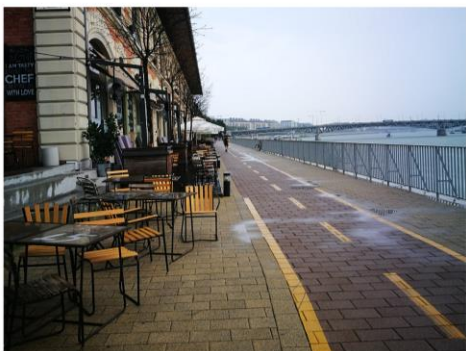




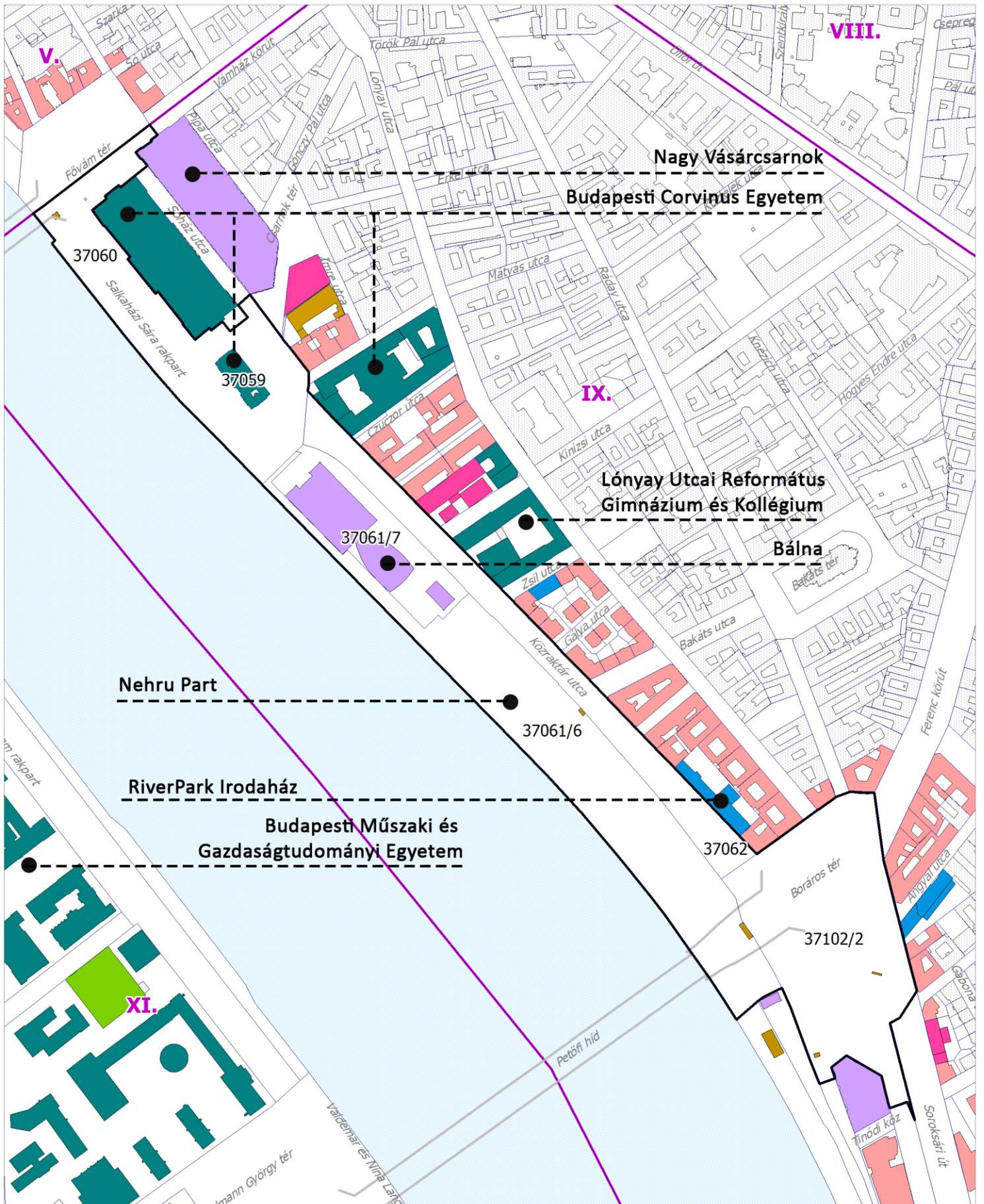
### Épületek funkcióvizsgálata

Az épített környezetet a városközponti elhelyezkedésből adódó az intézményi épületek határozzák meg. A Fővám téri Nagy Vásárcsarnok emblematikus épülete a Duna-partról kevésbé érzékelhető, helyette a Fővám palota, ma a Budapesti Corvinus Egyetem és kampuszépiletei alkotnak sajátos egységet a rakpart mentén, továbbhaladva a kulturális, kereskedelmi és szolgáltató funkciót betöltő Bálna épületegyüttesének látványa meghatározó. Ennek háttérében a Közraktár utca mentén a kollégium és a szállás funkció mellett a lakófunkció, a Boráros tér környezetében az iroda, kereskedelmi és szolgáltató funkció dominál.

A Bálna épületegyüttese a közúti csomópont elválasztó hatása miatt nehezen megközelíthető, de a csomópontban mind a villamos, mind a közúti forgalom az épület mögé kerül. Így gyalogos és kerékpáros Duna-parti korzó alakulhatott ki, amely a Nehru Part irányába folytatódik. A villamospálya lesüllyesztése révén szélesebb köztér épülhetett ki a Corvinus Egyetem előtt is.







- Lakó
- Igazgatási, intézményi funkció
- Kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás
- Szállás, kollégium
- Iroda
- Városüzemeltetési
- Sport

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Funkcióvizsgálat

M=1 : 5 000





**Tulajdonviszonyok vizsgálata**

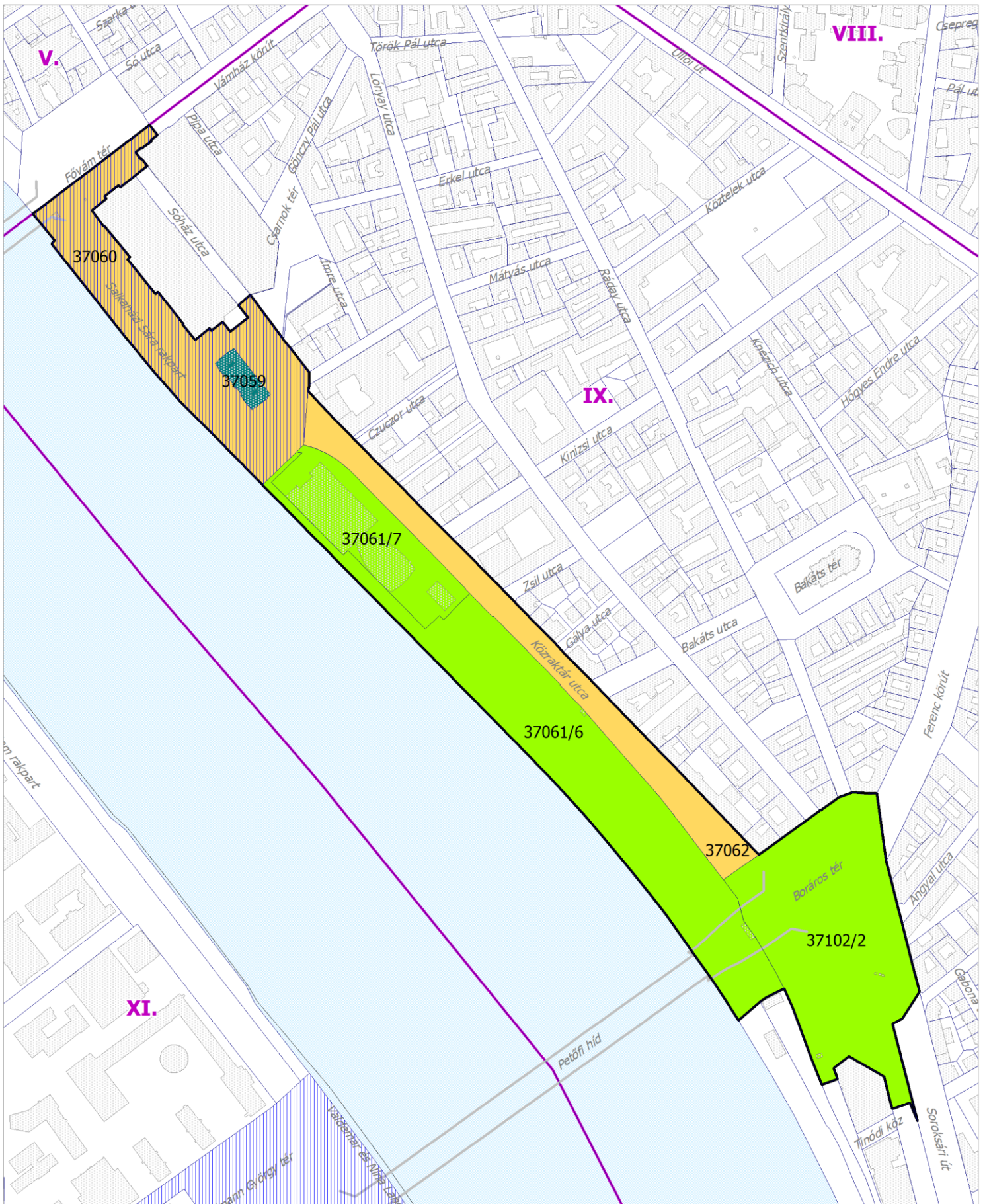
A Földhivatali nyilvántartás 2019. júniusi adatszolgáltatása szerint a tervezési terület egésze köztulajdonban áll. A Közraktár utca (37062 hrsz.) és a Salkaházi Sára rakpart (37060 hrsz.) a Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában van, utóbbi a 2012. évi CXC. törvényt módosító 2013. évi LXXIV. törvény alapján az egységes szabályozása és kezelése érdekében 99 évre a Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe átadott ingatlan.

A 37061/7 helyrajzi szám alatti Bálna épületegyüttesének és a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közparknak Budapest Főváros Önkormányzata a tulajdonosa. A fent jelzett ingatlanok közötti tervezett telekhatár rendezése így egy tulajdonosi kézben történik majd. A telekalakítást követően a Fővárosi Közgyűlés 2019. március 27-én megtartott ülésén elfogadott adásvételi szerződése szerint a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú ingatlan a Magyar Állam tulajdonába kerül.

Jelenleg a Magyar Állam tulajdonában a tervezési területen elhelyezkedő Budapest Corvinus Egyetem Informatikai Szolgáltató Központ van.

A Duna medre a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában van, annak fővárost érintő szakasza a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság (KDV-VIZIG) vagyonkezelésében áll. A KDV-VIZIG az ár- és belvízvédelemmel összefüggő tevékenysége mellett vízügyi területi igazgatást és szabályozást is ellát. A meder vonatkozásában az állam tulajdona és a KDVVIZIG vagyonkezelése a teljes szakaszon kizárólagos.

Hrsz.	Telekterület (m <sup>2</sup> )	F_tip		Tulajdonos
(37060)	27 201	közterület	Salkaházi Sára rakpart	IX. Kerület, Ferencvárosi Önkormányzat
37059	1 427	nem közterület	Budapesti Corvinus Egyetem Informatikai Szolgáltató Központ	Magyar Állam
(37061/6)	36 867	közterület	Nehru Part	Budapest Főváros Önkormányzata
37061/7	12 975	nem közterület	Bálna épületegyüttese	Budapest Főváros Önkormányzata
(37062)	18 001	közterület	Közraktár utca	IX. Kerület, Ferencvárosi Önkormányzat
(37102/2)	34 165	közterület	Boráros tér	Budapest Főváros Önkormányzata



- Magyar Állam
- Fővárosi Önkormányzat
- IX. kerület, Ferencvárosi Önkormányzat
- Fővárosi Önkormányzat vagyonkezelésébe átadott ingatlan

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Tulajdonvizsgálat

M=1 : 5 000

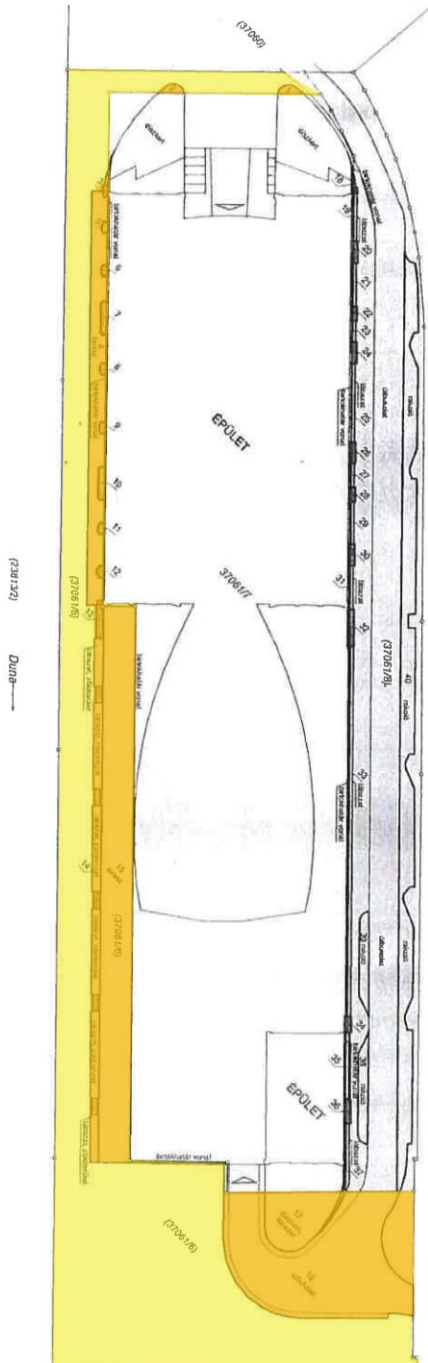





### Beépítési mérték

Belső-Ferencváros belvároshoz csatlakozó többfunkciós területein a beépítettség mértéke átlagosan 70% feletti. A tervezési terület nagyrészt közterületekből áll, amelyek beépítenek vagy a közművekhez és közlekedéshez kapcsolódó építménynek adnak helyet, de beépítettségük 10 % alatt marad. A Budapesti Corvinus Egyetemhez hasonlóan az egyetem Informatikai Szolgáltató Központja is 95 % feletti beépítettséggel rendelkezik.

A telekalakítással érintett Bálna épületegyüttesét alacsonyabb, 50 % közeli beépítési mérték jellemzi, azonban az ingatlanhoz tartozó lépcsők és teraszok megközelítőleg 2000 m<sup>2</sup> terület nagyságban átnyúlnak az ingatlan határain a szomszédos Nehru Part mentén található közpark ingatlanra a mellékelt ábra és táblázat szerint.



Területkimutatás			
Sorszám	Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület (m <sup>2</sup> )
1	(37051/6)	díszkert	6
2		díszkert	6
3		lábazat lépcső	4
4		terasz	230
5		lépcső	2
6		lépcső	2
7		lépcső	8
8		lépcső	3
9		lépcső	3
10		lépcső	8
11		lépcső	3
12		lépcső	3
13		lábazat, lépcső	11
14		lábazat, zöldterület, lépcső	176
15		terasz	703
16		útburkolat	663
17		díszkert, lábazat	137
(37051/6) Hrsz összesen:			1968

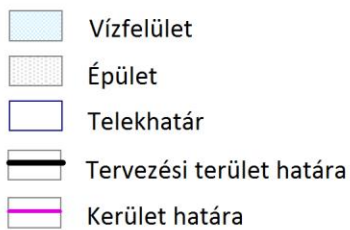
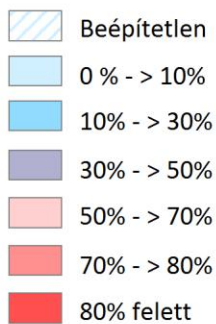
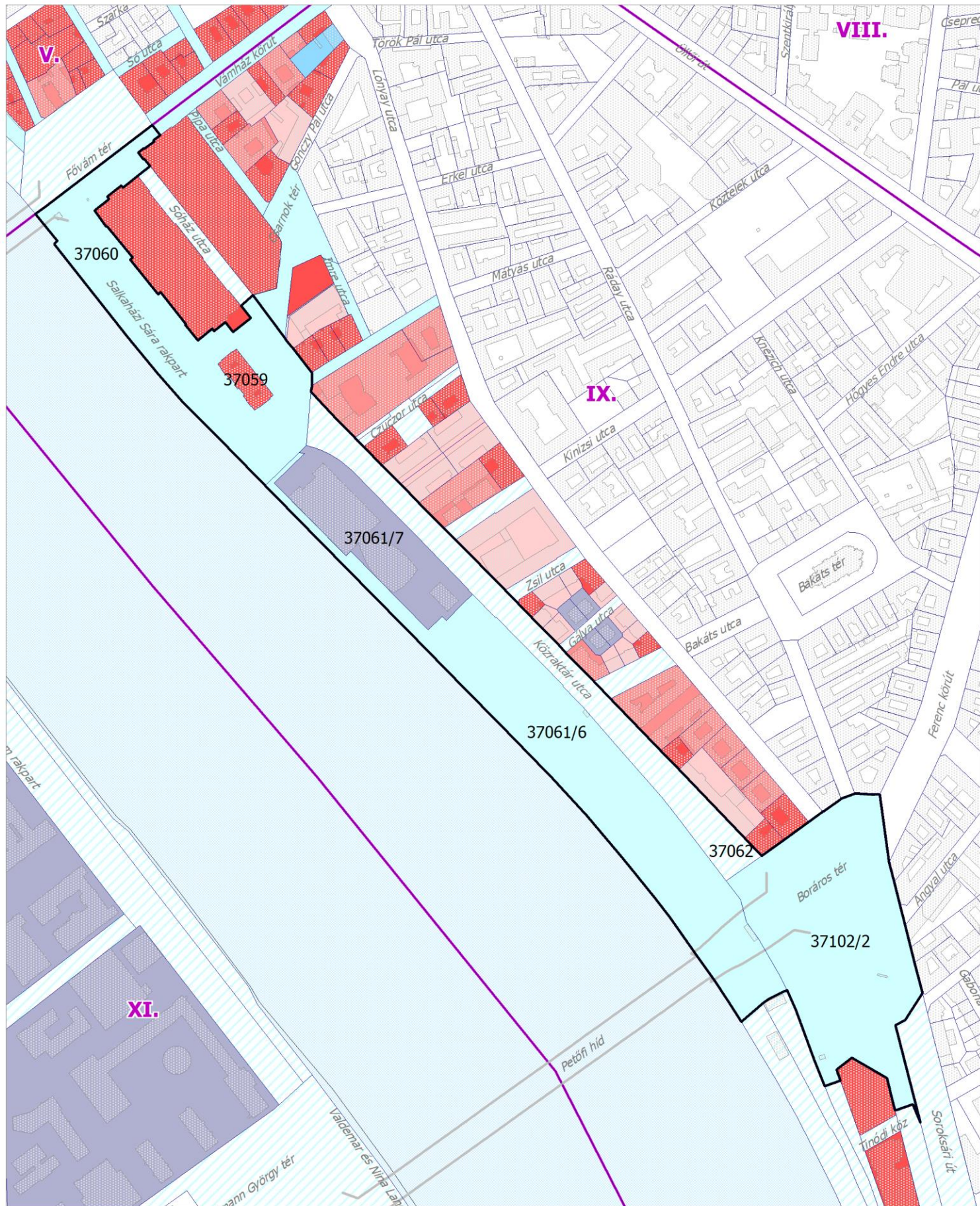
 Nehru Part területe

### Szintterületi mutató vizsgálata

Belső-Ferencváros városrész történeti és központi elhelyezkedéséből adódóan intenzív, magas szintterületi mutatóval rendelkező terület. A Duna-part menti ikonikus épületek alacsonyabb, 3,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> alatti szintterületi mutatóval rendelkeznek.

Hasonlóan a Fővámpalotához, a Bálna épületegyüttesét is 2 feletti, 2,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> szintterületi mutató jellemzi. Míg az általános célú beépített szintterület az épületegyüttes esetében 23 036 m<sup>2</sup> körül alakul, addig a parkolás számára kialakított 250 férőhelyes parkoló területe megközelítőleg 7 500m<sup>2</sup> bruttó szintterületen kialakított. A jelenlegi telekállapotnak megfelelően az szmá értéke 1,78 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, az szmp értéke 0,58 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> körül alakul, amely megfelel a FRSZ szerint megengedett bsá és bsp sűrűségi értékeknek.





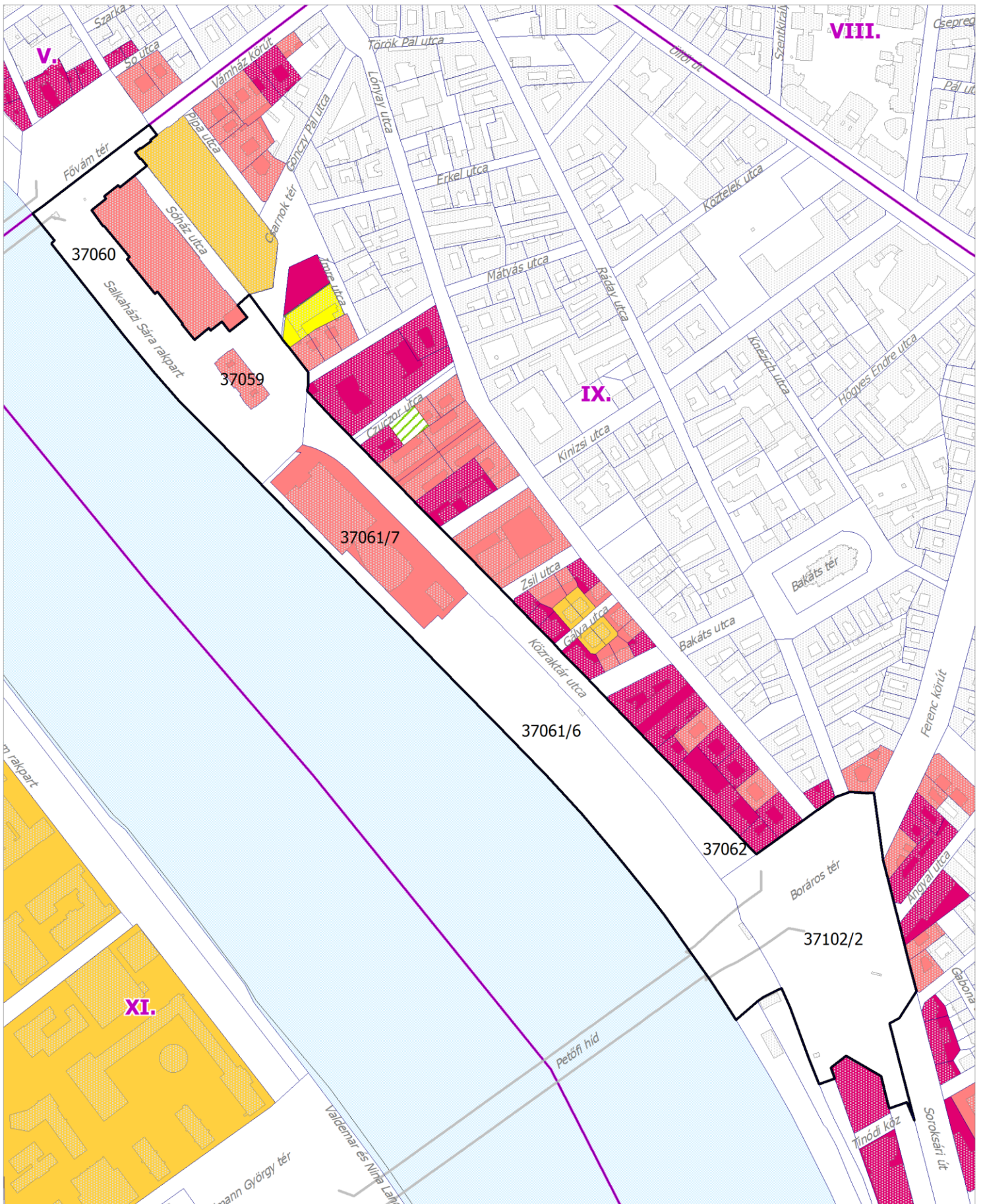
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Beépítési mérték

M=1 : 5 000







- 1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> alatt
- 1,0 -> 2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 2,0 -> 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- 4,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> felett

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Szinterületi mutató vizsgálata

M=1 : 5 000



## 1.5. KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

### **Hálózatok és hálózati kapcsolatok**

Budapest közlekedési rendszerének több, településszerkezeti jelentőségű hálózati kapcsolatot biztosító eleme is érinti a vizsgált területet, ezek

- a 4-es metró vonal a Fővám téri megállójával,
- a Szabadság híd a csatlakozó Várház körúttal, kiskörúti villamossal,
- a Petőfi híd a csatlakozó József körúttal, nagykörúti villamossal, és
- a Salkaházi Sára rakpart – Közraktár utca – Soroksári út jelentette Duna-parti útvonal.

### **Közúti közlekedés**

A közúti hálózat legfontosabb elemei a Duna-hidak (és a kapcsolódó körút szakaszok). A Szabadság híd legutolsó felújítására 2007 - 2009 között került sor, a hozzá csatlakozó Várház körút keresztmetszete véglegesnek tekinthető.

A Petőfi híd felújítása is szükségessé válik 2020-2030 között, a csatlakozó József körút keresztmetszete a hiányzó kerékpáros infrastruktúra miatt a jövőben módosulni fog.

A Salkaházi Sára rakpart – Közraktár utca – Soroksári út jelentette Duna-parti útvonal belső, Boráros tértől északra lévő szakaszának átépítése tervezett a belvárosi területek forgalomcsillapításának tükrében. A Közraktár utca mai 2x2 forgalmi sávós keresztmetszete átalakításra kerül.

### **Közösségi közlekedés**

A vizsgált terület közösségi közlekedési rendszerét a kötöttpályás – metró és villamos – vonalak határozzák meg. A trolibusz és a kishajó járatok kiegészítő jelentőségűek.

A vizsgált területen belül összesen két épület található, így jelentős utasforgalom nem keletkezik.

A településszerkezeti terv szerint a Csepeli, Ráckevei, Szentendrei HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötésével tervezett Észak-déli regionális gyorsvasút a vizsgált terület részét képező Boráros tér alatt épül majd meg.

### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A vizsgált területen a Duna-part mentén épült ki kerékpáros infrastruktúra. Az Eurovelo 6. nemzetközi kerékpáros útvonalnak is részét képező meglévő kerékpárút Nehru parkon átvezető szakasza hiányzik. A gyalogos úttal közös, Bálna mentén meglévő szakasza nehezen használható az épület teraszának vendéglátó funkciója miatt, a TSZT 2017 ezért az Eurovelo 6. nyomvonal feladását és annak a Közraktár utca mellé helyezését tartalmazza.

### **Parkolás**

A vizsgált területen csak két helyen található beépítés. A Közraktár utcától északra lévő Budapesti Corvinus Egyetem Informatikai Szolgáltató Központ parkolását a vizsgált területen kívüli egyetemi épület garázsa szolgálja ki. A Közraktár utcától délre elhelyezkedő Bálna működését a 250 férőhelyes saját mélygarázsa szolgálja.

A Bálna épület északi oldalán 11 férőhelyes autóbusz parkoló helyezkedik el, amely jelenleg nem használható. A parkoló a rakpart autóbusz közlekedésének fontos visszafordulási lehetőséget is biztosít.

A Nehru park helyi jelentőségű zöldfelület, amely a városon belüli elhelyezkedésénél, méreténél és használatánál fogva nem bír saját parkolási igénnyel.

A Dunához kapcsolódó – jellemezően kabinos szállodahajók számára szolgáló – kikötők személygépjármű várakozóhely igényét a közterületek parkolói, autóbusz várakozóhely igényét a Salkaházi Sára rakparton kijelölt öt buszparkoló szolgálja.



## 1.6. KÖRNYEZETI ELEMEK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

### **Földtani közegek állapota, felszíni és a felszín alatti vizek**

A vizsgált terület talajadottságait meghatározza folyó közelsége, különböző öntéstalajok borítják a folyóvízi üledékeket, illetve jelentős vastagságú antropogén feltöltés borítja a felszínt. A hol szűkebb, hol kiszélesedő parti sávban kavicsos homok, kőzetlisztes homok, ill. homokkő, foraminiferás agyagmárga alkotják az alapkőzetet, amelyre homokos kavics, homok települt.

A területen meghatározóan fontos a Duna vízminőségének védelme. A tervezési terület csatornázott, így kommunális és technológiai eredetű szennyvíz engedélyezett módon közvetlenül a Dunába nem kerülhet. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet alapján a IX. kerület érzékeny felszín alatti vízminőségvédelmi besorolású, a talajvíz átlagosan 2,5-5 m mélységben fekszik.

### **Levegőminőség**

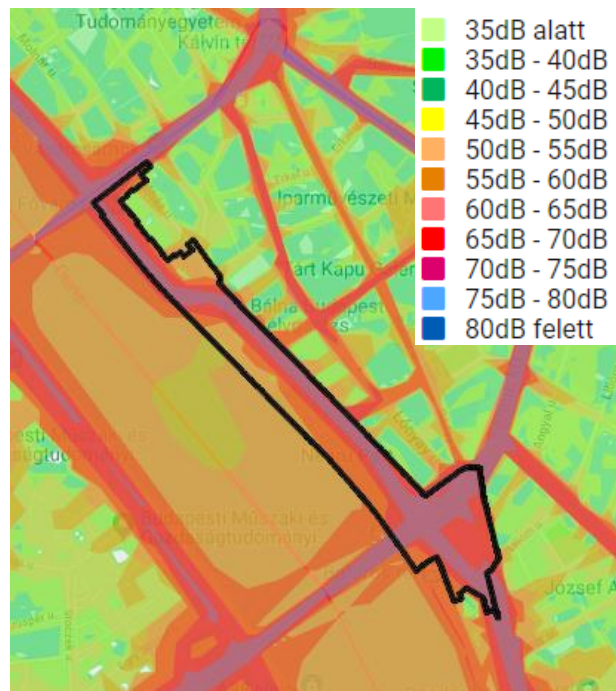
A térség levegőminősége a városi hatások miatt kedvezőtlen, a városi légszennyezettségi mérőállomások adatai alapján a szálló por (PM<sub>10</sub>) és a nitrogén-oxidok (NO<sub>x</sub>) esetenkénti feldúsulása okoz levegőszennyezettséget. A tervezési területen a közúti közlekedés tekinthető meghatározó légszennyező forrásként, különösen a nagyobb forgalmú utak (Ferenc körút, Boráros tér térsége) mentén. A környező épületállomány fűtése távhő, illetve földgáz alapú, amely alacsonyabb szennyezőanyag-kibocsátással jár. A környéken jelentős ipari szennyező nem üzemel. A levegőminőség javításában a Duna menti átszellőzési folyosó nagy szerepet játszik.

### **Zajterhelés**

A térség zajterhelésének vizsgálata a 2017-as Budapest és vonzáskörzete stratégiai zajtérkép adatai alapján lehetséges (<http://zajterkepek.hu/index.html#>).

A környezeti zaj és rezgés elleni védelem egyes szabályait a 284/2007. (X.29.) Korm. rendelet rögzíti, a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékeket pedig a 27/2008. (XII.3.) KvVM-EÜM együttes rendelet.

A nappali közúti zajterhelés a Vámház körút, a Salkaházi Sára rakpart – Közraktár utca – Soroksári út vonala, Ferenc körút mentén határérték feletti az egész napos zajszintet tekintve. A Bálna közvetlen környezetében kedvezőbb zajviszonyok jellemzőek.



### **Hulladékkezelés**

A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. Házhoz menő szelektív gyűjtés működik a területen.



***Katasztrófavédelem - tevékenységből adódó korlátozások***

A Magyar Állami Földtani Intézet Budapest mérnökgeológiai térképének építés alkalmassági rétege alapján a tervezési terület beépítésre 4-5 szint felett is alkalmas építés alkalmassági jellemzővel rendelkezik.

Tevékenységből adódó korlátozás nem érinti a területet, mivel veszélyes anyagokkal foglalkozó üzem nem található.

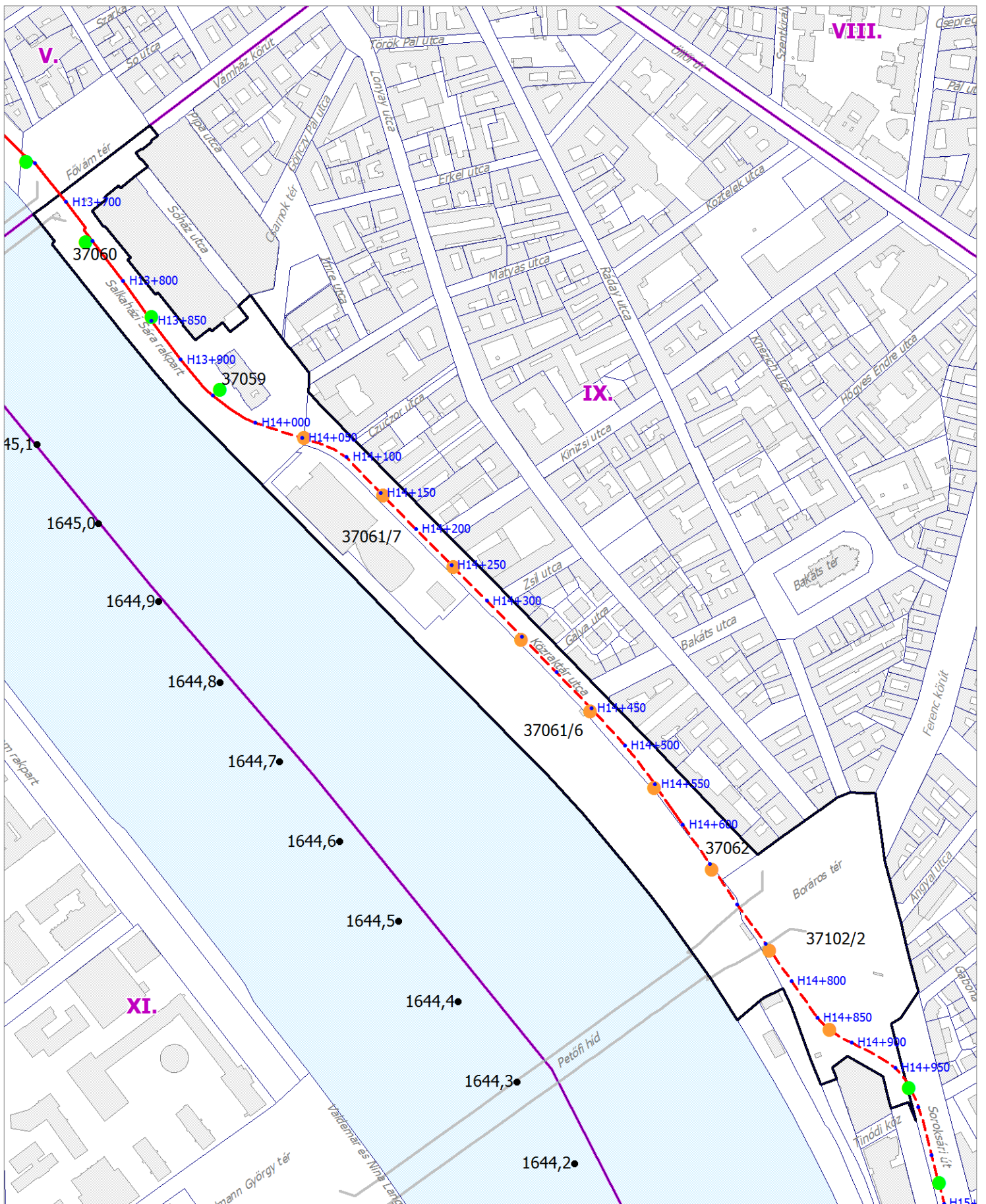
***Katasztrófavédelem - Árvízvédelem***

Az elsőrendű árvízvédelmi mű a tervezési terület teljes hosszában kiépült. Árvízvédelmi szempontból Pest-Közép árvízvédelmi szakasz része, és a Belgrád rakpart, (47. védvonal szakasz), a Közraktárak villamospálya (48. védvonal szakasz), a CET közraktárak (102. védvonal szakasz), valamint a Soroksári út (49. védvonal szakasz) védvonalszakaszok érintik.

A védvonal kialakítása az érintett területen árvízvédelmi fal és árvízvédelmi töltés, az védvonal a Salkaházi Sára rakpart – Közraktár utca – Boráros tér – Soroksári út nyomvonalon halad.

A magasságihiányos töltésszakaszokat a 74/2014 (XII.23) BM rendelet alapján mértékadónak tekintett árvízszint (MÁSZ) 1,3 méterrel növelt szintjéhez képest értelmezzük. Ez alapján elmondható, hogy a tervezési területet érintő árvízvédelmi fal megfelel a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek, míg az árvédelmi töltés a MÁSZ és a MÁSZ + 1,3 méteres szint között található.

Fontos figyelembe venni, hogy a Bálna jelenleg hullámtérben található, tehát elsőrendű árvízvédelmi mű nem védi, azonban a Nagyvízi Mederkezelési Tervben meghatározott nagyvízi meder nem érinti.



- Fővédvonal, fal
- Fővédvonal, töltés
- Szelvényezés (tkm)
- Folyamkilométer (fkm)
- M&S+1,3 m között
- M&S+1,3 m felett

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Árvízvédelem

M=1 : 5 000



## 1.7. KÖZMŰVIZSGÁLAT

### Vízellátás

A tervezési terület és annak térségének vízellátásáról a 20. számú Pesti alap nyomászóna vezetékai gondoskodnak. Az ivóvízellátást és a megfelelő tűzvíz igényt a Fővárosi Vízművek Zrt. biztosítja.

Jelentősebb átmérőjű (DN > 300) ivóvízvezeték a következő helyeken található a tervezési terület környezetében:

- Szabadság hídon 4 db DN 600-as méretű, acél anyagú vezeték főnyomóvezeték halad át,
- Fővám tértől a Sóház utca – Közraktár utca nyomvonalon DN 300-as méretű, gömbszövetes öntött vas (GÖV) anyagú főnyomóvezeték halad déli irányba,
- Várház körúton DN 1000-es méretű, GÖV anyagú főnyomóvezeték,
- Petőfi hídon DN 800-as méretű és acél anyagú főnyomóvezeték halad át,
- Boráros téren található 2 db DN 800-as méretű, GÖV anyagú főnyomóvezeték. Az egyik vezeték a Ferenc körút felé halad, a másik vezeték pedig elágazik a Gizella sétány – Tinódi Lantos Sebestyén köz – Lechner Ödön fasor felé (DN 300-as méretű és GÖV anyagú), valamint az Angyal utca (DN 600-as méretű és GÖV anyagú) és a Soroksári út irányába (DN 800-as méretű és GÖV anyagú).

A tervezési terület és térségének elosztóhálózata jellemzően DN 200-as, DN 150-es, DN 100-as és DN 75-ös átmérővel épült ki, anyagát tekintve pedig öntött vas, eternit és GÖV.

A terület tűzvíz biztosítása föld alatti és föld feletti tűzcsapokkal történik. Vizsgálva a tűzcsapok 100 m-es ellátási körzetét megállapítható, hogy a terület egészét lefedi a közterületen található tűzcsapok ellátási közege, tehát biztosított a tűzvízellátás.

A tervezési területen két darab ivókút található a Nehru parton, illetve a tervezési területtől északra a Fővám téren található még egy ivókút.

A tervezési területen egy darab termálvíz kút található a Nehru parton B-39 (Kr-1) kataszteri számú megfigyelő kút. A kút belső és külső védőterületei, valamint hidrogeológiai „A” és „B” védőterületei nem kerültek meghatározásra.

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. számú melléklete alapján kijelölt Országos vízminőség-védelmi terület övezete a vizsgált terület egészét érinti. A rendelet értelmében a vízminőség-védelmi terület övezetében keletkezett szennyvíz övezetből történő kivezetéséről és az övezeten kívül keletkezett szennyvizek övezetbe történő bevezetéséről, illetve a szennyvíz övezeten belüli kezelésének feltételeiről a megye területrendezési tervében rendelkezni kell. Továbbá a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédellel érintett területeket. A kijelölt vízvédellel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani.

### Csatornázás, szenny- és csapadékvíz-elvezetés

A tervezési terület és térségéről származó csapadék- és szennyvíz összegyűjtése egyesített rendszerű csatornahálózattal történik. Mind a szennyvízelvezetést, mind a csapadékelvezetést a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. biztosítja. Az összegyűjtött szenny- és csapadékvizeket a Ferencvárosi szivattyútelep továbbítja a Budapest Központi Szennyvíztisztító telepre (BKSZT), ami fogadja és tisztítja azokat. A Ferencvárosi szivattyútelep közvetlenül a vizsgált terület határán található.

Nagyobb átmérőjű csatornák a tervezési területen és környezetében az alábbi helyeken található:

- Pesti alsó rakpart – Fővám tér – Sóház utca – Közraktár utca – Boráros tér – Soroksári út nyomvonalon: 372/372 – 480/450-es méretű, téb anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Vámház körúton: 130/195-ös méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Gönczy Pál utca – Csarnok tér nyomvonalon: 130/195-ös méretű, beton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Lónyay utcában Kinizsi utcáig: 70/110-es méretű, té anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Kinizsi utcában: Ø 210-es méretű, vasbeton anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna,
- Ferenc körúton: párhuzamosan egy 63/95-ös méretű, té anyagú, és egy 364/364-es méretű, téb anyagú egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna.

Az egyesített rendszerű csatornahálózat tehermentesítésének céljára záporkiömlőket alakítottak ki, amiken egy adott vízmagasság felett a kevert, szenny- és csapadékvíz átbukik, és rövid úton a befogadóba, jelen esetben a Dunába jut. Ilyen záporkiömlőt a vizsgálati területen a következő helyeken található:

- Fővám térnél a Szabadság híd déli lábánál – 100/200-as méretű, tégla anyagú és szekrény szelvényű,
- Zsil utcánál - 100/200-as méretű, tégla anyagú és szekrény szelvényű.

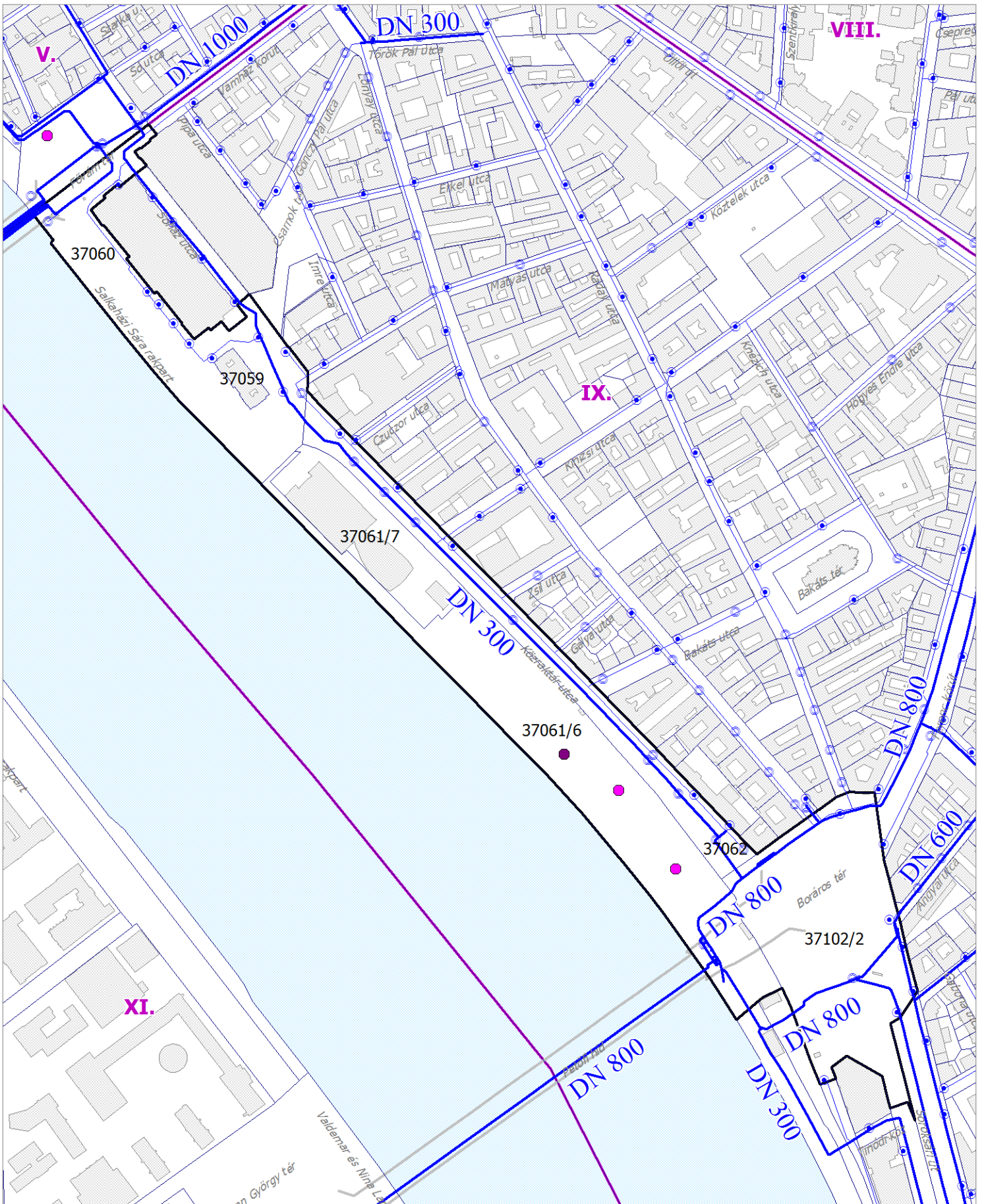
További csapadékvíz bevezetések az alábbi helyeken találhatóak:






- Fővám térnél – Ø 30-as méretű, beton anyagú,
- Corvinus egyetem előtt – Ø 50-es méretű, ÜPE anyagú,
- Bálna épülete előtt – 2 db Ø 20-as méretű, beton anyagú, 1 db Ø 20-as méretű, acél anyagú, 1 db Ø 25-ös méretű, acél anyagú és 1 db Ø 40-es méretű beton anyagú,
- Nehru parton – 1 db Ø 6-os méretű, acél anyagú, 2 db Ø 15-ös méretű, acél anyagú, 1 db Ø 25-ös méretű, acél anyagú, 1 db Ø 30-as méretű, acél anyagú és 1 db 60/90-es méretű, beton anyagú,
- Boráros tér déli oldalánál - Ø 136-ös méretű, vasbeton anyagú.






A tervezési területen két átemelő épült ki a Boráros téren:

- Boráros „D” átemelő, amely a Boráros tér – Közraktár utca sarkán található, névleges kapacitása 45,8 l/s,
- Boráros tér „É” átemelő, amely a gyalogos aluljáróban a HÉV állomáson található, névleges kapacitása 14 l/s.





-  Ivóvíz főnyomóvezeték  
(20. sz. zóna, DN >= 300 mm)
-  Ivóvíz elosztóvezeték  
(20. sz. zóna, DN < 300 mm)
-  Föld alatti / föld feletti tűzcsap
-  Termálkút
-  Ivókút

-  Vízfelület
-  Épület
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa

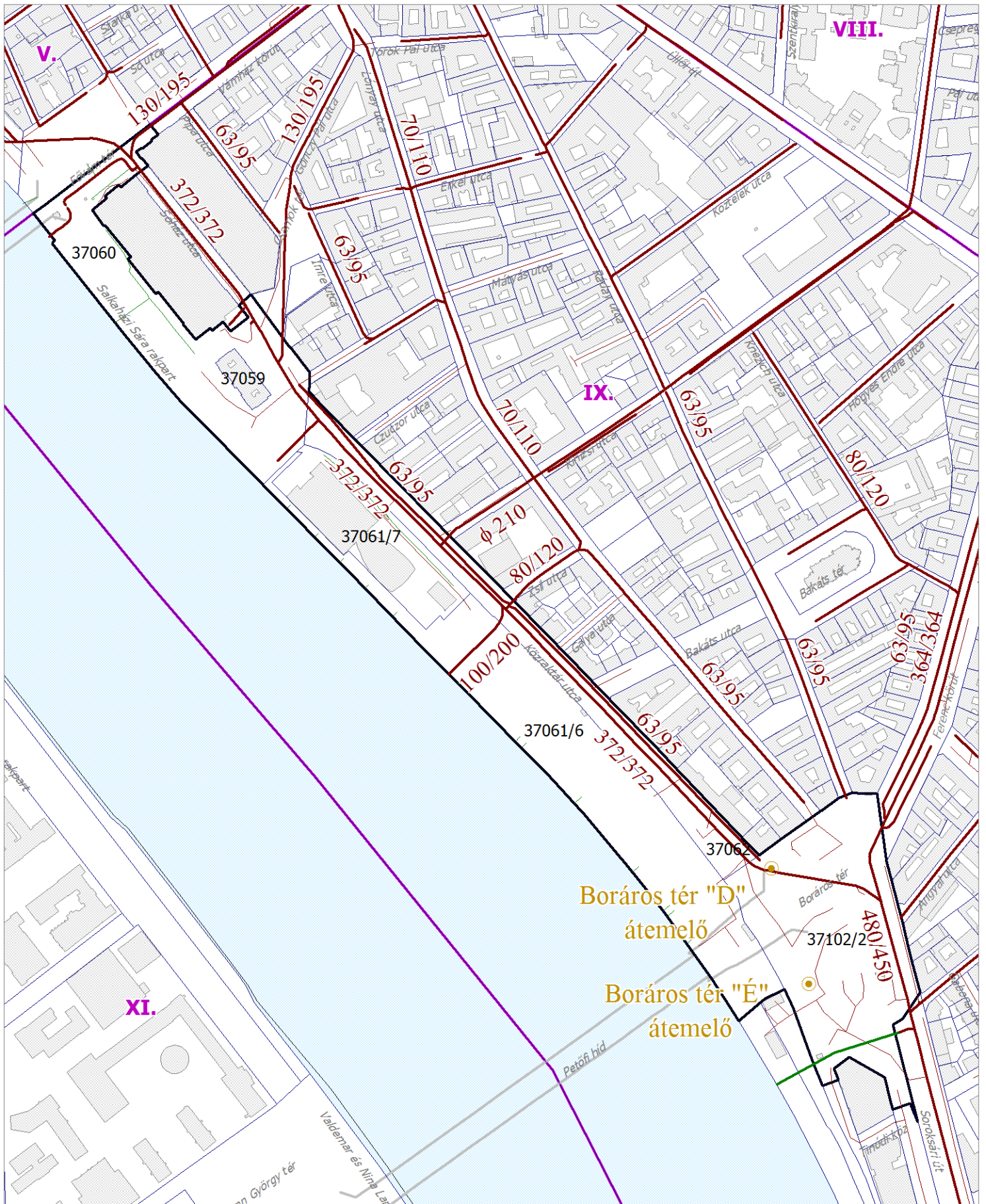
MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat - Vízellátás

M=1 : 5 000







- Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
- Egyesített rendszerű csatorna
- Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
- Csapadékvíz csatorna
- Átemelő

- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Közművizsgálat - Csatornázás

M=1 : 5 000



**Villamosenergia-ellátás**

A tervezési terület szomszédságában található az épületben elhelyezett, Csarnok tér 120/10 kV alállomás, amelyhez csatlakozó 120 kV-os földkábelek többek között a Sóház utca – Közraktár utca nyomvonalon épültek ki. Az alállomásból kiinduló 10 kV-os földkábelek táplálják meg a közelben lévő 8729-es és 1875-ös sz. 10/0,4 kV-os transzformátorokat. Az alállomást és a Bálna területén elhelyezett 7983-as sz. transzformátort összekötő 10 kV-os földkábel nyomvonal a tervezési területet keresztezi. A kisfeszültségű ellátás a közvilágítási hálózathoz hasonlóan földkábeles kialakítású.

**Gázellátás**

A területet nagy-középnomású gázhálózattal ellátó gázvezeték a Fővám tér irányából érkezik. A 6 bar HA vezeték a Salakházi Sára rakparton halad a Boráros tér felé DN 400-as mérettel, megtáplálva a Csarnok téren elhelyezett gáznyomásszabályzót is. Kisnyomású gázhálózat nyomvonal a Sóház utca – Közraktár utca nyomvonalon épült ki.

**Távhőellátás**

A távhőellátás a tervezési terület déli szomszédságában elérhető, így hőigény esetén figyelembe vehető a környezetbarát fűtési mód. A fővárosi távhőhálózat távhőkörzetének hőbázisa a Kelenföldi Erőmű.

**Elektronikus hírközlés***Vezetékes elektronikus hírközlés*

A terület a Magyar Telekom Nyrt. szolgáltatási területéhez tartozik, az a Páva utcai István EWSD Host központ tápterülete. A távközlési alépítmény csőhálózata a Mátyás utcán érkezik a területre, keresztezi a Közraktár utcát érintve a tervezési területet is.

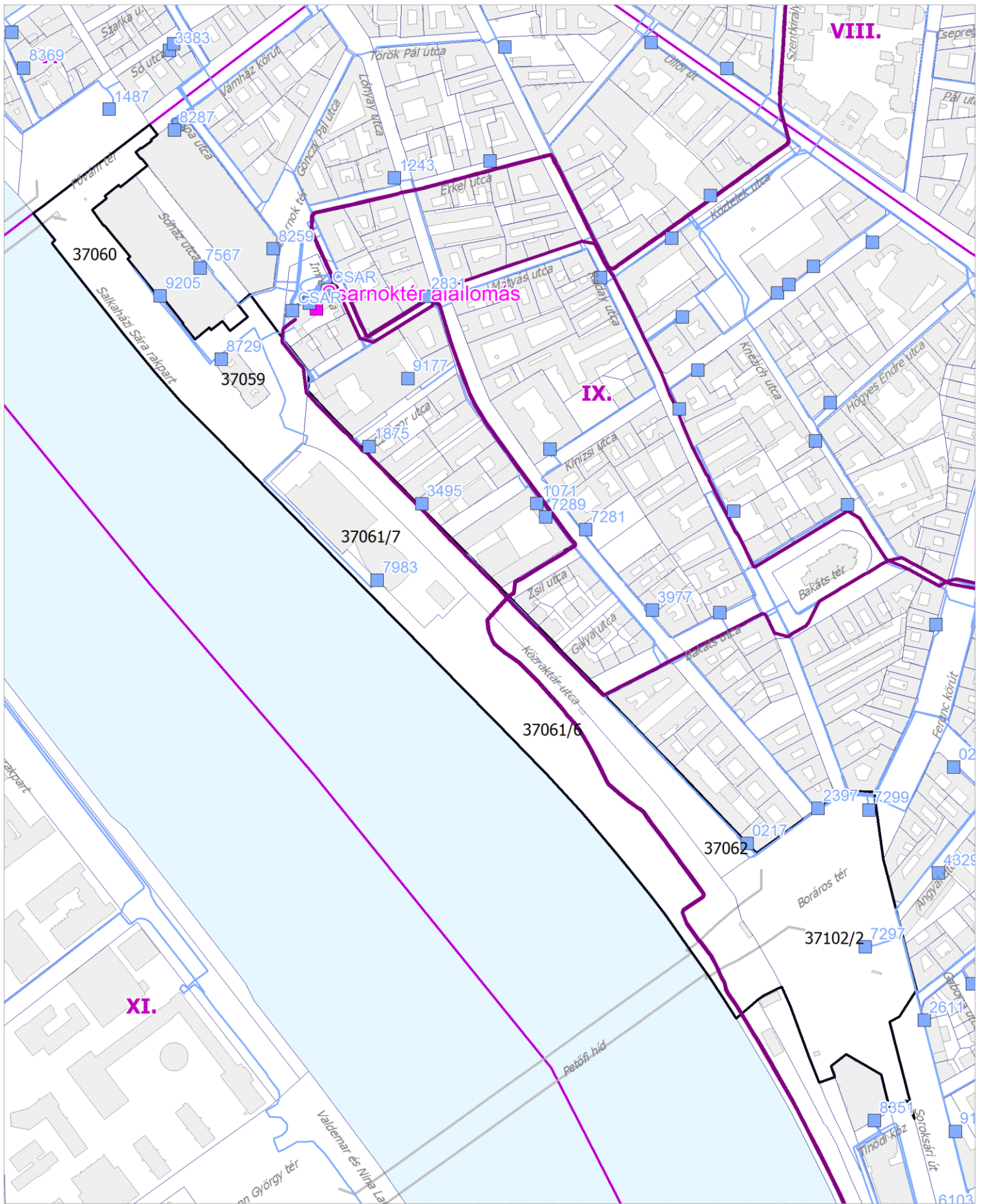
A tervezési területen a forgalomirányító berendezések működtetését biztosító Siemens alépítmény hálózat is megtalálható.

*Vezeték nélküli elektronikus hírközlés*

A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet nem került telepítésre, a mobil lefedettséget a területen kívül, tetőszerkezeteken elhelyezett mobil bázisállomások szektorsugárzókat biztosítják.

Az elektronikus hírközlési hálózatok fejlesztését a szolgáltatók saját beruházásban végzik, szolgáltatásaikat a piaci igényeknek megfelelően folyamatosan fejlesztik.





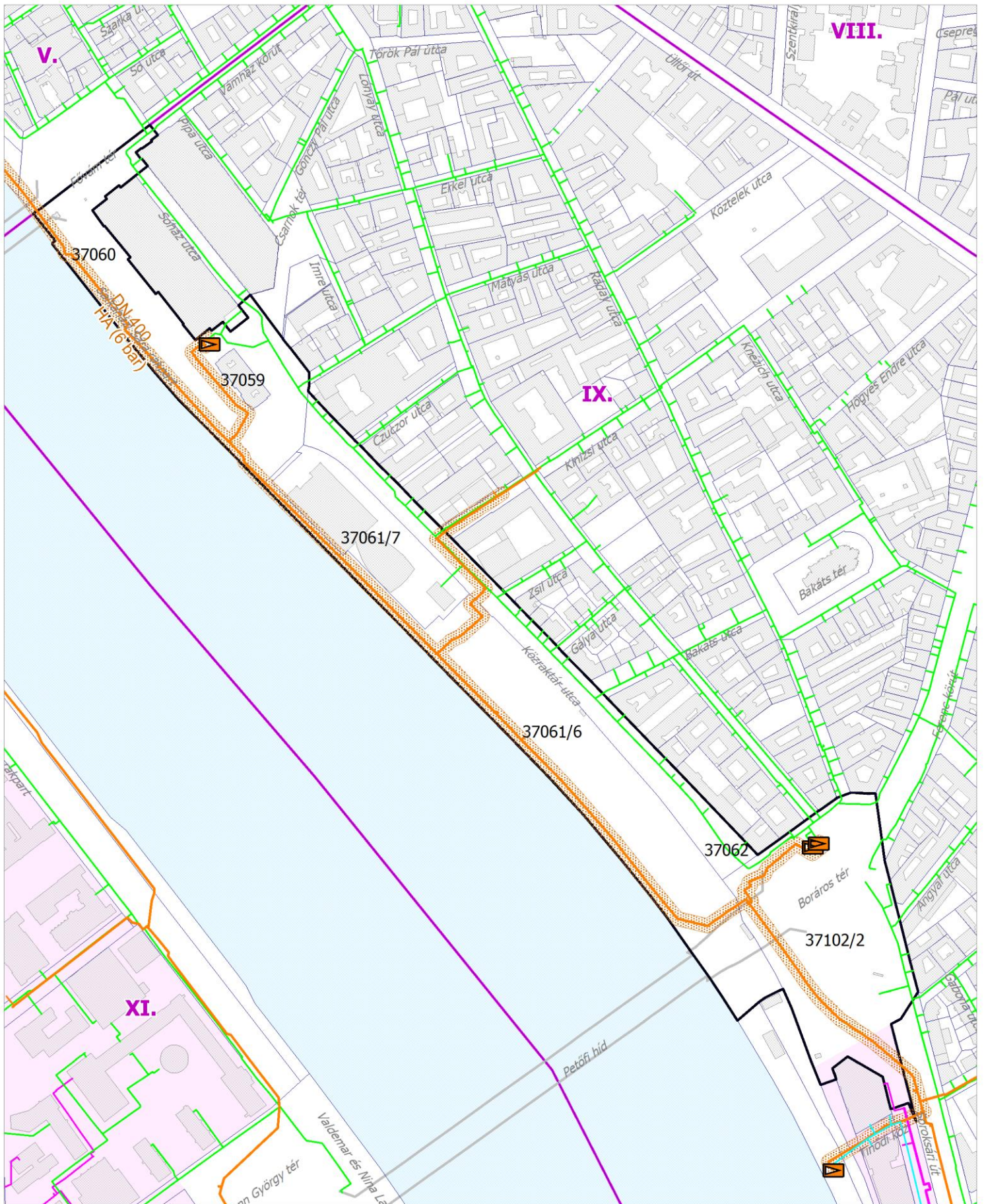
- 120 kV-os földkábel
- 10 kV-os földkábel
- 10/0,4 kV-os transzformátor
- 120/10 kV-os alállomás
- Vízfelület
- Épület
- Telekhatár
- Tervezési terület határa
- Kerület határa







**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**  
**Közművizsgálat - Villamosenergia-ellátás**






**M=1 : 5 000**







-  Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
-  Növelt kisnyomású gázvezeték
-  Kisnyomású gázvezeték
-  Körzeti gáznyomásszabályzó
-  Távhővezeték
-  Távhővel ellátott terület

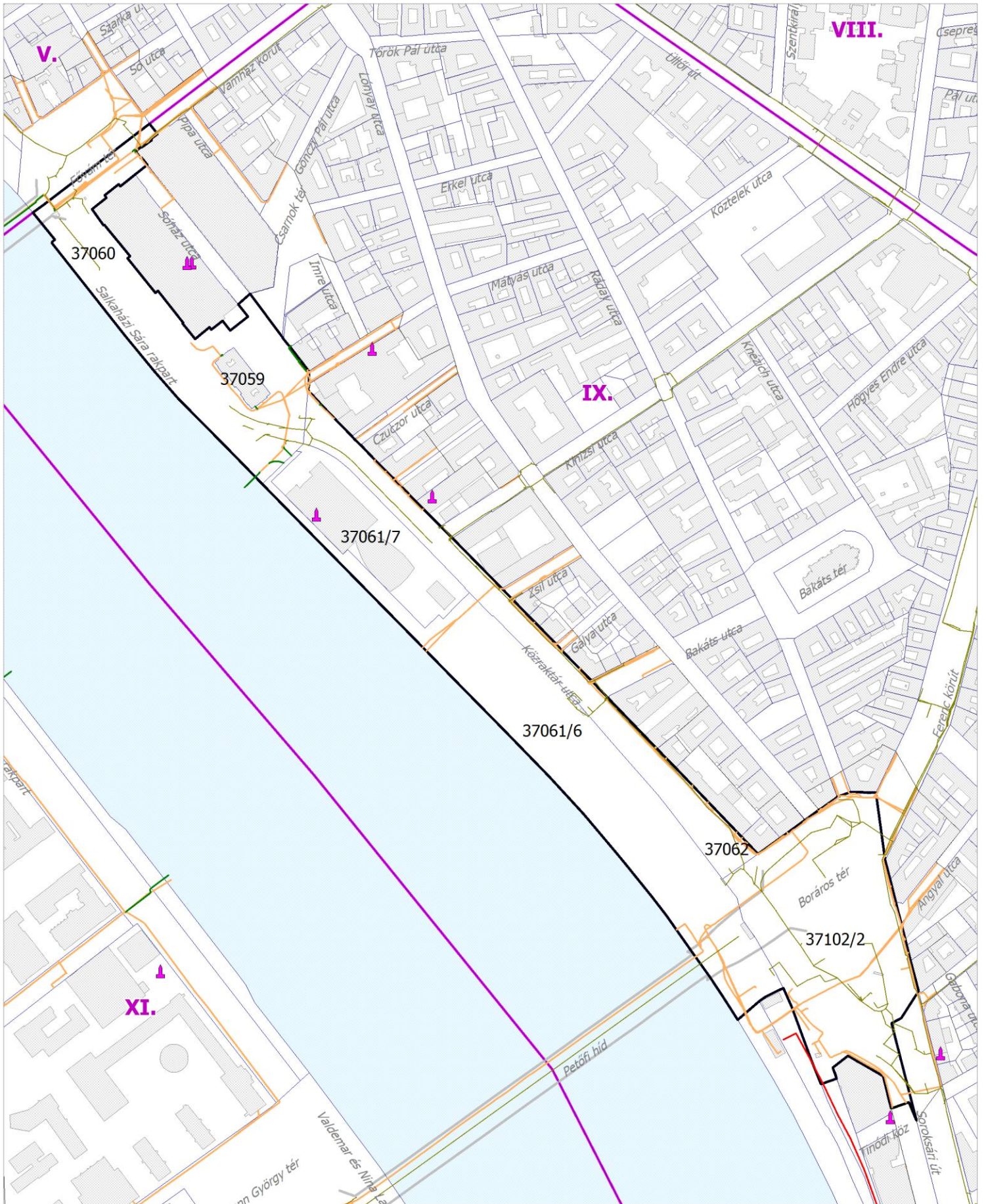
-  Vízfelület
-  Épület
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa




MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT  
Közművizsgálat - Gáz- és távhőellátás






M=1 : 5 000







-  Alépítmény (Magyar Telekom)
-  Földkábel (Magyar Telekom)
-  FKK hírközlési hálózat (NSN TraffiCOM)
-  Légekábel (NSN TraffiCOM)
-  Mobil bázisállomás

-  Vízfelület
-  Épület
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa

**MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT**  
**Közművizsgálat - Elektronikus hírközlés**

**M=1 : 5 000**





## 2. HELYZETÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ

### **Folyamatok értékelése**

#### *Épített környezet*

A Fővámpalota egészen a második világháborúig vámházként funkcionált. A mellette található 1890-ben átadott Sóház a főépületet kiszolgáló irodáknak adott otthont. 1948-ban eldőlt, hogy az épületek fognak otthont adni az akkor önállóvá vált Magyar Közgazdaságtudományi (ma Budapesti Corvinus) Egyetemnek. 1970 körül a MÁV a Boráros tér átépítésével egyidejűleg rendezte a Duna-parti teherpályaudvart és le bontotta a Közraktár utcai Duna-parton az Elevátor házat és a FÜSZÉRT-raktárakat, helyébe park épült. Abban az időben kiemelt jelentőségű volta Nehru Part megépítése, hiszen a II. világháborúban megsérült Margitszigeten kívül ez volt az egyik jelentősebb nyilvános park Budapesten.

A közraktárakat 1988-ban részlegesen felújították és felvonókkal látták el a belső tereket, ám a rendszerváltás óta kihasználatlanul állt az épületegyüttes. A századfordulón az igencsak leromlott állapotú épületek csupán ideiglenes szórakozóhelyeknek adtak otthont. 2009-től a Budapesti Bálna projekt keretein belül az épületet felújították és kulturális, gasztronómiai, kereskedelmi központ nyílt meg benne 2013-ban.

#### *Zöldfelületek, környezetállapot*

A vizsgált területen a Duna-part a XIX. században nyerte el jelenlegi morfológiáját a nagyfokú emberi beavatkozásoknak köszönhetően. A hajózás miatti folyószabályozás eredményeként alakították ki a rakpartokat. A rakpartok építésével párhuzamosan a zöldfelületi rendszer elemei is kialakításra kerültek a területen. A legjelentősebb zöldfelületi elem, a Nehru Part, az utóbbi ötven évben, a kialakítása óta, több felújításon esett át és a közelmúltban kapta mai formáját. Szintén az utóbbi időben létesült a parkoz kapcsolódó Bálna menti sétány és a Csarnok tér zöldfelületi rendezése is az elmúlt tíz évben történt.

Az egykori, sokáig használaton kívüli közraktárépületek funkcióváltása, a leromlott állapotú közterületek felújítása a környezet felértékelődését eredményezte, ugyanakkor a motorizáció fejlődésével előtérbe került a közlekedés okozta szennyezés. A múlt század második felétől folyamatosan növekedett a területet érintő útvonalak (Vámház körút, Ferenc körút – Petőfi-híd) forgalma, így az általuk okozott légszennyezés és zajterhelés is.

#### *Közlekedés*

A vizsgált terület a Duna-parti elhelyezkedésénél fogva elsősorban mindig Buda és Pest infrastrukturális összekötését szolgálta. Itt épült meg a Szabadság híd 1896-ban, a Petőfi híd 1937-ben, és kezdte meg az üzemet az M4 metró 2014-ben. A hidakon a hidakhoz kapcsolódó körutak miatt villamos közlekedés is létesült.

Az alsó rakpart szerepe folyamatosan változik, az eredendően a hajózás előmozdítására épített partfalak által közrezárt terület a közúti közlekedés fontos útvonalává vált a XX. században, a XXI. században megindult változás viszont a gépjárműforgalom visszaszorítására irányul, de a területen továbbra is közlekedési funkciók dominálnak majd.

#### *Árvízvédelem*

A tervezési területet érintő árvízvédelmi fal megfelel a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek, míg az árvédelmi töltés a MÁSZ és a MÁSZ + 1,3 méteres szint között található.

Fontos figyelembe venni, hogy a Bálna jelenleg hullámtérben található, tehát elsőrendű árvízvédelmi mű nem védi, azonban a Nagyvízi Mederkezelési Tervben meghatározott nagyvízi meder nem érinti.

## 2.1. ÉRTÉKEK

### **Épített értékek:**

- A vizsgált terület **kedvező városszerkezeti pozícióban** helyezkedik el a Duna-part mentén, a **világörökségi helyszínnek és védőövezetének és műemléki jelentőségű területnek** része.
- A tervezett módosítás jóváhagyásával a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark és Bálna épületegyüttes közötti telekhatár telekalakítással történő rendezésnek, vagyis a **tényleges használati állapot kialakításának kedvez.** Mindkét ingatlan a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában áll, így a **telekrendezés egy tulajdonosi kézben történik.**
- Az FRSZ szerint a Duna-part mentén **szerkezeti jelentőségű városias sétány** nyomvonala húzódik, a telekrendezés után a sétány előírt **szélessége továbbra is biztosított.**

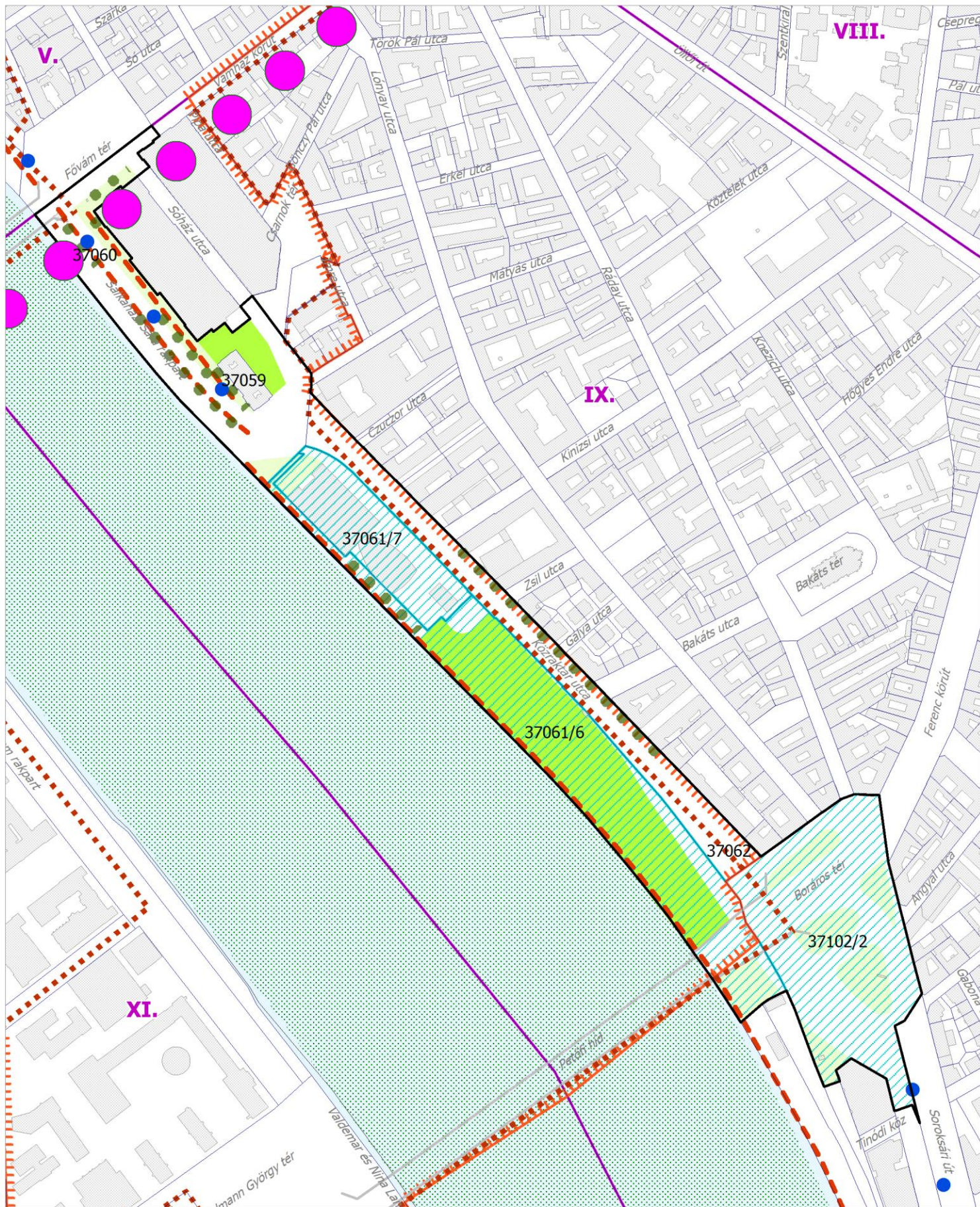
### **Táji, környezeti és zöldfelületi értékek:**








- A felújított Nehru Part **közparkja** és a Csarnok tér **közkertje**, valamint az ezeket összekötő **sétányrendszer** a zöldfelületi rendszer fontos elemei, amelyeket a közterületi **fasorok** kötnék össze és szerveznek hálózattá. A Duna vízfelülete az **országos ökológiai hálózat** része.
- A megépült elsőrendű árvízvédelmi védvonal egyes szakaszai megfelelnek a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek.







### **Közlekedési értékek:**

- Az városi közlekedést a közösségi közlekedés határozza meg, annak legfontosabb elemei pedig a metró vonalak. A vizsgált területet érinti az **M4 metróvonal**, a Fővám téri megállójával.
- Budapestet meghatározó Duna-hidak közül kettő is érinti a vizsgált területet, a **Szabadság híd** és a **Petőfi híd**.







-  Fásor
-  Közkert, közpark / Fásított köztér
-  Szerkezeti jelentőségű városias sétány
-  Országos ökológiai hálózat
-  Fővárosi tulajdonú ingatlan
-  Műemléki jelentőségű terület
-  Világörökségi helyszín védőövezete

-  Védvonal magassága MÁSZ+1,3 m felett
-  Duna híd
-  M4 metró vonal
-  Vízfelület
-  Épület
-  Telekhatár

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Értéktérkép

M=1 : 5 000

-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa





## 2.2. PROBLÉMÁK

### ***Az épített környezet problémái:***

- A Bálna jelenlegi jogi telekhatára **nem felel meg a tényleges használati állapotnak**. Az épület egyes részei, lépcsők és teraszok a telekhatáron kívül esnek. A településrendezés eszközrendszerével meg kell teremteni annak lehetőségét, hogy a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú, a Bálna épületegyüttes telkének és a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark közötti telekhatár telekalakítással történő rendezése megtörténjen, amihez a fővárosi tervezők módosítása is szükséges.
- A telekalakítás hiányában a Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettségvállalása nem teljesül.

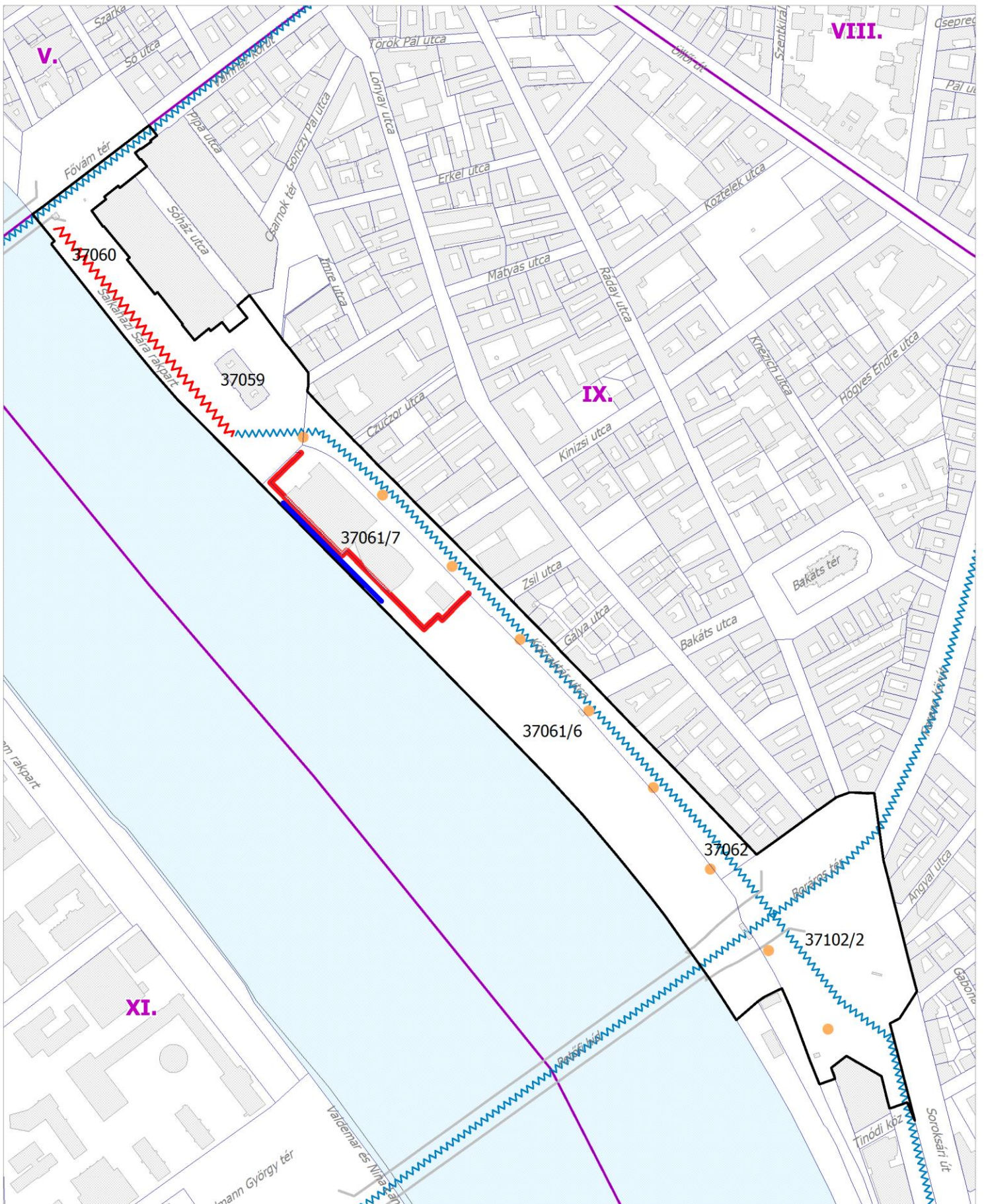
### ***Táji, környezeti és zöldfelületi problémák:***






- A Salkaházi Sára rakpart közútja **elválasztó hatásként** jelentkezik, amely akadálya a terület északi része és Duna közti közvetlen kapcsolatnak.
- **Jelentős zajhatású útvonalak** környezeti terhelést jelentenek a területen domináló rekreációs funkció szempontjából.
- A kiépített elsőrendű árvízvédelmi vonal jelentős része nem éri el a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintet, azonban MÁSZ felett épült ki. A Bálna területe hullámtérben található.






### ***Közlekedési problémák***

- A Duna-parti, gyalogos úttal közös **kerékpárút** (Eurovelo 6) Bálna mentén meglévő szakasza nehezen használható az épület teraszának vendéglátó funkciója miatt.





-  Kedvezőtlen helyzetű kerékpárút
-  Épület egyes részei, lépcsők, teraszok a telekhatáron kívül esnek
-  Közlekedés elválasztó hatása
-  Jelentős zajhatású útvonal
-  Védvonal magassága MÁSZ és MÁSZ+1,3 m között

-  Vízfelület
-  Épület
-  Telekhatár
-  Tervezési terület határa
-  Kerület határa

MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

Problématérkép

M=1 : 5 000







# ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZ



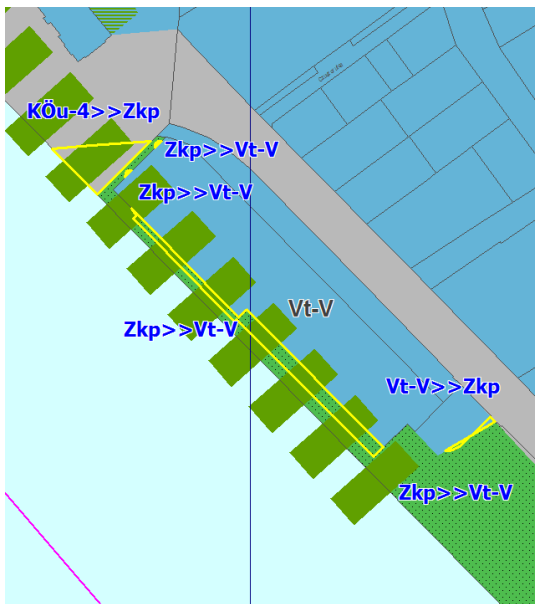
### 3. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI JAVASLATOK

#### 3.1. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK BEMUTATÁSA

A Fővárosi Közgyűlés 2019. március 27-én tartott ülésén elfogadott Magyar Állammal megkötendő adásvételi szerződésben a Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettséget vállalt a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú, a Bálna épületegyüttes telkének és a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark közötti telekhatár telekalakítással történő rendezésére.

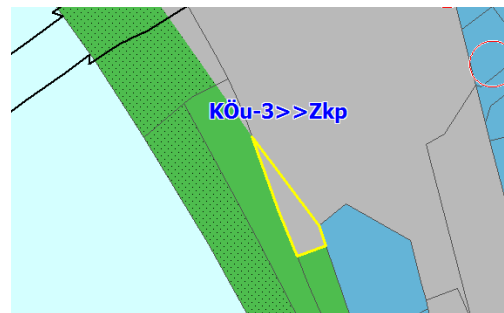
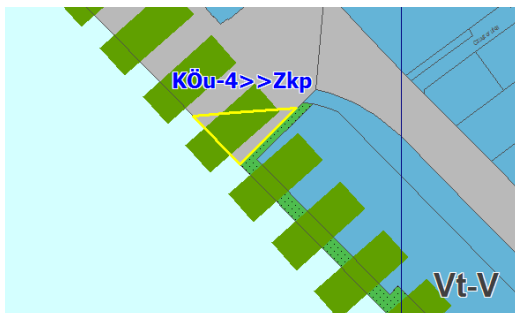
Jelen terv célja a településrendezés eszközrendszerével megteremteni annak lehetőségét, hogy a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú, a Bálna épületegyüttesének jogi telekhatára megfeleljen a tényleges használati állapotnak, mivel az épület egyes részei, lépcsők és teraszok a telekhatáron kívül esnek.

A Magyar Állam a birtokbavételt követően az épületegyüttesről az alábbiak szerint rendelkezett: a kormány a turisztikai térségek és a kiemelt turisztikai térségek meghatározásáról szóló módosító 169/2019. (VII. 9.) Korm. rendelete alapján a Bálna Budapest Kereskedelmi és Kulturális Központ felvételt nyert az „egyéb kiemelt turisztikai jelentőségű állami ingatlanok, vagyonelemek” listájára, amely rendeletben vagyonkezelőként a Magyar Turisztikai Ügynökség Zártkörűen Működő Részvénytársaságot jelölte meg.



A telekrendezés és tulajdonosváltás megvalósulása érdekében az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest településrendezési terve (TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. (FRSZ) eseti módosítása szükséges. A TSZT 2017 módosítása során javasolt a Duna-part mentén kijelölt Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egység területének csökkentése a Bálna épületéhez tartozó lépcsők és teraszok területével, egyidejűleg növelve, ~1200 m<sup>2</sup> –rel a Városcsopont területét (Vt-V) területfelhasználási egység területét. A Bálna lehajtója mellett átsorolásra kerülő Városcsopont terület (Vt-V) terület következtében ~30m<sup>2</sup> –rel növekszik a Közkert, közpark (Zkp) területfelhasználási egység területe.

A biológiai aktivitás szinten tartását biztosító területek kijelölésére a Bálna előtt található, 37060 hrsz.-ú KÖu-4 területfelhasználási egységbe sorolt, valamint a Boráros térnél található 37102/2 hrsz.-ú KÖu-3 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlant javasolt a már meglévő Zkp jelű területfelhasználási egységhez csatlakozva kijelölni.

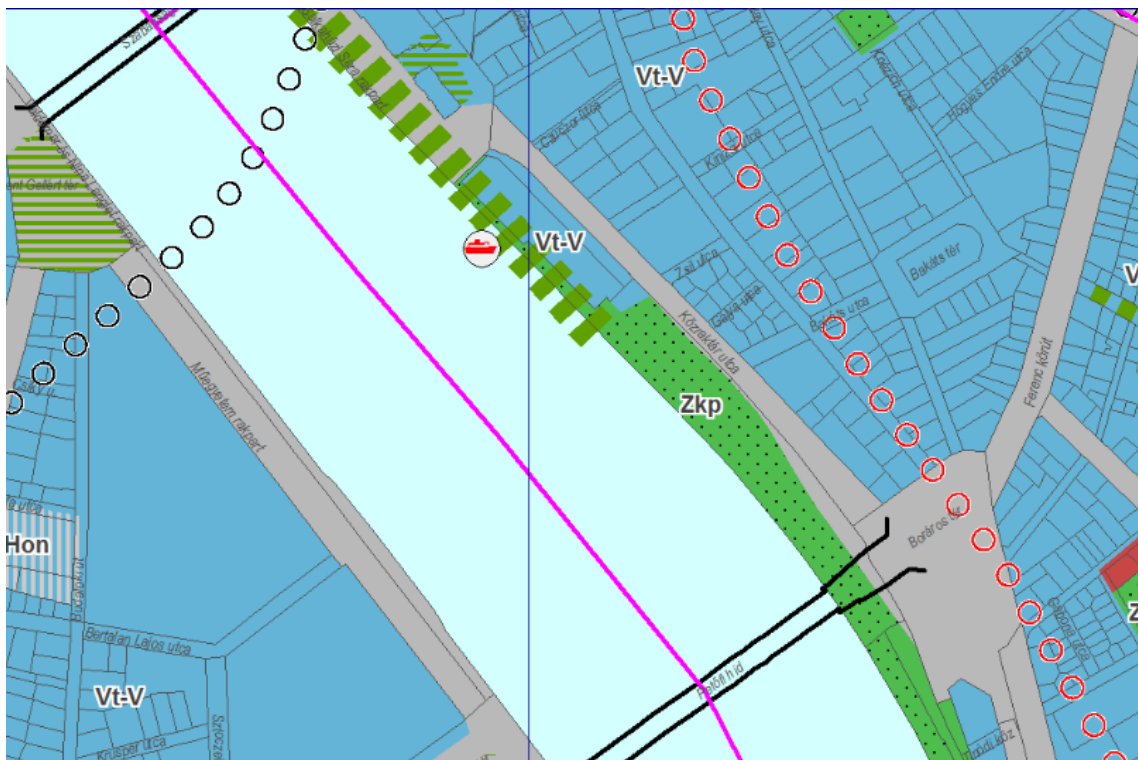




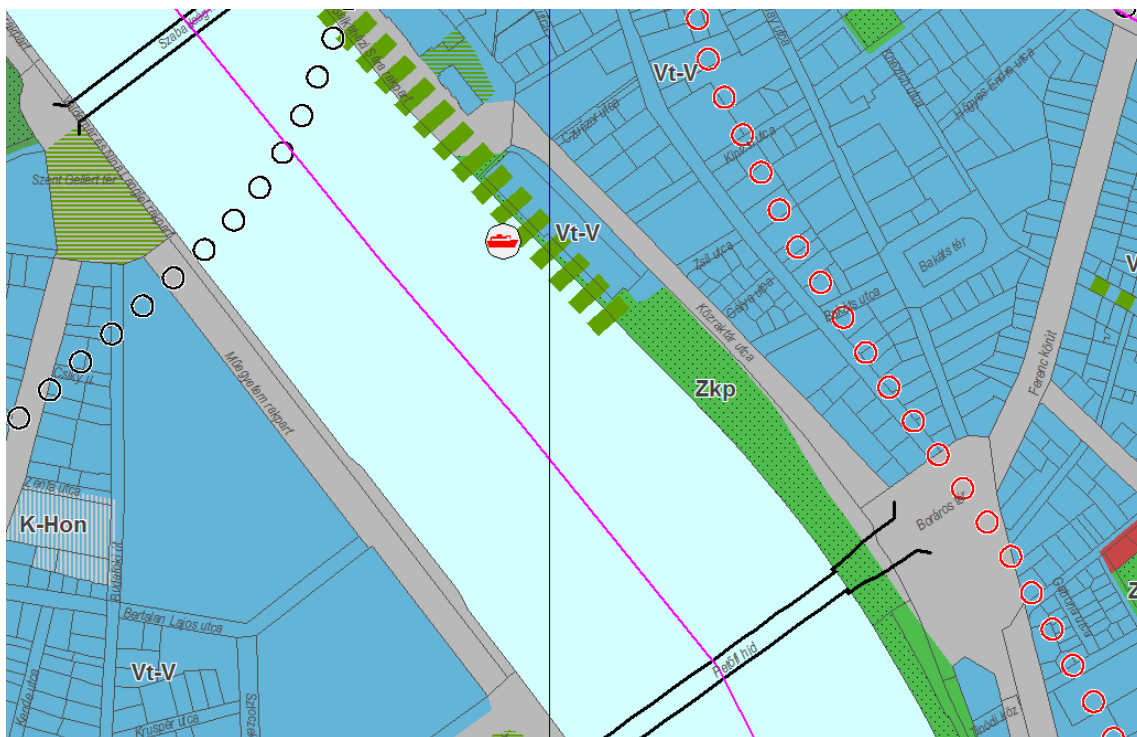
Budapest főváros településszerkezeti tervében (TSZT 2017) módosítani szükséges a Vt-V, KÖu és Zkp területfelhasználási egységek határát az 1. Területfelhasználás tervlap 65-411 szelvényén.

A változásnak megfelelően a TSZT 2017 területi mérlegét is aktualizálni szükséges (lásd új területi mérleget jóváhagyandó munkarész 4.2. fejezetben).

Területfelhasználási egység jele, megnevezése	Jelenlegi IX. kerületi terület (m <sup>2</sup> )	Változás (m <sup>2</sup> )	Tervezett IX. kerületi terület (m <sup>2</sup> )
Zkp - Közkert, közpark	54 583	+782 (KÖu-4 → Zkp) -6 (Zkp → Vt-V) -6 (Zkp → Vt-V) -1 127 (Zkp → Vt-V) -20 (Zkp → Vt-V) +32 (Zkp → Vt-V) +709 (KÖu-3 → Zkp)	54 947
KÖu-4 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület	38 882	-782 (KÖu-4 → Zkp)	38 100
KÖu-3 - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	279 503	-709 (KÖu-3 → Zkp)	278 794
Vt-V - Városközpont terület	13 859	+6 (Zkp → Vt-V) +6 (Zkp → Vt-V) +1 127 (Zkp → Vt-V) +20 (Zkp → Vt-V) -32 (Zkp → Vt-V)	14 986
<b>Módosítással érintett területfelhasználási egységek összesen</b>	<b>386 827</b>		<b>386 827</b>



Hatályos TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának 65-411 szelvényének részlete (TSZT2017)

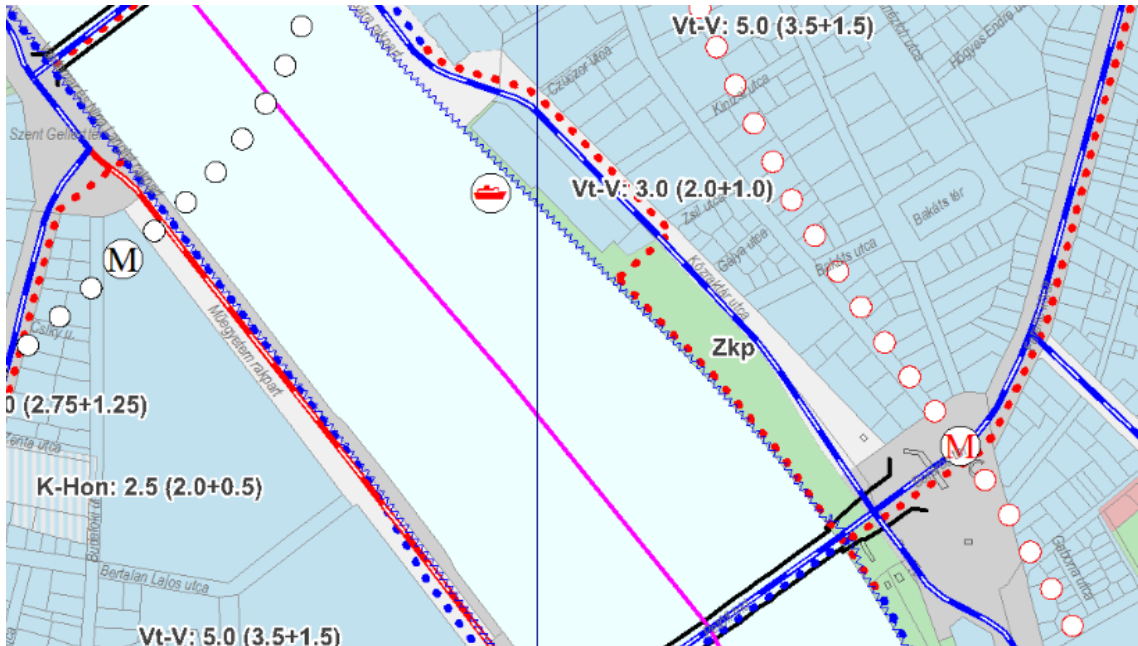


Javaslat szerint módosított TSZT 1. Területfelhasználás tervlapjának 65-411 szelvényének részlete

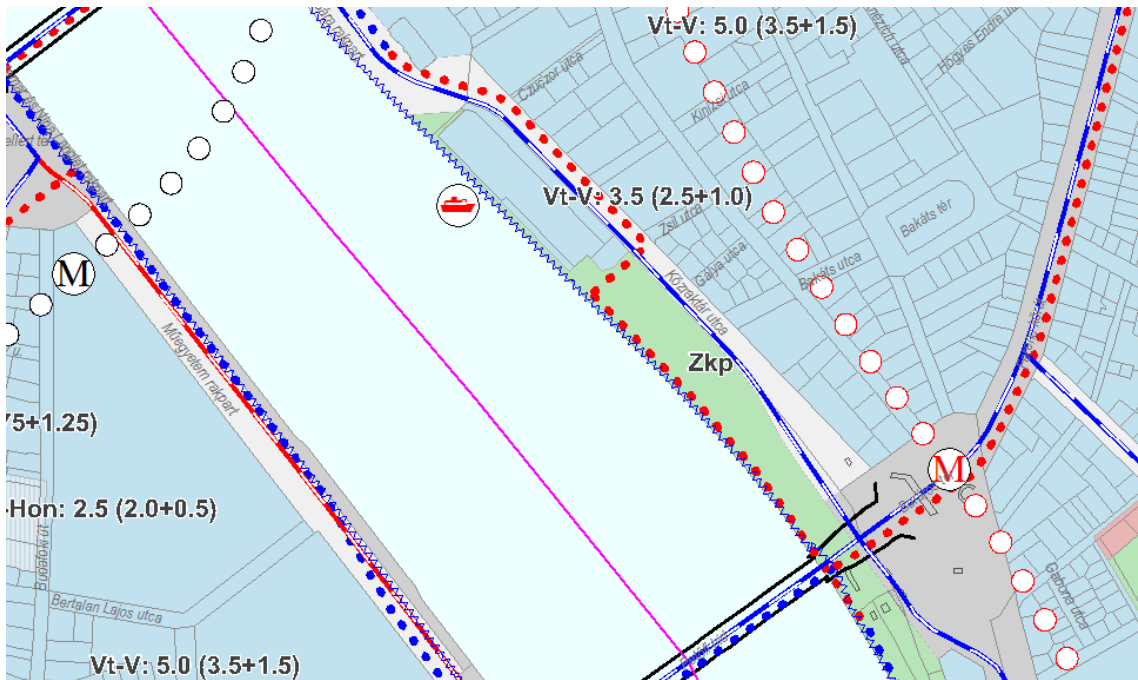
### 3.2. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT VÁLTOZÁSÁNAK BEMUTATÁSA

A Fővárosi rendezési szabályzatot a TSZT 2017 módosításával összhangban módosítani szükséges. A területfelhasználási egységeket érintő változások a TSZT 2017-tel kapcsolatban az előzőekben kifejtettekkel azonosak. Az FRSZ meghatározza az egyes beépítésre szánt területfelhasználási egységek területén a beépítési sűrűség értékét is. A Városközpont terület (Vt-V) határának korrekciójával a hatályos sűrűségi érték módosítása a telekméret megnövekedésével indokolttá válik, így a Vt-V: 3.0 (2.0 +1.0) sűrűségi érték helyett Vt-V: 3.5 (2.5 +1.0) sűrűségi érték javasolt a területfelhasználási egység területére. A TSZT 2017 módosításával a Duna-parton húzódó, FRSZ-ben jelölt városias sétány előírt szélessége továbbra is biztosított.

területfelhasználási egység	terület (m <sup>2</sup> )	bsá érték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	építhető szinterület (m <sup>2</sup> ) általános célra	bsp érték (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	építhető szinterület (m <sup>2</sup> ) parkolásra
Vt-V meglévő	13 828	2,5	34 570	1,0	13 828
Vt-V átsorolt (Zkp-ból)	1 160	2,5	2 900	1,0	1 160
<b>Vt-V tervezett</b>	<b>14 988</b>	<b>2,5 (tervezett)</b>	<b>37 470</b>	<b>1,0</b>	<b>14 988</b>



Hatályos FRSZ 1. mellékletének 65-411 szelvényének részlete (TSZT2017)



Javaslat szerint módosított FRSZ 1. mellékletének 65-411 szelvényének részlete



### 3.3. TÁJRENDEZÉSI ÉS ZÖLDFELÜLETI RENDSZERRE VONATKOZÓ JAVASLATOK

A javasolt területfelhasználási egység korrekciók nem eredményeznek településszerkezeti léptékű változást. A zöldfelületi rendszer szempontjából a módosítás kedvező, a zöldterületek nagysága növekszik. Új zöldterület kijelölésére a beépítésre szánt területek növekedése, a biológiai aktivitásérték pótlása miatt van szükség.

Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény 12. § (3) bekezdése értelmében a területnövekmény minimum 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet kell kijelölni. A ~1200 m<sup>2</sup> nagyságú új beépítésre szánt terület esetében ez 60 m<sup>2</sup>-t jelent. Javaslatunkban ennél lényegesen nagyobb, 1523 m<sup>2</sup> új zöldterület kerül kijelölésre (amely a biológiai aktivitásérték pótlását és a szükséges DÉSZ módosítás településszerkezeti tervnek való megfelelését is biztosítja).

Mivel új beépítésre szánt terület kerül kijelölésre, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a biológiai aktivitásérték szinten tartásáról gondoskodni kell. A törvény 7.§ (3) b) pontja szerint az újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest nem csökkenhet. Az új zöldterületek kijelölése révén, területen történő átsorolások esetében aktivitásérték csökkenés nem következik be, így biztosított a biológiai aktivitás szinten tartása. A biológiai aktivitásérték számítás eredménye a 4.4. fejezetben található.

A területen található zöldfelületi elemek kiemelten fontosak a térség zöldhálózatában, megőrzésükkel biztosítható a Duna menti közel összefüggő zöldfelületi rendszer. Fejlesztésként javasolt a Közraktár utca fasorának a kiegészítése várostűrő fafajokkal, a közműépítmények figyelembe vételével.

### 3.4. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK

A tervezett módosítás a környezeti feltételek szempontjából nem eredményez kedvezőtlen változást. Mivel a javaslat a meglévő területhasználatnak megfelelő átsorolásokat tartalmaz, újabb terhelés nem jelentkezik a területen.

A terhelt városi környezet adottság, amely a közlekedés településszintű átszervezését igényelné. A Bálna közvetlen környezetében kedvezőbb levegő- és zajviszonyok jellemzőek, amelyet a Duna menti átszellőzési folyosó tovább erősít. A magasabb zajszintű területeken nem zajérzékeny funkciók (sportpálya, görzenál) kaptak helyet, így a rekreációs tevékenységet a környezeti terhelés kevésbé zavarja.

Árvízvédelem szempontjából a Budapest árvízvédelme – Előzetes megvalósíthatósági tanulmány koncepció alapján a tervezési területen az alábbi árvízvédelem fejlesztések kerültek meghatározásra:

- A 47. védvonal szakasz (Belgrád rakpart) teljes szakaszán mobilfalas elzárás javasolt. A meglévő nyomvonal vonalában vasbeton alaptestre mobilfal talplemezek beépítése történne.
- A 48-as és 102-es védvonal szakaszok (Közraktárak villamospálya, a CET közraktárak) összevonása javasolt. A nyomvonal áthelyezésre kerülne a Duna parton húzódó támfal nyomvonalába, annak átépítésével, magasításával.
- A 49-as védvonal szakasz (Soroksári út) esetében a védvonal áthelyezése javasolt a jelenleg nem árvízvédelmi védvonalként minősített Duna parton található mellvédfalra, annak átépítésével, magasításával.

### 3.5. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK

A tervezési terület közlekedési infrastruktúráját, és annak tervezett fejlesztéseit nem befolyásolják a gyalogos infrastruktúrával rendelkező kis területeknek tárgyi módosítás szerinti KÖu területfelhasználási egységből való kivétele.

#### **Közúthálózat**

A Szabadság híd és a kapcsolódó Vámház körút kialakítása véglegesnek tekinthető. Üzemeltetési szempontból azonban kedvezőbb lenne, ha a hídhöz kapcsolódó Fővám tér, vagy annak összvárosi jelentőségű infrastruktúrával érintett része a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezné.

A Petőfi híd és a kapcsolódó József körút kialakítása a kerékpáros infrastruktúra helyigénye miatt a jövőben változni fog. A tervezési területre eső nagy kiterjedésű Boráros téren ez nem okoz problémát, a híd esetében annak középtávon esedékes felújítása során pl. konzolos szélesítéssel problémamentesen biztosítható.

A Közraktár utca esetében a KÖu területfelhasználási egység területén belül várhatóan a mai 2x2 sávós közúti keresztmetszet rovására kerül kialakításra a Duna-parti vonalvezetést kiváltó kerékpáros infrastruktúra. Üzemeltetési szempontból azonban kedvezőbb lenne, ha Soroksári utat és a Salkaházi Sára rakpartot összekötő Közraktár utca is a Fővárosi Önkormányzat tulajdonát képezné.

#### **Közösségi közlekedési hálózat**

A hidakhoz kapcsolódó körutak és a Duna-part villamos-közlekedése kialakulnak tekinthető. A Budát és Pestet összekötő M4 metró vonal külső kerületekben tervezett meghosszabbításai a tervezési területet nem érintik, nem befolyásolják majd.

Csepeli, Ráckevei, Szentendrei HÉV vonalak pesti belváros alatti összekötésével tervezett Észak-déli regionális gyorsvasút nyomvonala a tervezési területtől nyugatra fog elhelyezkedni, azonban a Petőfi híd térségében tervezett megállója a tervezési terület részét képező Boráros téren, felszín alatt épül majd meg.

A Dunai kishajó és a trolibusz közlekedés szerepe továbbra is marginális marad.

#### **Kerékpáros és gyalogos közlekedés**

A Duna-part és a Bálna épülete között meglévő Eurovelo 6 kerékpáros infrastruktúra Közraktár utca nyomvonalára történő kiváltása tervezett. A Duna-part és a Bálna közötti közpark terület kerékpározhatóságát – hálózati jelentőség nélkül – továbbra is biztosítani javasolt.

#### **Parkolás**

A Bálna nyugati oldalán lévő autóbusz parkoló és autóbusz visszafordulási lehetőség megtartása a fővárosi turizmus szempontjából nagy fontossággal bír, ezek megtartása javasolt.

### 3.6. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK

A terület elhelyezkedéséből adódóan közművekkel ellátott. A módosítás hatására jelentősebb mennyiségű közműigény nem keletkezik.

### 3.7. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI VÁLTOZÁSOK HATÁLYOS TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI 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 kevésbé értelmezhetőek, nem ellentétesek a Budapest 2030-ban megfogalmazott jövőképpel és célokkal.





# JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK





## 4. TSZT

### 4.1. VÁLTOZÁSOK

A Fővárosi Közgyűlés 2019. március 27-én tartott ülésén elfogadott Magyar Állammal megkötendő adásvételi szerződésben a Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettséget vállalt a Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú, a Bálna épületegyüttes telkének és a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark közötti telekhatár telekalakítással történő rendezésére.

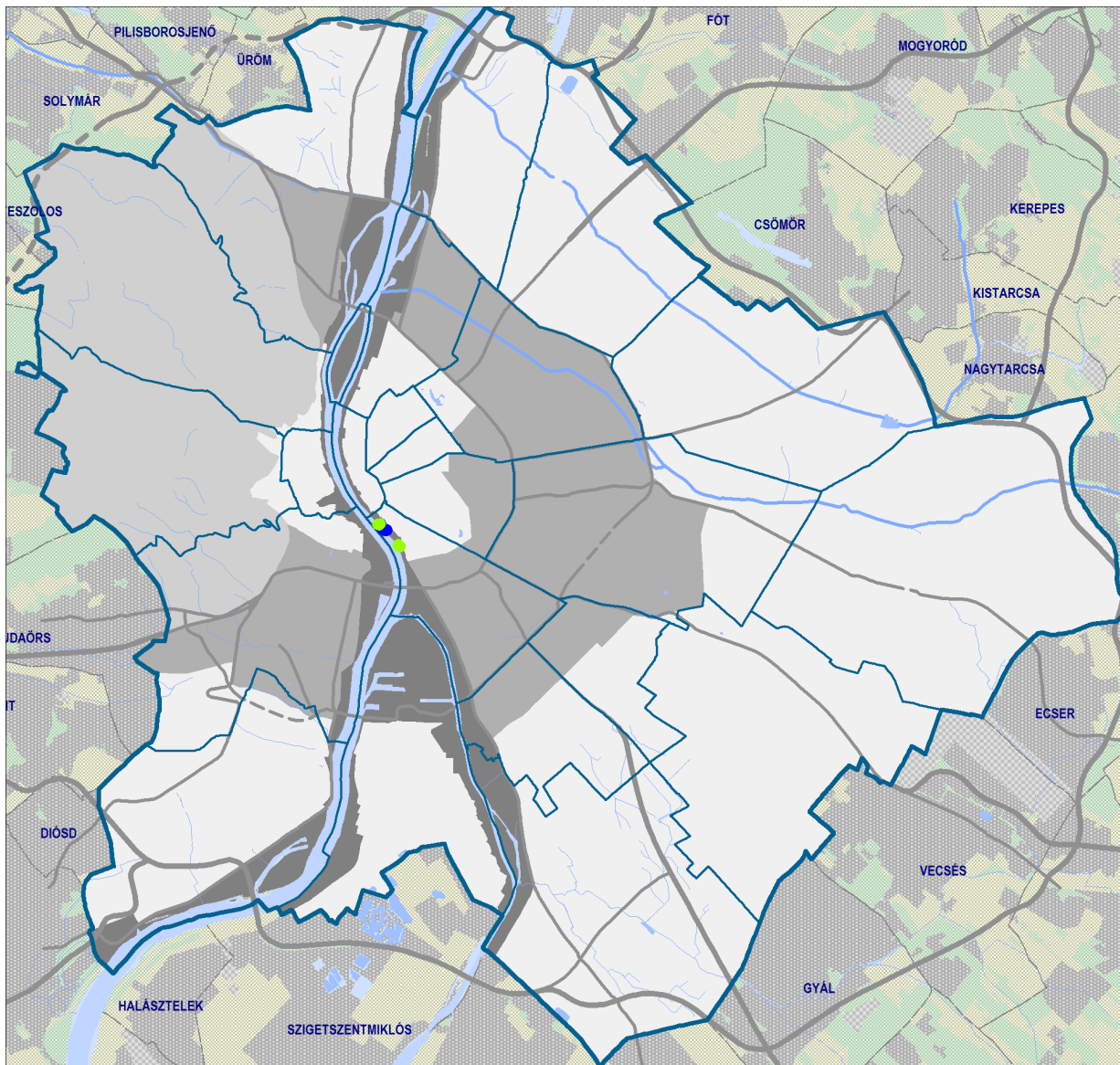
A telekrendezés és tulajdonosváltás érdekében az 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest településszerkezeti terve (TSZT 2017) és a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. (FRSZ) módosul:

- annak érdekében, hogy a Bálna épületegyüttesének jogi telekhatára megfeleljen a tényleges használati állapotnak a **Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egység** részben átsorolásra kerül a szomszédos **Vt-V jelű Városközpont terület területfelhasználási egységbe**,
- a biológiai aktivitás szinten tartása érdekében:
  - a Bálna előtt található, 37060 hrsz.-ú **KÖu-4 jelű településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület területfelhasználási egységbe** sorolt telekrész átsorolásra kerül **Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egységbe**,
  - a Boráros térnél található 37102/2 hrsz.-ú **KÖu-3 jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területfelhasználási egységbe** sorolt telekrész átsorolásra kerül **Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egységbe**,
- a DÉSZ módosítás településszerkezeti tervnek való megfeleltetése érdekében:
  - a Bálna Közraktár utcai leajtója melletti **Vt-V jelű Városközpont területfelhasználási egységbe** sorolt parkterület átsorolásra kerül a szomszédos **Zkp jelű Közkert, közpark területfelhasználási egységbe**.

IX. kerület

Korábbi területfelhasználási egység jele, megnevezése	Új területfelhasználási egység jele, megnevezése	Változás (ha)
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK		
Zkp közkert, közpark	Vt-V városközpont terület	0,12
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK		
KÖu-4 településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület	Zkp közkert, közpark	0,07
KÖu-3 II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület	Zkp közkert, közpark	0,07
Vt-V városközpont terület	Zkp közkert, közpark	0,00*
* 32 m <sup>2</sup> (a DÉSZ módosítás településszerkezeti tervnek való megfeleltetése érdekében)		

A változás a TSZT egyéb tervlapjain nem eredményez módosulást.



- Zkp
- Vt-V

## 4.2. TERÜLETI MÉRLEG

A területi mérleg a 4.1. Változások fejezetben bemutatott átsorolásoknak megfelelően változik.

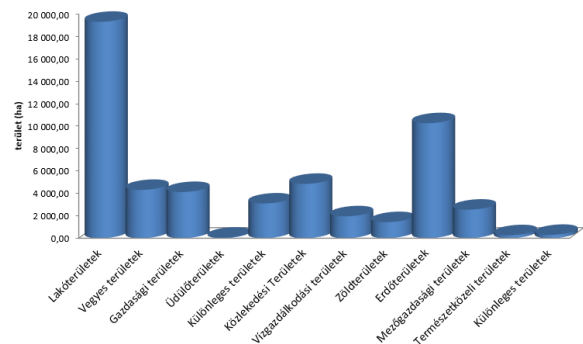
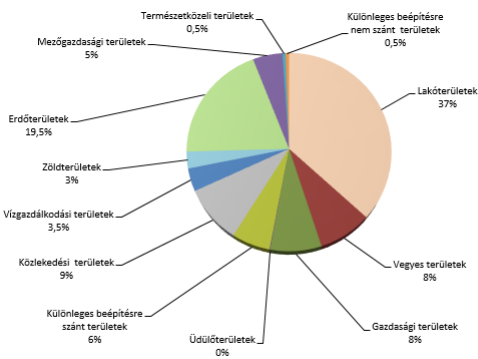
A **kerületi bontásban megadott tervezett területfelhasználás** a IX. kerületre és a kerületek összességére vonatkozóan az alábbi pontokon módosul:

		IX.	Σ
Városközpont területe	Vt-V	89,03	793,80
<b>Vegyes területek összesen:</b>		<b>308,69</b>	<b>4 310,86</b>
<b>Beépítésre szánt területek összesen</b>		<b>797,87</b>	<b>30 905,94</b>
Közlekedési Területek	KÖu	136,70	3 022,54
<b>Közlekedési területek összesen:</b>		<b>283,45</b>	<b>4 851,81</b>
Közkert, közpark	Zkp	43,46	947,94
<b>Zöldterületek összesen:</b>		<b>43,46</b>	<b>1 430,91</b>
<b>Beépítésre nem szánt területek összesen</b>		<b>455,16</b>	<b>21 606,56</b>

A változások a TSZT 2017 területi mérlegét több tekintetben módosítják: a beépítésre szánt területek megoszlása, a beépítésre nem szánt területek megoszlása, területfelhasználási egységek: vegyes területek, közlekedési területek, zöldterületek megoszlása. A változások a TSZT-ben alkalmazott kerekítési pontosságot meghaladják.

A főváros közigazgatási területe 52.512 ha. Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 905,94 ha, beépítésre nem szánt terület 21 606,56 ha, ami a teljes terület 58,85%-át, illetve 41,14 %-át jelenti.

### Területfelhasználási egységek megoszlása



Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre szánt terület 30 909.94 ha, ennek megoszlása a jelen TSZT/FRSZ módosítás értelmében a vegyes területek megoszlásában módosul.

A beépítésre szánt területek megoszlása (27. ábra) szerint a vegyes területek 4310.86 ha-ra nőnek, a területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

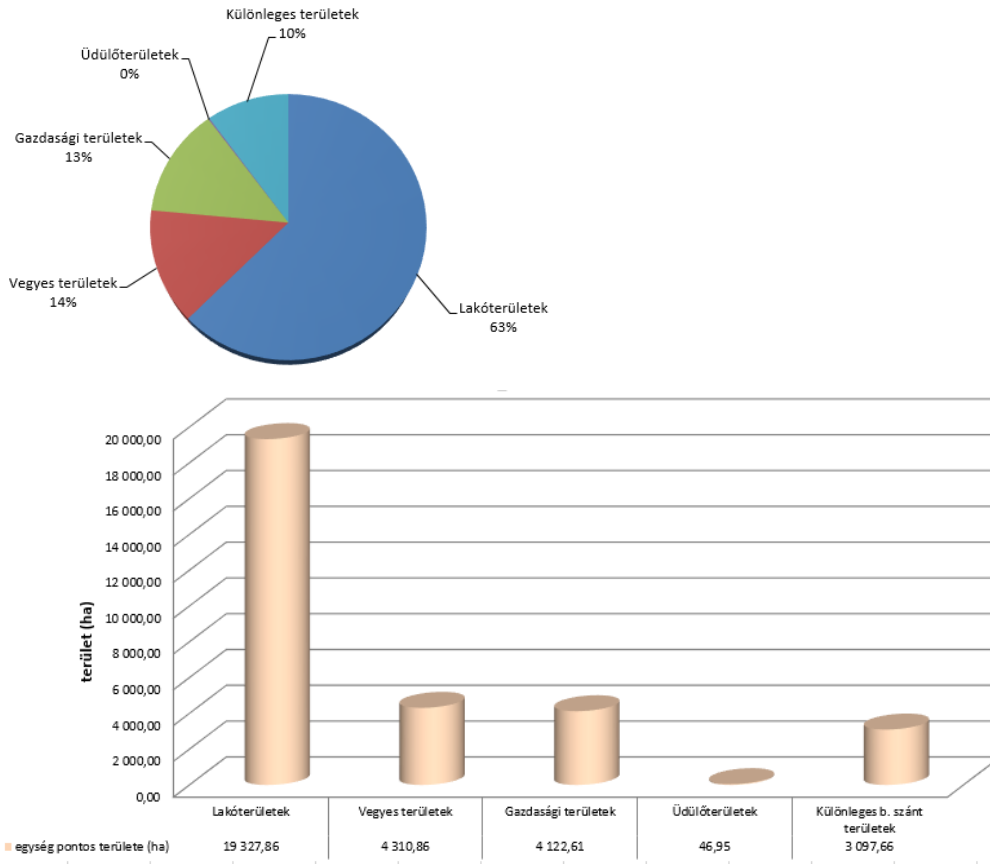
Az OTÉK kategóriái szerint a beépítésre nem szánt terület 21 606.56 ha, ennek megoszlása a jelen TSZT/FRSZ módosítás értelmében a közlekedési területek és zöldterületek megoszlásában módosul.

A beépítésre nem szánt területek megoszlása (28. ábra) szerint a közlekedési területek 4 851.81 ha-ra csökkennek, a zöldterületek 1 430,91 ha-ra nőnek. A területek százalék szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

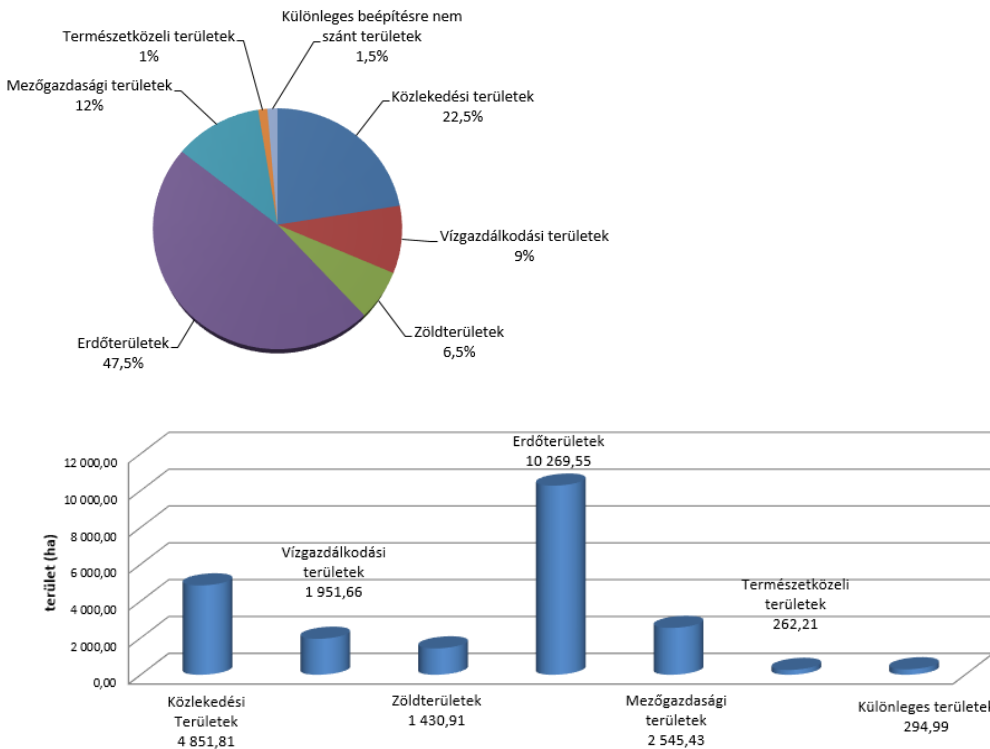


Módosul a 27. és 28. ábra:

**27. ábra: Beépítésre szánt területek megoszlása**



**28. ábra: Beépítésre nem szánt területek megoszlása**



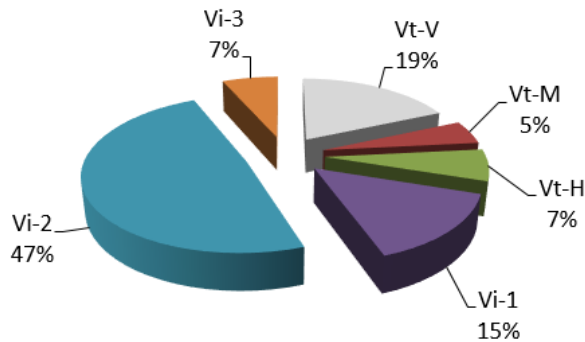
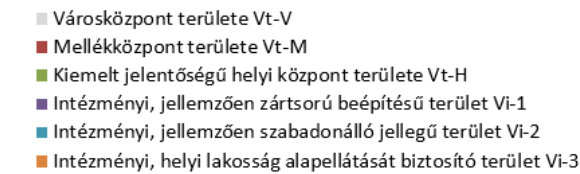
A vegyes területek megoszlása (30. ábra) szerint a Vt-V jelű Városközpont terület módosul, Budapestre vetítve a **Vt-V jelű terület 793.80 ha-ra nő**. A terület százalékos szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

A beépítésre szánt területeken a IX. kerület vonatkozásában:

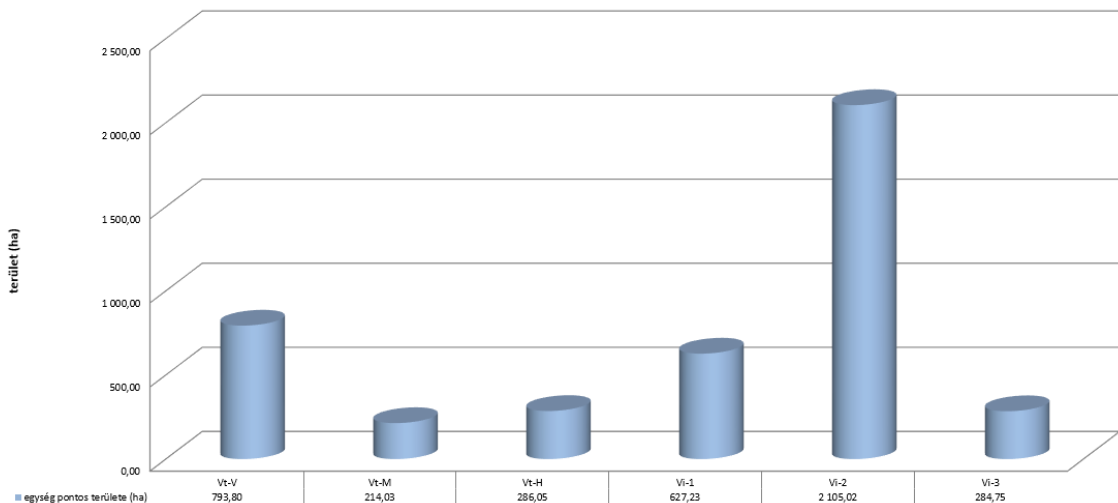
- az Vt-V jelű városközpont terület **88,91 ha-ról 89,03 ha-ra nőtt**,
- így a vegyes területek összesen 308,69 ha-ra, míg a beépítésre szánt területek 797,87 ha-ra nőttek,

Módosul a 30. ábra:

### 30. ábra: Vegyes területek megoszlása



Vegyes területek megoszlása



A közlekedési területek megoszlása (33. ábra) szerint a KÖu jelű közúti közlekedési terület módosul. Budapestre vetítve a **KÖu jelű terület 3 022.54 ha-ra csökkent**. A területek százalékos szerinti megoszlása alapján nem mérhető a változás mértéke.

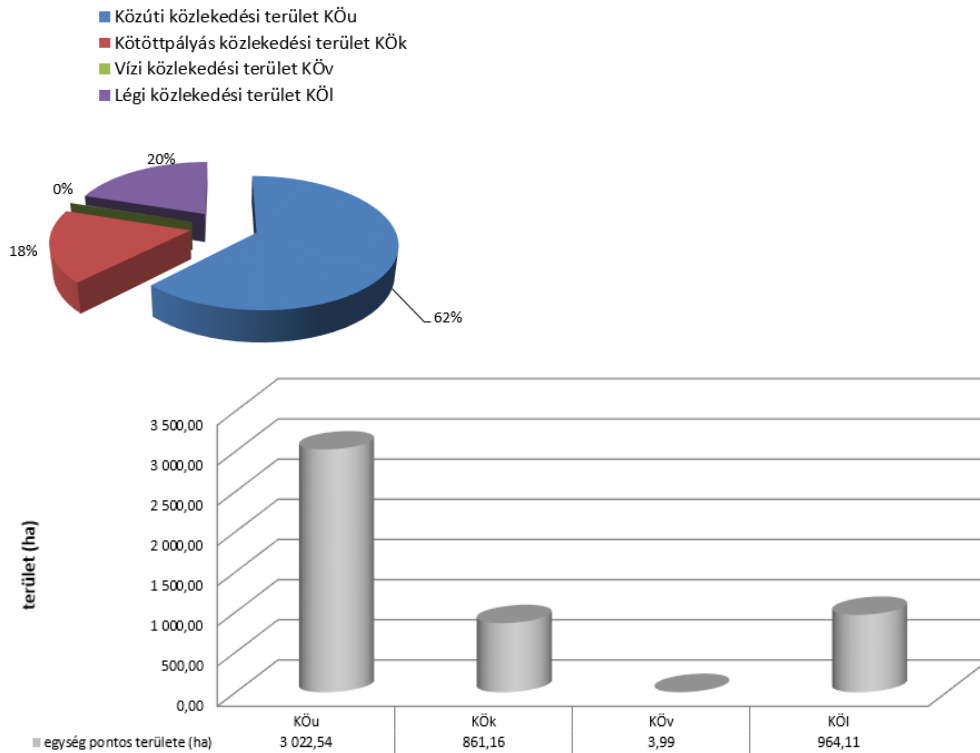
A zöldterületek megoszlása (35. ábra) szerint a Zkp jelű közkert, közpark területe módosul, **947,94 ha-ra nőtt**.

A beépítésre nem szánt területeken a IX. kerület vonatkozásában:

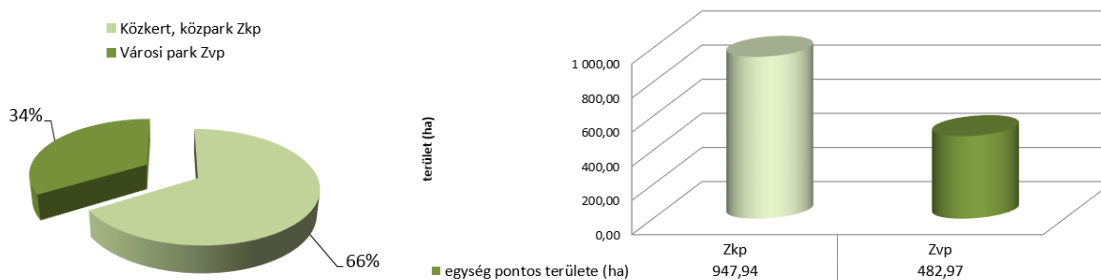
- a KÖu jelű közúti közlekedési terület **136,84 ha-ról 136,70 ha-ra csökkent**, így a közlekedési terület összesen 283,45 ha-ra csökkent,
- a Zkp jelű közkert, közpark terület **43,44 ha-ról 43,46ha-ra nőtt**, így a zöldterület összesen 43,46 ha-ra nőtt
- vagyis a **beépítésre nem szánt területek összesen 455,16 ha-ra változtak.**

Módosul a 33. és 35. ábra:

**33. ábra: Közlekedési területek megoszlása**



**35. ábra: Zöldterületek megoszlása**



**A változások a TSZT 2017 területi mérlegében rögzített Beépítésre szánt területek fejlesztési potenciálját nem érintik, ugyanis jelentős változással érintett területek nem módosulnak. A módosítás többszintes területfelhasználást, átmeneti területfelhasználást, illetve távlati területfelhasználást sem érint.**



### 4.3. TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG

**A Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény hatálya 2019. 03.15-től az alábbi:**

„2. § (1) A Második Részben foglalt Országos Területrendezési Terv (a továbbiakban: OTrT.) területi hatálya kiterjed az ország teljes közigazgatási területére.

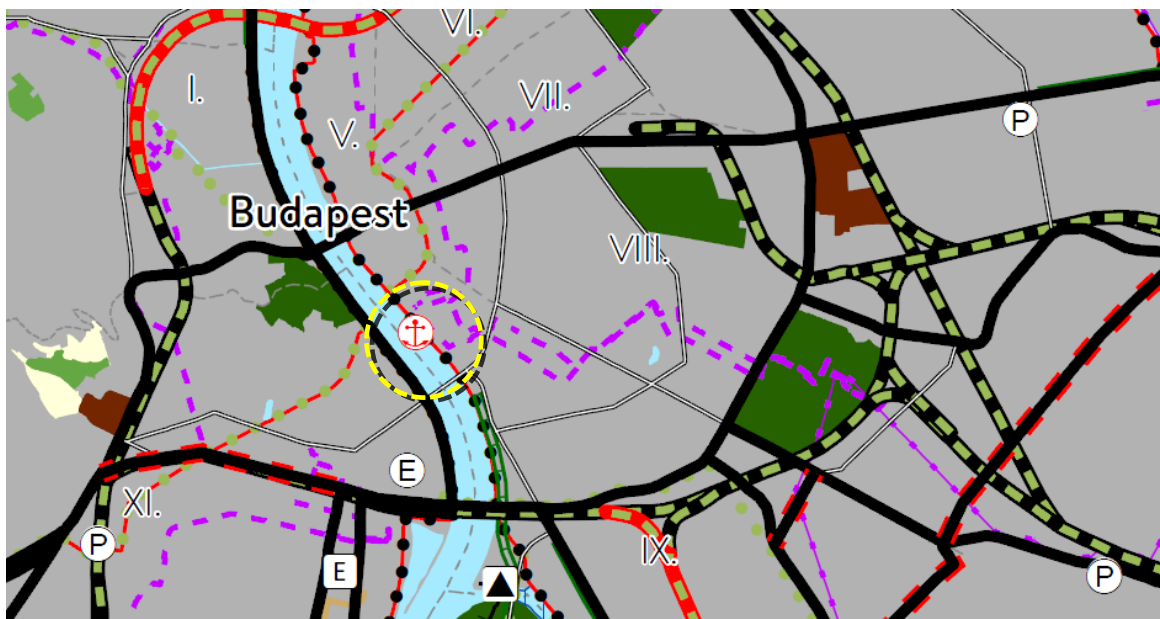
(2) A Harmadik Részben foglalt, a Budapesti Agglomeráció Területrendezési Tervének (a továbbiakban: BATrT.) területi hatálya Budapestre, valamint Pest megyének az 1/1. mellékletben felsorolt, a budapesti agglomerációhoz tartozó településeire (a továbbiakban együtt: Budapesti Agglomeráció) terjed ki.”

Jelen TSZT és FR SZ módosítás elfogadása az eljárási rend betartása mellett a 2018. évi CXXXIX. törvény által rögzített új OTrT és BATrT rendelkezéseinek való megfelelést is vizsgálni szükséges.

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIÁK

Az OTrT szerint az Ország Szerkezeti Tervén ábrázolt országos területfelhasználási kategóriák közül a módosítással érintett terület települési térségbe besorolja. Az OTrT területfelhasználási kategóriára vonatkozó előírásait a megyei és kiemelt térségi területrendezési tervek készítése során kell érvényesíteni.

A 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet: Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve szerinti térségi területfelhasználási kategóriák közül a tervezési terület települési térségbe sorolt, a termódosítással kijelölt beépítésre szánt terület jogszabálynak megfelelő.



2018. évi CXXXIX. törvény 7. mellékletének területre vonatkozó részlete a tervezési terület jelölésével

#### MŰSZAKI INFRASTRUKTÚRA-HÁLÓZATOK

A 2018. évi CXXXIX. törvény vonatkozó rendelkezései:

„14. § (1) Az országos közlekedési infrastruktúra-hálózatok és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek térbeli rendjét és az országos jelentőségű építmények elhelyezkedését a 2.

melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/6. melléklet tartalmazza.”

4/5. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

*Országos kerékpárút-törzshálózat elemei*

	A	B
6	6. A.	Budapest – Dunaharaszti – .... – Mohács – Kölked – (Horvátország)

„41. § (1) Az országos és a térségi műszaki infrastruktúra-hálózatok térbeli rendjét és a műszaki infrastruktúra egyedi építményeinek elhelyezkedését a 7. melléklet, e térbeli rend szempontjából meghatározó települések felsorolását pedig a 4/1–4/11. és a 9. melléklet tartalmazza.”

9. melléklet a 2018. évi CXXXIX. törvényhez

*4. Térségi kerékpárútvonal*

4	Gödöllő – Mogyoród – Budapest [XV. kerület] – Budapest [VI. kerület]
---	--

*5. Térségi kikötők*

3	Budapest IX. kerület]
---	-----------------------

**Az országos és térségi közlekedési infrastruktúra-hálózatok közül a 4/5. melléklet szerinti Országos kerékpárút-törzshálózat elem, valamint a 9. melléklet szerint térségi kerékpárútvonal és térségi kikötő érinti, ezeknek a terv megfelel.**

**ORSZÁGOS ÉS TÉRSÉGI ÖVEZETEK**

*Országos ökológiai hálózat magterületének övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat magterület övezete nem érinti.

*Országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat ökológiai folyosó övezete nyugatról határolja.

A MATrT 26. § (2) szerint „Az ökológiai hálózat ökológiai folyosójának övezetében új beépítésre szánt terület nem jelölhető ki”.

A javasolt módosítás nem érinti az ökológiai folyosó övezetét így a terv a MATrT előírásainak **megfelel.**

*Országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a tervezési területet az országos ökológiai hálózat pufferterületének övezete nem érinti.

*Kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján a kiváló termőhelyi adottságú szántók övezete nem érintett.

*Jó termőhelyi adottságú szántók övezete*

A területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának kiegészítő szabályozásáról szóló 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján a jó termőhelyi adottságú szántók övezete nem érinti a területet.

*Erdők övezete*

Az OTrT és a BATrT alapján az erdők övezete nem érintett.

*Erdőtelepítésre javasolt terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet alapján az erdőtelepítésre javasolt terület övezete nem érinti a területet.

*Tájképvédelmi terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 3. mellékletében lehatárolt övezet a Bálna területének kivételével érinti a tervezési területet. A terv a 4.§ előírásainak **megfelel**.

*Világörökségi és világörökségi várományos területek övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határozta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet világörökségi területet és annak védőterületét érinti, a tervben szereplő területfelhasználás mód és mérték **összhangban van** a világörökségről szóló törvényben, valamint a világörökségi kezelési tervben meghatározott célokkal.

*Vízminőség-védelmi terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 4. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. Az 5.§ (2) bekezdés szerint a vízminőség-védelmi terület övezetébe tartozó települések településrendezési eszközeinek készítése során ki kell jelölni a vízvédelemmel érintett területeket. Továbbá a rendelet értelmében a kijelölt vízvédelemmel érintett területekre vonatkozó egyedi szabályokat a helyi építési szabályzatban kell megállapítani. Ennek értelmében a területre vonatkozóan a kerületi építési szabályzat során kell meghatározni azon előírásokat, amelyek célja a vízvédelem biztosítása.

A terv az 5.§ előírásainak **megfelel**.

*Honvédelmi és katonai célú terület övezete*

Az OTrT alapján az övezetet a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. Budapest esetében a TSZT 2017 határozta le tényleges kiterjedésének megfelelően. Eszerint a tervezési területet *Honvédelmi és katonai célú terület* nem érinti.

*Ásványi nyersanyagvagyon-terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 7. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 8.§ (1) bekezdés kimondja, hogy az ásványi nyersanyagvagyon övezetét a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni.

A területen nem található ásványi nyersanyagvagyon-terület. A terv a 8.§ előírásainak **megfelel**.

*Rendszeresen belvízjárta terület övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet szerint nem érinti a területet.

*Földtani veszélyforrás területének övezete*

A 9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet 9. mellékletében lehatárolt övezet lefedi a tervezési területet. A 11.§ (1) bekezdés szerint a földtani veszélyforrással érintett terület kiterjedését a településrendezési eszközökben kell tényleges kiterjedésének megfelelően lehatárolni. A tervezési területen nem található ilyen terület. A (2) bekezdés szerint új beépítésre szánt terület csak akkor jelölhető ki, ha ahhoz a bányafelügyelet a településrendezési eszközök egyeztetési eljárása során adott véleményében hozzájárul.

A terv a 11.§ előírásainak **megfelel**.

**A tervmódosítást az országos és térségi övezetek nem érintik.**

**ÚJ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET KIJELÖLÉSE**

A MATrT 12. § (3) szerint „Új beépítésre szánt terület kijelölésével egyidejűleg a területnövekmény legkevesebb 5%-ának megfelelő kiterjedésű, legalább 50%-ában az újonnan



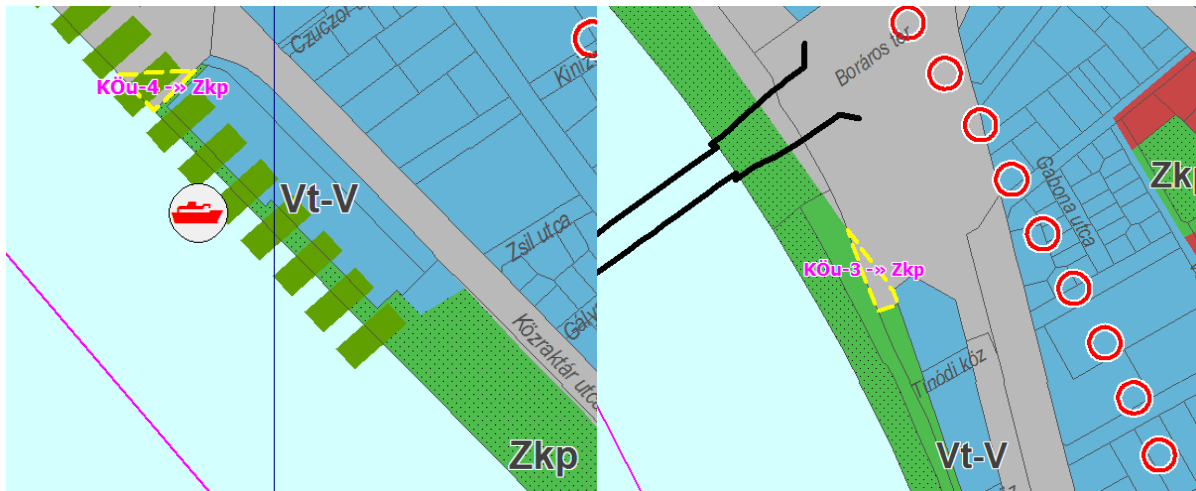
kijelölt beépítésre szánt területtel kapcsolatban lévő zöldterületet, – gazdasági vagy különleges terület kijelölése esetén zöldterületet vagy véderdőt – kell kijelölni. Ha a zöldterület vagy véderdő kijelölése az új beépítésre szánt terület rendeltetése miatt az adott területen nem valósítható meg, akkor a zöldterületet vagy a véderdő területét a település arra alkalmas más területén kell kijelölni.”

A módosítási javaslatban ~1200 m<sup>2</sup> új beépítésre szánt terület került kijelölésre, amely esetében ez az érték 60 m<sup>2</sup>-t jelent. A javaslatban a biológiai aktivitásérték pótlására és a DÉSZ módosítás településszerkezeti tervnek való megfeleltetése biztosítására 1523 m<sup>2</sup> új zöldterület kerül kijelölésre, így a terv a MATrT 12. § előírásainak **megfelel**.

#### 4.4. BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK IGAZOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. (Étv.) 7.§ (3) b) pontja szerint újonnan beépítésre szánt területek kijelölésével egyidejűleg a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke (BIA) az átminősítés előtti aktivitás értékéhez képest nem csökkenhet. Az értékelést a területek biológiai aktivitásértékének számításáról szóló 9/2007. (IV. 3.) ÖTM rendelet alapján kell elvégezni.

A biológiai aktivitás szinten tartását biztosító területek kijelölésére a Bálna előtt található, 37060 hrsz.-ú KÖu-4 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlan 782 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze, valamint a Boráros térnél található 37102/2 hrsz.-ú KÖu-3 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlan 709 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze szolgál. A Zkp területfelhasználási egységbe való sorolás kedvező, mert mindkét terület Zkp területfelhasználási egységhez csatlakozik:



37060 hrsz.-ú ingatlan átsorolásra javasolt része

37102/2 hrsz.-ú ingatlan átsorolásra javasolt része

A Bálna lehajtója melletti Vt-V területfelhasználási egységben lévő terület Zkp területfelhasználási egységbe sorolása olyan kis mértékű változást jelent (30 m<sup>2</sup>), amely a biológiai aktivitás érték számítás szempontjából nem értelmezhető, ezért az alábbi táblázatban nem kerül megjelenítésre.

Az átsorolás hatására bekövetkező, az ÖTM rendelet mellékletében található értékmutatók szerint számított, biológiai aktivitásérték változás a következő táblázatban látható:

Hrsz.	Jelenlegi területfelhasználási egység	Tervezett területfelhasználási egység	Terület (ha)	Jelenlegi értékmutató	Tervezett értékmutató	Jelenlegi BAÉ	Tervezett BAÉ	BAÉ változás
37061/6	Zkp	Vt-V	0,12	8	0,5	0,9	0,1	-0,9
37060	KÖu-4	Zkp	0,08	0,6	8	0,0	0,6	0,6
37102/2	KÖu-3	Zkp	0,07	0,5	8	0,0	0,6	0,5

MEGFELEL	+0,2
----------	------

A számítások eredményeként elmondható, hogy a **biológiai aktivitás érték változása +0,2**, tehát a módosított terv biztosítani tudja a biológiai aktivitás érték szinten tartását.

**SZERKEZETI TERVLAP**

(65-411 szelvény)

**1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

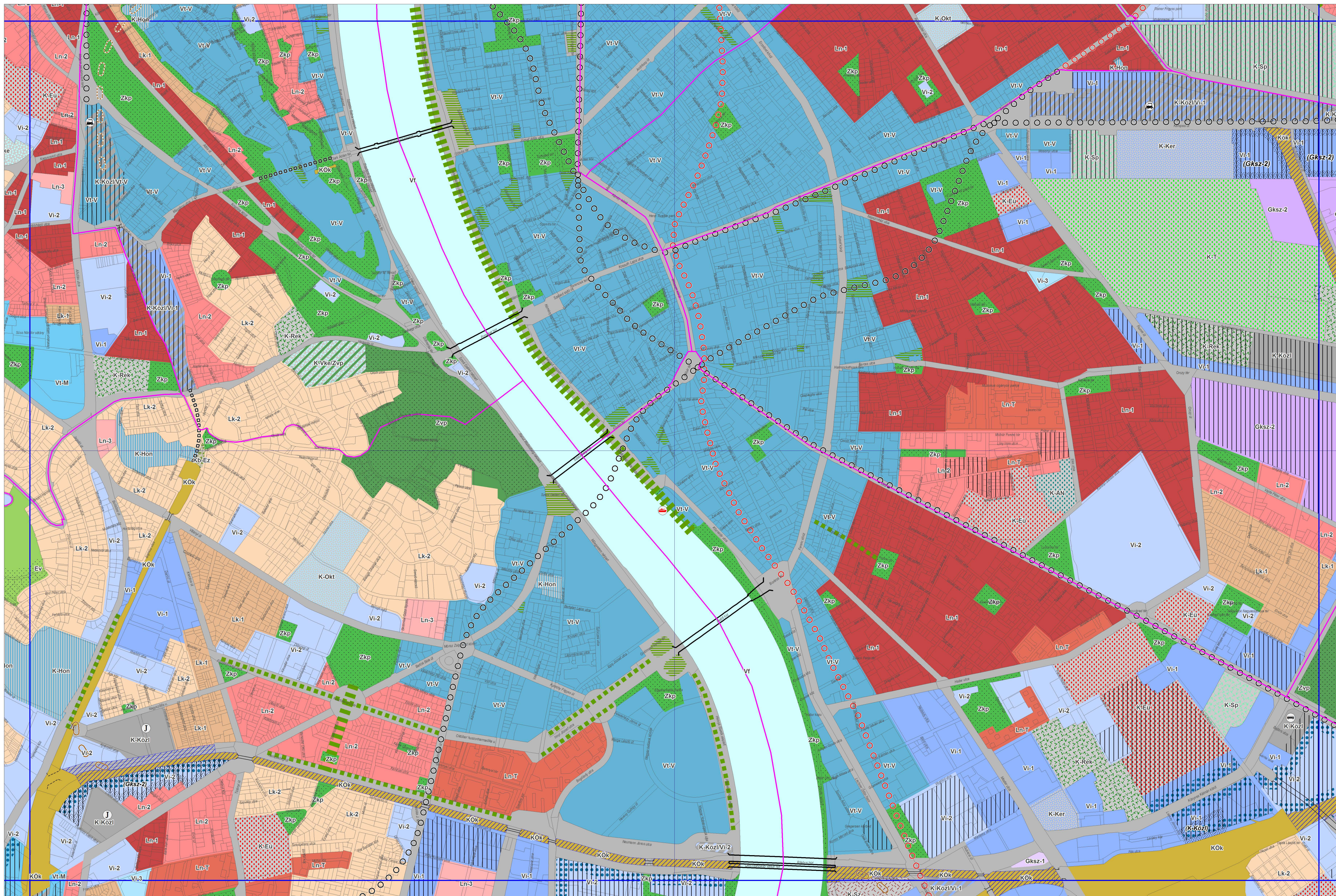


# BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

../2019. (... ..) Főv. Kgy. határozattal elfogadva

## SZERKEZETI TERVLAP

### 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS



65-123	65-124	65-213	65-214		
65-141	65-142	65-231	65-232	65-241	
65-143	65-144	65-233	65-234	65-243	65-244
65-321	65-322	65-411	65-412	65-421	65-422
65-324	65-413	65-414	65-423	65-424	
65-342	65-431	65-432	65-441	65-442	
65-344	65-433	65-434	65-443		
				55-212	

65-411 SZELVÉNY



M=1:10 000



**5. FRSZ**

**/2019. ( . . ) 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. §**

Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.  
főjegyző

Tarlós István  
főpolgármester

1. melléklet az /2019. ( . .) Főv. Kgy. rendelethez  
**Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló  
5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. melléklet** („ A területfelhasználási egységek  
beépítési sűrűsége és az infrastruktúra-elemek” című, M=1:10 000 méretarányú  
tervlapsorozat) 65-411 szelvénye helyébe a következő 65-411 szelvény lép:

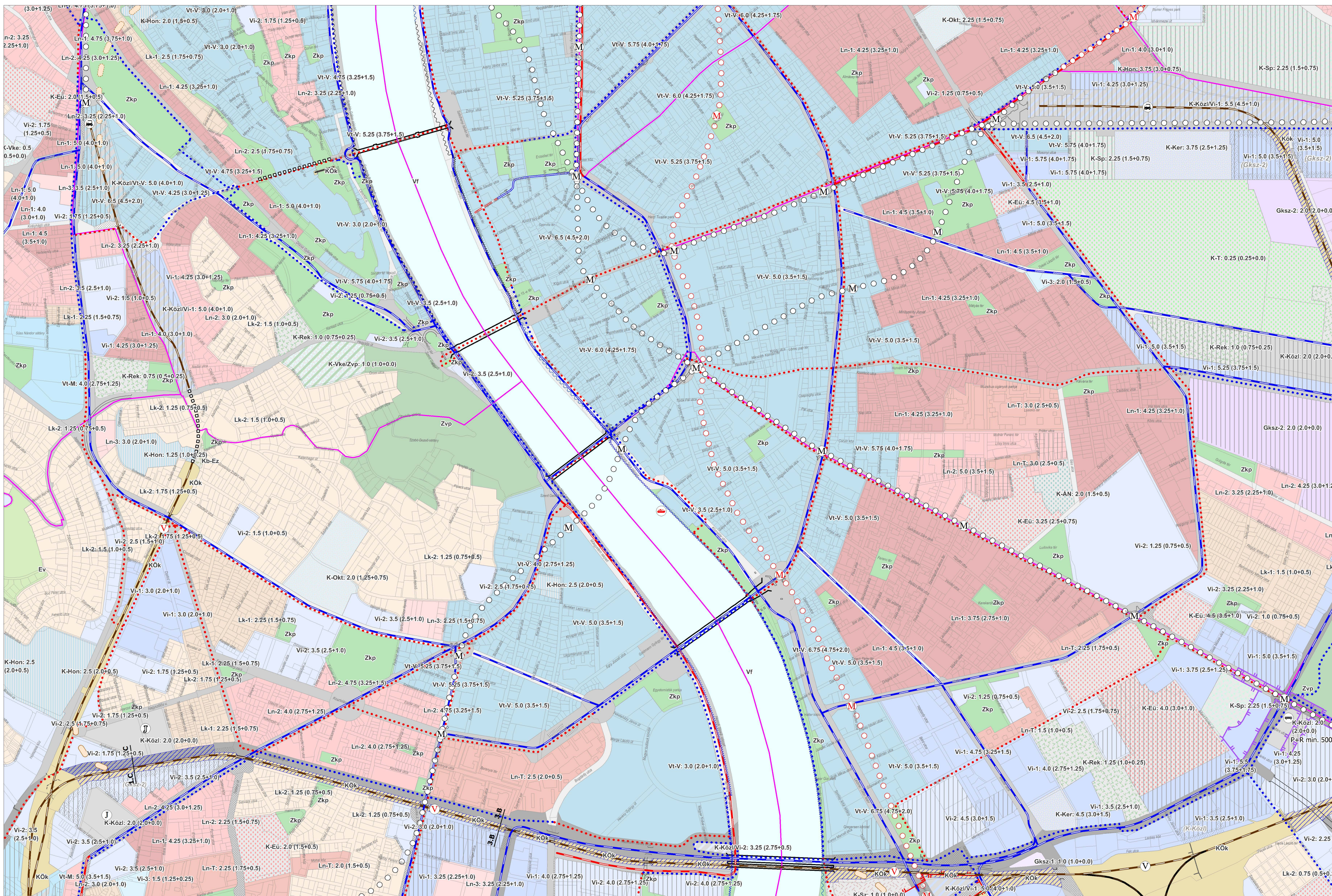


# BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

A Fővárosi rendezési szabályzatról szóló  
../2019. (.... ..) Főv. Kgy. rendelet

## 1. MELLÉKLET

A TERÜETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE  
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEK



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

**65-411 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 Budapest IX. kerület 37061/7 helyrajzi számú telken a Bálna épületegyütteséhez tartozó lépcsők és teraszok részben a Budapest IX. kerület 37061/6 helyrajzi szám alatti Nehru Part elnevezésű közpark ingatlanon helyezkednek el. Budapest Főváros Önkormányzata kötelezettséget vállalt a két telekhatár telekalakítással történő rendezésére. Ennek biztosítása érdekében a 37061/6 helyrajzi számú ingatlanból ~ 1200 m<sup>2</sup> területet nagyságban városközpont területe (Vt-V) területfelhasználás kijelölése szükséges. A biológiai aktivitás szinten tartását érdekében a Bálna előtt található, 37060 hrsz.-ú KÖu-4 területfelhasználási egységbe sorolt, valamint a Boráros térnél található 37102/2 hrsz.-ú KÖu-3 területfelhasználási egységbe sorolt ingatlanokat részben a már meglévő Zkp jelű területfelhasználásba szükséges kijelölni.

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

### Részletes indokolás

#### Az 1. §-hoz

A Budapest IX. kerület BÁLNA épületegyüttes környezetének vonatkozásában a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelet 1. (térképi) mellékletét képező 1:10 000 méretarányú tervlap sorozat 65-411 szelvénye tartalmának módosítására vonatkozik.

#### A 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.