

Készítette:
AZ URBAN-LIS STÚDIÓ MEGBÍZÁSÁBÓL

A BUDAPEST, XIII. TSZT és FRSZ módosítás 4 területre (Marina City, RENO udvar és volt fűtőmű,
FOKA-öböl 1-4 tömb, egykori LÁNG Gépgyár terület)

2022. június hó
végleges véleményezési dokumentáció alapján

PERSOL BT.		
Sólyom Rudolf	okleveles kert- és tájépítésmérnök	TK 01-50653
TÉR-TEAM KFT		
Szabó Gábor	okleveles kertésmérnök, városépítési-városgazdasági okleveles szakmérnök	SZ-038/2010.
URBAN-LIS STÚDIÓ		
Liszkey Krisztina	vezető településtervező okleveles építésmérnök	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles településmérnök okleveles tervező építésmérnök	TT 01-6111

TARTALOM

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE.....	3
1.1. ELŐZMÉNYEK, TEMATIKA.....	3
1.1.1. A TSZT ÉS FRSZ ÉRINTETT TERÜLETEK.....	3
1.1.2. FIGYELEMBE VEENDŐ FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK.....	3
1.1.3. A TSZT 2021 ÉS FRSZ 2021 FELÜLVIZSGÁLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE.....	3
1.1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA.....	4
1.1.5. A JELEN KÉ-RE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR MEGÁLLAPÍTÁSA.....	4
1.1.6. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS FŐ JELLEMZŐI – MELYRE A KÉ VONATKOZIK.....	5
1.1.7. ELŐZETES VÉLEMÉNYEK A KÉ KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGSÉGÉRŐL.....	5
1.1.8. A FOLYAMAT BEMUTATÁSA.....	5
1.1.9. TEMATIKA.....	7
1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT MÁS RÉSZEIHEZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS.....	7
1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ALAKULÁSÁRA.....	7
1.4. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK, AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, VÉLEMÉNYEIK ÉS SZEMPONTJAIK FIGYELEMBEVÉTELE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSA SORÁN.....	8
1.5. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLATAI.....	9
1.5.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYAKÉNT A KONKRÉT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA –.....	9
1.5.2. A KONKRÉT MÓDOSÍTÁSOK TERÜLETENKÉNT ÉS A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYA AZ ADOTT TERÜLETEN.....	10
2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A VIZSGÁLT VÁLTOZATAIK RÖVID ISMERTETÉSE.....	22
2.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK, TARTALMÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE.....	22
2.2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL, ILLETVE PROGRAMOKKAL.....	33
2.3. A VÁLTOZATOK KÖZÖTTI VÁLASZTÁS INDOKAI, A VÁLASZTÁST ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT RÖVID LEÍRÁSA.....	34
3. A TERV, ILLETVE PROGRAM, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA.....	35
3.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK CÉLJAINAK ÉS A MÓDOSÍTÁSOKNAK AZ ÖSSZEVETÉSE A RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL.....	35
3.2. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK SORÁN.....	35
3.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, PROGRAMOK (2.2.) CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL.....	36
3.4. A JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET RELEVÁNS, A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKKEL ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN LÉVŐ ELEMINEK ISMERTETÉSE.....	37
3.5. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ, KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK.....	44
3.6. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK, KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ELŐREJELZÉSE AZ ELŐZŐ PONTOK ALAPJÁN.....	46
3.7. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS A VÁLTOZATOK ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL ELFOGADHATÓ VÁLTOZATOK MEGHATÁROZÁSA.....	64
4. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE.....	67
4.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS, TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK MÓDJA.....	67
4.2. KÖZLEKEDÉS-FEJLESZTÉSI KATEGÓRIÁK.....	68
4.1. ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	68
5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNİ.....	69
6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKBEN SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE.....	70
ÖSSZEFOGLALÓ.....	71
A KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS TÁRGYA.....	71
A TARTALOM MEGHATÁROZÁSA.....	72
KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA.....	73
JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET.....	73
A FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK.....	74
A FEJLESZTÉSEK HATÁSAI.....	75
A MÓDOSÍTÁSOK HATÁSAI.....	76
A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN AZ 1. TERÜLETEN.....	77
A TSZT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA.....	77
A MAGASHÁZAS TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN.....	78

KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS

1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSI FOLYAMATÁNAK ISMERTETÉSE

1.1. ELŐZMÉNYEK, TEMATIKA

1.1.1. A TSZT ÉS FRSZ ÉRINTETT TERÜLETEK



Budapest főváros XIII. kerületére vonatkozó **14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelettel** elfogadott **Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ 2021)** módosítása során **4 önálló területet érintően vált indokolttá** a magasabb szintű tervek, nevezetesen a **Budapest Településszerkezeti tervének** és ebből következően a **Fővárosi Rendezési Szabályzatnak** a módosítása.

A négy terület a következő:

1. **Marina City:** – Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár - Váci út – Cserhalom utca által határolt területen belüli **területfelhasználási és magassági módosítások**
2. **RENO udvar és a volt fűtőmű:** Csavargyár utca - Váci út – Rákos-patak – Cserhalom utca által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**
3. **FOKA-Öböl 1-4 tömb:** Foka öböl – Fedélköz utca – Cserhalom utca – Rákos-patak - 25880/4 hrsz magánút által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**
4. **egykori LÁNG Gépgyár:** Vizafogó utca – Váci út – Turbina utca – Esztergomi út által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**

1.1.2. FIGYELEMBE VEENDŐ FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

a fővárosi
TSZT és az FRSZ

A hatályos TSZT és az FRSZ eddig két ízben módosult átfogóan, ezen módosítások **közül változás volt a területen**

- a **4. terület** vonatkozásában, melynek **északi része már 65 méteres magasházak** elhelyezést tett lehetővé, továbbá
- mind a négy terület „településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős területként” kijelölésre került.

Jelenleg fővárosi szinten hatályban van:

- a Fővárosi Közgyűlés által az **50/2015. (I.28.) számú határozattal** elfogadott, legutóbb átfogóan a **364/2021. (II. 24.) számú határozattal módosított a Budapest Főváros Településszerkezeti Terve (TSZT 2021),**
- a Fővárosi Közgyűlés által az **5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelettel** elfogadott és legutóbb átfogóan a **13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított Budapest Főváros Rendezési Szabályzata (FRSZ 2021).**

A TSZT és FRSZ módosítások (a továbbiakban: Módosítási dokumentáció) alapját tehát a TSZT 2021 és FRSZ 2021 képezi.

1.1.3. A TSZT 2021 ÉS FRSZ 2021 FELÜLVIZSGÁLAT KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉSE

A 2021 évben **elfogadott TSZT 2021 és FRSZ 2021** kidolgozásával párhuzamosan elkészült **2021. februárjában a BUDAPEST TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE FELÜLVIZSGÁLATA - KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS (a továbbiakban KÉ BP 2021), melynek kidolgozója a Térinfo Bt. (dr. Kollányi László).** Miután a jelen KÉ kizárólag a 4 területet érintő módosítás értékelését végzi el, a főváros egészére vonatkozóan nem kell kitekintést adnia.



hatályos TSZT a
módosítással érintett
területi
lehatárolásokkal

1.1.4. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS SZÜKSÉGESSÉGÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

A TSZT és annak alapján – inkább azt lekövető módon – a főváros egészére vonatkozó felülvizsgálat tekintetében kidolgozott KÉ BP 2021 a 2/2005 (I.11.) kormányrendelet alapján készült. A kr. alapján környezeti értékelés (a továbbiakban: KÉ) készítése szükséges az 1.§. (3) a) pontja értelmében a település egészére készülő szerkezeti terv, szabályozási terv és helyi építési szabályzat készítése esetén környezeti vizsgálat keretében kötelező módon.

Meghatározó ebben a tekintetben, hogy a település egészére vonatkozó tervezés esetében válik kötelezővé a KÉ készítése a kormányrendelet 1.§. (3) a) pontja értelmében, ami Budapest tekintetében a teljes fővárosra kiterjedően a fővárosi településszerkezeti terv felülvizsgálata volt 2021-ben, melyhez a KÉ készítése megtörtént.

A külön területekre készített építési szabályzat esetében a **kidolgoztató dönti el**, hogy szükséges vagy nem a KÉ kidolgozása, mely esetben **kikéri a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét.**

A kerületi építési szabályzat eseti módosítása – azaz partneri kérelmekre reagáló – az önkormányzat által indokoltnak tekintett szabályozási igények alapján történő évi egyszeri módosítást jelent, tehát nem jelenti a kerület egészére vonatkozóan annak felülvizsgálatát, ezért ahhoz KÉ nem készül.

A TSZT és FRSZ módosítás dokumentációjának kidolgoztatója a XIII. kerületi önkormányzat, de a 314/2012.(XI.8) kr. alapján **az eljárást a fővárosi önkormányzat folytatja le** a kerület által előzetesen benyújtott kérelemről való Fővárosi Közgyűlési döntés alapján, befogadva a kerületi önkormányzat által a döntés alapján kidolgoztatott Módosítási dokumentációt.

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése). A KÉ elkészítését az eljárásba bevont országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok a tervek véleményezése során kiadott véleményükben nyilatkoztak arról, hogy a KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek. A KÉ elkészítését egyedül Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala találta szükségesnek, továbbá a 4. terület tekintetében a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztály műemléki szempontú környezetvizsgálatot tart indokoltnak.

1.1.5. A JELEN KÉ-RE VONATKOZÓ JOGSZABÁLYI HÁTTÉR MEGÁLLAPÍTÁSA

Környezeti vizsgálat
és környezeti
értékelés jogszabályi
háttére

2021 évben a településrendezés törvényi és kormányrendeleti rendelkezései alapvetően megváltoztak, de az új tervek kidolgozására és a már hatályos tervek módosítására eltérő tartalmi és eljárási kööttségek keletkeztek az átmeneti időszakban.

A TSZT / FRSZ módosítás dokumentuma a hatályos jogszabályok alapján még a 314/2012. (XI.8.) kr. szerinti teljes eljárás szerint és az abban meghatározott tartalommal kerülhet csak kidolgozásra a kr. 45.§ (6) bekezdése alapján.

A Fővárosi Közgyűlés 1424/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozata alapján a 419/2021. (VII. 15.) kr. 1. - 2. mellékletének figyelembevételével kell a Módosítási dokumentációt elkészíteni. Ez ugyanakkor ellentmond a 2022. január 8-án hatályba lépett 314/2012. (XI.8.) kr. jogszabály 45.§ (6) bekezdésben jelzett pontosításának, de már a Módosítási dokumentáció is igazolta, hogy a két kormányrendelet tartalmi követelményei alapvetően azonosak, vagy legalábbis hasonlóak, illetve mindkét esetben a tartalomtól a főépítész iránymutatása és nyilatkozata alapján el lehet térni, ha indokolt. A Módosítási dokumentáció részletezi az eltéréseket.

A 314/2012. (XI.8.) kr. alá tartozó eljárási rend és tartalmi követelmények szerinti dokumentáció készítése során – szükség esetén – a 2/2005. (I.11.) kr. alapján kell a környezeti értékelést kidolgozni, mivel a 419/2021. (VII. 15.) kr. 2. melléklete még nem alkalmazandó. A 419/2021. (VII. 15.) kr. 2. melléklete települési környezeti értékelésről szól, melynek szükségességét ugyanúgy kell meghatározni, mint ahogy azt a 2/2005. (I.11.) kr. előírja.

Fentiek alapján a jelen KÉ a 314/2012. (XI.8.) kr. szerint kidolgozott Módosítási dokumentációhoz a 2/2005. (I.11.) kr. szerint készül, tárgya a Módosítási dokumentációban foglalt 4 területre vonatkozó módosítás.

1.1.6. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS FŐ JELLEMZŐI – MELYRE A KÉ VONATKOZIK

A **Módosítási dokumentációban rögzített változások** jellemzői a következők a hatályos TSZT 2021 és FRSZ 2021-hez képest:

- a területre vonatkozó magassági szabályozás változik, egyes területeken magasházak elhelyezése, vagy legmagasabb pontjuk növelése céljából,
- a területfelhasználási egységek változása kimutatható szintterületi csökkenéssel és zöldterületi növekedéssel jár.

Tehát a hatályos TSZT 2021 és FRSZ 2021-hez képest

- nem jön létre új zöldmezős beépítésre szánt terület,
- nem változik meg alapvető szerkezeti elem (pl.: fő infrastruktúra),
- nem változnak az érintett területek beépítési sűrűségi paraméterei, vagy zöldfelületi átlagértéke.

A fentiek miatt nem lenne indokolt az **egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti környezeti értékelés elkészítése.**

1.1.7. ELŐZETES VÉLEMÉNYEK A KÉ KÉSZÍTÉSÉNEK SZÜKSÉGESSÉGÉRŐL

Környezeti vizsgálat és környezeti értékelés szükségességének megállapítása az egyes tervek, illetve programok környezeti vizsgálatáról szóló 2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet alapján

A 314/2012. (XI.8.) kr. szerinti teljes eljárás során az előzetes állásfoglalások bekérésekor a véleményeket kérő Fővárosi Önkormányzat illetékes ügyosztálya a 2/2005. kr. szerinti környezeti vizsgálat, **környezeti értékelés kidolgozását a környezet védelméért felelős állami szervek nem tartják szükségessé.** Ilyen állásfoglalást adtak a következő szervek:

- Miniszterelnökség – Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkár Településtervezési, Területrendezési És Világörökségi Főosztály
- Budapest Főváros kormányhivatala – Állami Főépítész
- Budapest Főváros kormányhivatala – érintett Főosztályai
- Nemzeti Népegészségügyi Központ
- Pest Megyei Kormányhivatal – Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály
- Pest Megyei Kormányhivatal – Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály

Csak a 4. számú területre (volt LÁNG Gépgyár terület) vonatkozóan **műemlékvédelmi szempontú** környezeti vizsgálatot tart szükségesnek:

- Budapest Főváros kormányhivatala – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály.

A környezeti vizsgálat lefolytatását egyedül a **Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztálya tartja szükségesnek**, arra hivatkozva, hogy „...a rendelkezésre álló anyag alapján nem zárható ki a szabályozás várható környezeti hatásának jelentősége”.

(Az előzetesen nyilatkozók válaszait részletesen a következő táblázat mutatja).

A **Módosítás kidolgozásának** utolsó, záró fázisában született meg Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztálya véleménye alapján az illetékes **Klíma- és Környezetügyi Bizottságban** 2022. 02. 22-én született meg az a döntés, mely a környezeti értékelés kidolgozását szükségesnek tartja.

1.1.8. A FOLYAMAT BEMUTATÁSA

a Módosítással kapcsolatos eddigi eljárásai szakaszok, döntések

Telepítési tanulmánytervek (TT):

2020 évben kerültek kidolgozásra

Kerületi kérelem a TSZT és FRSZ módosítására:

2020 december

Kerületi szabályozási terv (KÉSZ):

TT javaslatok részbeni figyelembevételével a KÉSZ módosításánál beépültek a tervbe azzal, hogy egyes elemei a fővárosi TSZT és FRSZ módosítás hatálybalépéséig nem lépnek hatályba

Fővárosi Közgyűlési döntés a kerületi kérelemről:	2021. szeptember
A TSZT és FRSZ módosítására vonatkozó döntés a 312/2012. (11.8) kr 3§ alapján:	FŐV. KGY: 1408-1420/2021. (IX.29.) -Főv. Kgy. határozatok
TSZT és FRSZ módosításra vonatkozó előzetes vélemények bekérése és kézhezvétele:	2021. november 26 - december 2. (kézhezvétel dátuma)
Előzetes vélemények beérkezése a Fővárosi Önkormányzathoz:	2022. január 3.
Környezeti értékelésre vonatkozó vélemények bekérése:	lásd előbb
Környezeti értékelés szükségességére vonatkozó Fővárosi Bizottsági döntés:	2022.02.22.

A környezeti értékelés szükségességéről nyilatkozók a következők voltak:

Szervezet neve	Előzetes vélemény beérkezése	Szükségesség + / Ø	Nyilatkozat
Budapest Főváros Kormányhivatala Állami főépítész	2021.12.17.	Ø	Épített környezet védelme szempontjából nem szükséges Környezetvédelemmel kapcsolatban az illetékes szervek véleménye a mérvadó
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Természetvédelmi Osztály	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2021.11.29.	Ø	
BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.	2021.11.26.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztály	2021.12.17.	+	csak a 4. részterületen szükségesnek tartja műemlékvédelmi szempontú környezeti vizsgálat lefolytatását
BFKH XI. kerületi Hivatala, Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	2021.11.26.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	2021.12.15.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2021.12.16.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Nemzeti Népegészségügyi Központ	2021.11.29.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	2021.12.16.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Miniszterelnökség, Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkár Településtervezési, Területrendezési és Világörökségi Főosztály	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Főpolgármesteri Hivatal Klíma-és Környezetügyi Főosztály	2022.01.07.	+	szükségesnek tartja

1.1.9. TEMATIKA

tartalom Tekintettel arra, hogy a környezet védelméért felelős szervek nem tartották szükségesnek a KÉ készítését, ezért a tartalomra vonatkozóan sem adtak iránymutatást.

A KÉ elkészítését egyedül Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala találta szükségesnek és a KÉ kidolgozásához a szükséges tartalomhoz a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat adta meg változtatás nélkül. A KÉ készítői a kormányrendeletben lévő tartalom alapján készítették el a KÉ tartalmát, azzal a pontosítással, hogy a településrendezési tervek készítésében nem értelmezhető fejezetpontok esetén a fejezetcímeket a településrendezési tervek esetében értelmezhető címekre változtatta. A változás a kormányrendeletben megadott tartalmat így kezelve tette a módosítás tárgyában értelmezhetővé az általános tervezői gyakorlatnak megfelelően és a településrendezési tervek speciális követelményeihez igazodva

Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály FPH143/11 – 4/2022. levelében utólag jelezte a KÉ elfogadásának feltételeit, melyekkel a jelen KÉ dokumentuma egyeztetést követően kiegészítésre került.

1.2. A TERVEZÉSI FOLYAMAT MÁS RÉSZEIHEZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS

A Módosítási dokumentáció alapvetően a kerületi építési szabályozás már elfogadott, de még hatályba nem lépett elemeivel kapcsolatos indokolt módosításokat jelent. Ebből adódóan lényegében nem önálló TSZT és FRSZ módosítások önmagukban, hanem a KÉSZ egyes elemeinek hatálybalépéséhez kapcsolódnak, nevezetesen a **KÉSZ 12. számú mellékletsorozata tartalmaz olyan elemeket, melyek csak a főváros tervek módosításával lépnek majd hatályba.** Ebből fakadóan a Módosítási dokumentáció alapvetően a KÉSZ módosításához kötődik.

A Fővárosi Közgyűlési határozatok a 4 terület tekintetében a kerületi kérelemtől részben eltérnek, tehát a módosítás egyben a KÉSZ egyes részeinek módosítását is jelenti. **A KÉSZ 2021 évi elfogadásához képest ezeket a módosításokat is Telepítési tanulmánytervek alapozzák meg, melyek már a fővárosi döntések figyelembevételével a 2020 évben készítették képest 2022-ben átdolgozásra kerültek.**

1.3. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSE SORÁN TETT JAVASLATOK HATÁSA A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ALAKULÁSÁRA

A KÉ készítéséről szóló döntés a Módosítási dokumentáció, és az azt megalapozó egyéb dokumentumok kidolgozása után született meg, így lényegében a készítése **nem volt hatással a Módosítási dokumentációban szereplő változásokra vagy az annak alapját szolgáló dokumentumokra.** A véleményezés után **nem volt szükség az Módosítási dokumentáció módosítására.** Ugyanakkor a tervezési és eljárási folyamatok előtt és alatt a kezdeti fejlesztési elképzelések sokat módosultak, többek között a következőkben:

1. számú terület

Marina City - volt hajógyár

Az eredeti elképzelés szerinti Zkp geometria megváltozott, a Zkp közparksáv nem futhat végig a területen, mivel azt az elképzelést az előzetes fővárosi közgyűlési döntések nem fogadták el. Ezzel szemben a két hídfő környezetében alakul ki két közpark terület, azok előtereként, melyet a közhasználatú sétány köt össze egymással, így a végigmenő sétány a Duna partján megvalósul.

Az eredeti elképzelés szerint az épületek magassága a magasházak tekintetében 45-55-65 méter között váltakozott volna, melyhez a terület egészen 65 méteres lehetőséget igényelt a TSZT szintjén a fejlesztés. Ugyanakkor a kerületi szabályozás ennek kereteit nem használta ki az eredeti változatban (lásd a KÉSZ hatályba nem lépett 12/D1 és 12/D2 melléklet), mivel a területen váltakozva határozott meg 45-55-65 méteres Élp (épület legmagasabb pontja) területet. A 65 méteres legmagasabb pont a Módosítási dokumentációhoz képest több helyen szerepelt, és az 55 méteres magasság is megengedett lett volna, tehát nagyobb arányban haladta volna meg a 45 méteres magasságot, mint a Módosítási dokumentáció tervezetében.

A fővárosi közgyűlés emellett nem támogatta a parkolási sűrűség növelését, azt az általános sűrűség terhére kell megoldani, ez már nem szerepel a Módosítási dokumentációban. A javasolt gyalogshíd áthelyezését nem támogatta a fővárosi közgyűlés, helyette új hídelemként elfogadta a fejlesztés javaslatát a Szekszárdi utca vonalában, így az szerepel a Módosítási dokumentációban.

Az átdolgozott dokumentációt alátámasztó Telepítési tanulmánytervben szereplő Meder utca menti magasház esetében a kerületi önkormányzat az épületek előtti előkert kialakítását igényelte, mely a véglegesített tervben figyelembe lett véve, így a Meder utca térfalai egymástól távolabbiak, mint ahogy azt az FRSZ előírja.

2. számú terület	Foka öböl 1-4 tömb
3. számú terület	Reno udvar (volt csavargár) és volt fűtőmű
4. számú terület	volt LÁNG gyár

A Foka-öböl mentén javasolt, a Rákos patakkal párhuzamosan lehetséges 45 méteres Élp lehatárolás, mely a KÉSZ-ben fokozatos csökkentést kapott a 12/C mellékletben, szintén módosult, így a tömb Cserhalom utca melletti egy telkének területén lehet a 45 Élp kijelölést érvényesíteni a Fővárosi Közgyűlési döntés alapján.

A fővárosi közgyűlési döntés hatására az eredeti elképzelés szerinti két tömböt érintő 65 méteres Élp helyett csak a déli tömb kaphat magassági növelést a magasházak telepíthetőségének meghatározása során, ezért ez szerepel a Módosítási dokumentációban.

A volt LÁNG Gépgyár területén az eredeti elképzelés a következőkben változott. Mivel a telken átvezető szennyvíz gerinccsatorna fejlesztését az FCSM a korábbiakhoz képest megváltoztatta, emiatt a beépítés kisebb területet tudna igénybe venni. Az egyeztetések során a telek korábban megszerzett építési paraméterei a szintterületben úgy teljesíthetők, ha a 65 méteres Élp nagyobb területen kerülhet megvalósításra, ezért az ott kiegészítésre került a korábbi lehatároláshoz képest.

Itt meg kell jegyezni, hogy a területet a **rozsdadovezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet azonnali rozsdadovezetként jelölte ki, országosan elsőként.** Ebben egyes településrendezési követelmények is meghatározásra kerültek. A kormányrendelet 6.§ (1) bekezdése sajátos beépítési szabályokat és egyedi építési követelményeket is meghatároz, melyek többsége nagyjából követi a hatályos KÉSZ rendelkezéseit, egyes elemei viszont attól eltérnek. **A TSZT módosítása szempontjából releváns eltérés a korábban kérelmezett 65 méteres magasház elhelyezésének lehetősége a terület egészén, tehát nagyobb kiterjedésben, mint ahogy a kérelem, és jelen módosítás tartalmazza.** A fejlesztési szándék ugyanakkor csak a Módosítási dokumentációban szereplő területen kíván 65 méteres magasházakat elhelyezni, tehát a TSZT módosításnak a szándék megfelel.

1.4. A KÖRNYEZET VÉDELMEÉRT FELELŐS SZERVEK, AZ ÉRINTETT NYILVÁNOSSÁG BEVONÁSA, VÉLEMÉNYEIK ÉS SZEMPONTJAİK FIGYELEMBEVÉTELE A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KIDOLGOZÁSA SORÁN

a környezet védelméért felelős szervek véleményei

Előzetesen a környezet védelméért felelős országos szervek a KÉ kidolgozását nem tartották szükségesnek. A KÉ kidolgozását egyedül Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala találta indokoltnak és a KÉ kidolgozásához támpontként a vonatkozó kormányrendelet mellékletében szereplő tartalmat adta csak meg. A 4. terület tekintetében pedig a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztály műemléki szempontú környezetvizsgálatot tart indokoltnak.

Észrevételtételre a terv és a KÉ véleményezésére az eljárás során lesz lehetőségük lesz a környezet védelméért felelős szervezeteknek, de véleményeik csak a KÉ véglegesítésekor tudnak az anyagba beépülni.

A Módosítás témájában, azaz a hatályos tervektől való eltérések tekintetében, mely jelen KÉ tárgya, érdemi nyilatkozatot előzetesen nem adtak.

nyilvánosság a vélemények, szempontok figyelembevétele

A nyilvánosságot a módosításra vonatkozó eljárási szabályok biztosítják, így a 314/2012. (XI.8) kr. eljárásával párhuzamosan kerül megismertetésre. A Módosítási dokumentáció véleményezési eljárása során születő vélemények mind a Módosítási dokumentációban. A jelen KÉ dokumentációban a véleményezési eljárásban érkezett észrevételek már átvezetésre kerültek, ahogy az korábban már jelzésre került.

A KÉ pontosítására három vélemény alapján volt szükség.

1. Pest Megyei Kormányhivatal Hivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Hulladékgazdálkodási Főosztály PE-06/KTF/18440-2/2022 sz. levelében jelezte, hogy a

kármentesítésre vonatkozó leírás pontatlan, ezek a levélben foglaltak alapján helyesbítésre kerültek a kiegészítő információkkal a 3.4.1. pontban.

2. Budapest Főváros Kormányhivatala, Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Építésügyi és Örökségvédelmi Osztály BP/2602/00269-2/2022 levelében jelezte, hogy nem szerepelnek a régészeti védelmek a KÉ dokumentumban. Ez kiegészítésre került a 3.6.1.5. pontban.

Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály FPH143/11 – 4/2022. levelében jelezte a KÉ elfogadásának feltételeit. Az ennek kapcsán folytatott egyeztetés tisztázta, hogy a jelzett feltételek (modellezés, tervkészítés) nem a KÉ-hez közvetlenül kapcsolandó vizsgálatok és tervek elkészítését jelenti, hanem a beruházások későbbi szakaszaihoz köthetők. **Megállapítást nyert, hogy a feltételül szabott áramlástan modellezés, városi klíma modellezés és csapadékvíz-gazdálkodási terv elkészítése már a beruházások terveihez kötődve készíthetők csak el, a TSZT / FRSZ módosítás léptéke, mélysége, részletezettsége erre nem alkalmas.** Ennek kapcsán az 5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNII” alcím szerinti fejezet kiegészítése megtörtént a feltételekben foglalt rögzítésével.

indokok összefoglalása

Összefoglalva: a kért pontosítások, kiegészítések beépültek a jelen dokumentumba. Az értékelés során a TSZT / FRSZ módosítás dokumentáció kiegészítésére, változtatására nem volt szükség, ilyen igény nem merült fel. A kért modellezés és vizsgálat csak a későbbi tervezés során lesz elkészíthető, nem a TSZT/ FRSZ módosításhoz kötötten.

1.5. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS KÉSZÍTÉSÉHEZ FELHASZNÁLT ADATOK FORRÁSA, AZ ALKALMAZOTT MÓDSZER KORLÁTAI

adatok forrása A felhasznált adatok forrása alapvetően

- a két településrendezési eszköz és azokhoz kapcsolódó terv és iratanyagok
- a digitális térképállomány
- Stratégiai Zajtérképek anyagai (Vibrocomp Kft, Bp. Főváros Főpolgármesteri Hivatala)
- Forgalmi modellezések a várható járműforgalomra (Közlekedés Kft.)
- Zajvédelmi modellezés (LAWAND Kft.)
- Országos Meteorológiai Szolgálat – Országos Légszennyezettségi Mérőhálózat adatai (2005-2020)

módszer és korlátai

A jelen KÉ nem egy program, vagy részletesen kidolgozott hatósági eljárás előtt álló tervet értékel, hanem egy hatályban lévő településrendezési terv és jogszabály változásait kell, hogy értékelje.

A jelen KÉ dokumentációja **tehát nem a fejlesztési javaslatokat értékeli**, pl.: nem a beépítési konfigurációt, nem a létesíthető nagyságrendet, nem a megközelítések módját stb, hanem **magát a változást értékeli ahhoz a hatályos jogi állapothoz képest, melynek alapján az egyes területeken a telekalakítás, az építési engedélyezés és ahhoz tartozó egyéb engedélyezés lefolytatható.**

Ettől függetlenül bemutatásra kerülnek a tervezett fejlesztések, kitérve a mai és a várt állapot közötti különbségekre, és kitekintést ad a KÉ a területek jelenlegi fizikális helyzetére is.

1.5.1. A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYAKÉNT A KONKRÉT MÓDOSÍTÁS ÖSSZEFOGLALÁSA –

1. számú terület

Marina City - volt hajógyár

A területfelhasználási egységek egymás közötti geometriai és területi változása

- Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása
- Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp egymás közötti átsorolása
- Zkp közpark terület méretének növekedése az átsorolások után (+2.284 m²)
- az Él: 45 méteres magasház terület határának módosítása
- az Él: 65 méteres magasház terület helyenkénti kijelölése az Él 45 méteres helyett

- új gyalogos- kerékpáros híd létesítése: a Népsziget irányába
- az árvízvédelmi mű élvonalának a Duna telkétől való kismértékű hátrébb helyezése

2. számú terület	Foka öböl 1-4 tömb
	▪ 45 méteres Élp magasházak terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy telken
3. számú terület	Reno udvar (volt csavargár) és volt fűtőmű
	▪ 65 méteres Élp magasházak terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy tömbben az Élp: 45 méteres kategória helyett
4. számú terület	volt LÁNG gyár
	▪ 65 méteres Élp magasházak terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy tömbben az Élp: 45 méteres kategória helyett
1., 2., 3., és 4. számú terület	mind a négy terület

Mind a négy terület TSZT módosítása azonosan érinti az FRSZ két mellékletét is, így nem ismételve a fentieket, csak térképen bemutatva

- a területfelhasználási egységek határmódosításainak adatai azonosak a TSZT-ben módosításra kerülővel és
- a magasházak területi kijelölések azonosak a TSZT-ben módosításra kerülővel

összefoglalva A fővárosi településszerkezeti terv jellemzőihez, területi kiterjedéséhez képest kismértékű és kisléptékű módosításokról van szó. **A területfelhasználási változások pozitív zöld egyenleget eredményeznek, és biológiai aktivitásértéket eredményeznek, illetve a beépítésre szánt területek esetében a hatályos FRSZ beépítési sűrűségek megtartása mellett szintterület csökkentéshez vezetnek az 1. számú területen.**

A másik három területen **csak a magasházak területi kijelölése változik, a 65 méteres kijelölések létrejöttével az 1., 3., és 4., területen, illetve a 2. területen a 45 méteres magasház elhelyezés válik lehetővé.**

A következő oldalakon a TSZT és FRSZ módosítási javaslatok részletezése kerül bemutatásra. A jelen Környezeti értékelés ezen változásokat teszi értékelése tárgyává.

1.5.2. A KONKRÉT MÓDOSÍTÁSOK TERÜLETENKÉNT ÉS A KÖRNYEZETI ÉRTÉKELÉS TÁRGYA AZ ADOTT TERÜLETEN

1. számú terület	Marina City - volt hajógyár
területfelhasználási egységek egymás közötti geometriai és területi változása	A területfelhasználási egységek egymás közötti geometriai és területi változása ▪ Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása ▪ Ln-3 területfelhasználási egység: 9.235 m² területi csökkentés ▪ Vt-M területfelhasználási egység: 8.583 m² területi növelés, melyen belül: ▪ Zkp területfelhasználási egységként jelölt: 4.594 m² ▪ Vt-M területfelhasználási egységként jelölt: 3.989 m² ▪ Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp egymás közötti átsorolási ▪ Ln-3 növelés Zkp csökkenés: 2.338 m² ▪ Vt-M kijelölésből: Zkp növelés: 4.594 m² ▪ Zkp közpark terület méretének növekedése az összes átsorolás után: 2.284 m² ▪ a Cserhalom utca vonalának változtatásából eredő módosulások

**magasházak területi lehatárolás
változása**

- 65 méteres Élp magasházak terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározottak szerint az Élp: 45 méteres kategóriából
- Élp: 65 méteres kategória lesz: 35.929 m²
- Élp: 45 méteres magassági kategóriában marad: 139.252 m²

új elem jelölése

- új gyalogoshíd létesítése: a Népszigeten (a Zkk-2/K-Rek terület érintése nélkül vagy a Zkk-2/K-Rek terület átsorolása E/K-Rek övezetbe a KÉSZ-en belül a PMKH Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály Erdőfelügyeleti Osztálya kérésére)

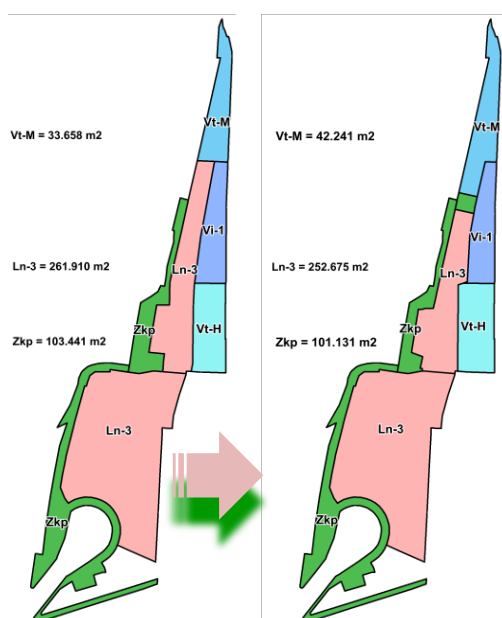
meglévő elem módosítása

- az árvízvédelmi mű élvonalának a Duna telkétől való kismértékű hátrébb helyezése

Területfelhasználási egységek egymás közötti geometriai és területi változása

A módosítás lényege

- több zöldfelület kialakíthatósága, kedvezőbb területi struktúra, Cserhalom utca nyomvonalának változása és szélesítése
- árvízvédelmi nyomvonal változása és új gyalogoshíd feltüntetése



területfelhasználási egység	hatályos területe m ²	tervezett területe m ²	különbözet m ²
Ln-3	261 910	252 675	- 9 235
Vt-M	33 658	42 241	8 583
Vt-M* Zkp 15% kijelöléssel		30 624	
Zkp a Vt-M 15%- aként kijelölve		4 594	
Vt-M figyelembe vehető terület	33 658	37 647	3 989
Zkp-ként kijelölt	103 441	101 131	- 2 310
Zkp összesen	103 441	105 725	2 284
A Cserhalom utca szabályozásváltozása alapján			
Vt-H	37 882	42 574	4 692
Vi-1	36 128	34 398	- 1 730
egyenleg	473 019	473 019	0
* Vt-M terület 85%-a			

1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

A határozat azt rögzíti, hogy nem növekedhet a szintterület a területfelhasználási egységek változásával. Ennek egyik biztosítéka maga az FR SZ az alábbiak miatt a fenti táblázat adatai alapján:

- Az Ln-3 terület csökkenése 9.235 m². Ennek szintterületi mérete 9.235 x 3,0 = 27.705 m² általános szintterület.
- A Vt-M terület növekménye: 3.989 m², melynek általános szintterülete 3.989 x 3,75 = 14.960 m².
- A kettő különbözete 14.960-27.705= - 12.745 m².**

Megállapítható: a létesíthető szintterület csökken 12.745 m²-rel.

- A parkolási szintterület esetében, az Ln-3 terület csökkenése miatt 9.235 x 1,25 = 11.544 m² csökkenéssel kell számolni.
- A Vt-M területén pedig 3.989 x 1,5 m² = 5.984 növekedéssel lehet számolni.

▪ **A kettő egyenlege $5.984 - 11.544 = -5.560 \text{ m}^2$ csökkenés.**

Tehát már az FRSZ alapján történő számítás igazolja, hogy a Vt-M és Ln-3 közötti változtatás nem hoz létre többlet szintterületi lehetőséget.

A Marina city projekt területén kívüli, de változó Vt-H és Vi-1 területfelhasználási egységek területét tekintve is megállapítható, hogy a Cserhalom uca tervezett új középtengelyébe igazított területhatárok alapján az eredmény már az FRSZ szintjén szintén csökkenést mutat. Az általános szintterület így -7.521 m^2 , a parkolási -2.832 m^2

Nincs szintterület növekedés

Megállapítható tehát, hogy bármely beépítésre szánt terület változását tekintve, mindenképpen csökkenő szintterülettel kell a továbbiakban számolni a módosítások eredményeként.

A) A SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS C. TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

TSZT MÓDOSÍTÁS

Zkp lehatárolás módosítása

Az TSZT területfelhasználási egységeinek változása több helyen érinti a Zkp területét. Délen csökken, északabbra növekszik a területe. A Vt-M területfelhasználási egység meghatározott területén belül 15% Zkp kerül feltüntetésre, melyet a KÉSZ rögzít területileg a jelölt lehatároláson belül.

Ln-3 és Vt-M határának módosítása

A két beépítésre szánt terület határának módosítása a Zkp terület beekelődéssel jön létre, az FRSZ beépítési sűrűségi értékei nem változnak.

Cserhalom utca szabályozása

A változás miatt további egymás közötti változások lesznek, melyek eredménye szintterületi növekedést nem hoz a fejlesztési területen.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Ln-3 Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

VEGYES TERÜLETEK

Vt-M Mellékközpont területe

VI-1 Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

VI-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

ZÖLDTERÜLETEK

Zkp Közkert, közpark

EGYÉB ELEMEEK

Jelentős változással érintett terület

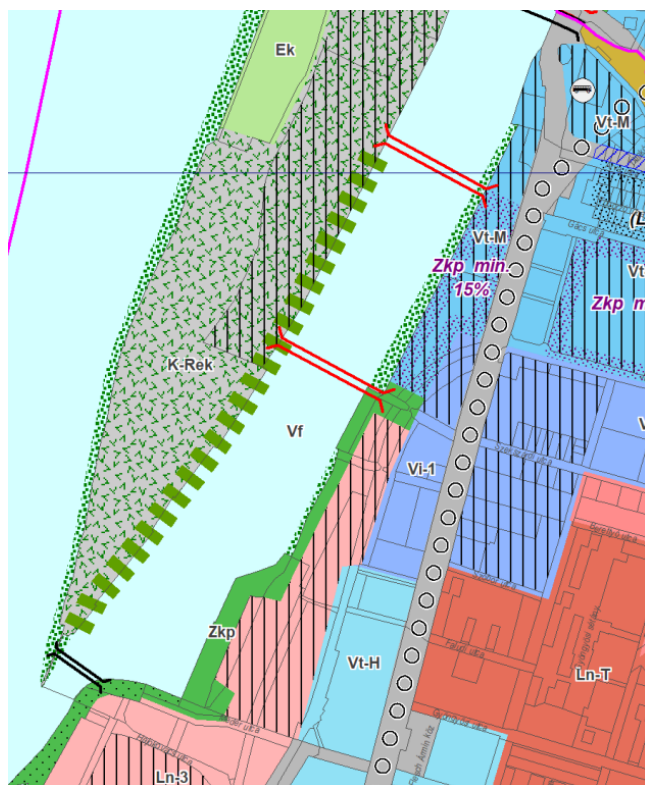
Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén

Tervezett Duna-híd

Kerületi terveszközből figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya

hatályos terv

a tervezett módosítás



B) A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1.MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

FRSZ MÓDOSÍTÁS

Zkp lehatárolás módosítása

Ln-3 és Vt-M határának módosítása + a Cserhalom utca szabályozásából adódó technikai változások

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

1. MELLÉKLET

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SÚRÚSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

AZ 1. MELLÉKLET:

A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA MÓDOSÍTÁSA

Az FRSZ értelemszerűen át kell vegye a TSZT területfelhasználási egységeinek változását, így a Zkp területét is.

A beépítésre szánt területek határának módosítása a TSZT-ből fog következni. az FRSZ beépítési sűrűségi értékei nem változnak.

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

VEGYES TERÜLETEK

Mellékközpont területe (Vt-M)

Intézményi, jellemzően zártosuló beépítésű terület (Vi-1)

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Jelentős változással érintett terület

Duna-híd

hatályos terv



a tervezett módosítás



C) MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

Magasház kijelölés

1412/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

A fejlesztési területen a TSZT-ből következik, hogy az FRSZ 3. mellékletén is módosul a 65 méteres Ép lehetőségének lehatárolása.

A kijelölés alapja a közgyűlési határozat és a BFVT Kft. szakvéleményének térképe volt, mely a jóváhagyandó munkarészben a TSZT tematikája szerint pontosításra került a változással érintett terület jelölés fennmaradása miatt.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ, MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁST IGÉNYLŐ TERÜLETEK



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK



Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m



Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m



Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN

ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA



Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK



Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter

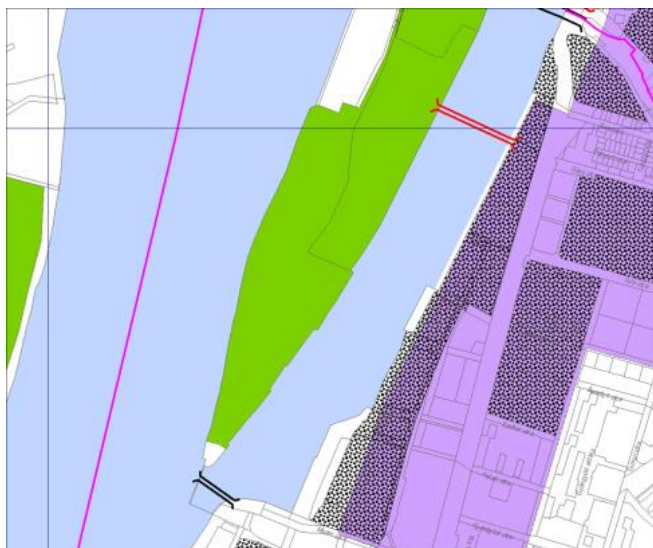


Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter

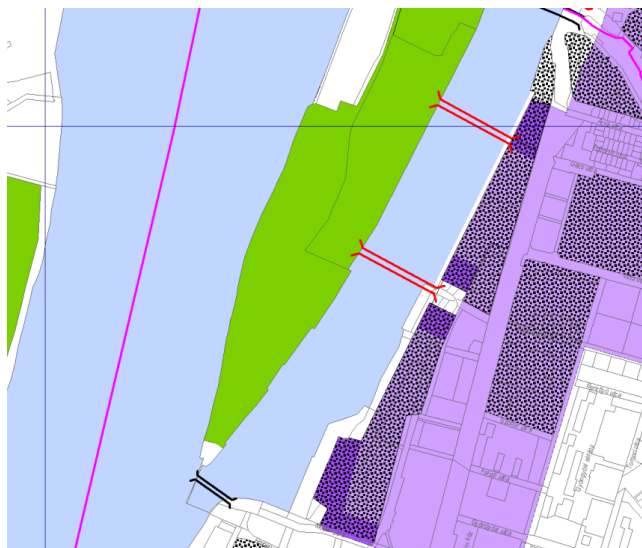


Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter

hatályos terv



a tervezett módosítás



D) A GYALOGOS-KERÉKPÁROS HÍD KIJELÖLÉSE

TSZT MÓDOSÍTÁS

Fővárosi Közgyűlés a 1411/2021. (IX.29. Főv. Kgy.) határozata lehetővé teszi, hogy a terület beépítési javaslatában fontos kapcsolati elemként a Szekszárdi utca folytatásába javasolt Népszigetre vezető gyalogos-kerékpáros híd önállóan kijelölésre kerüljön úgy, hogy a már korábban tervezett Gács utcai híd – ami közúti közlekedésre is alkalmas – megmaradjon.

A híd több tervlapot érint, így a TSZT Szerkezeti tervének 1.; 2.; és 3.b tervlapját, valamint az FRSZ 1. mellékletét. Az 1.; és 3b melléklet már bemutatásra került a híddal együtt.

A javasolt új gyalogoshíd megjelenítése és a kerékpáros infrastruktúra pontosítása a Cserhalom szabályozási változása miatt. (A Népszigeti érkeztetés esetében a KÉSZ biztosítja, hogy az erdőterületet ne érintsen.)

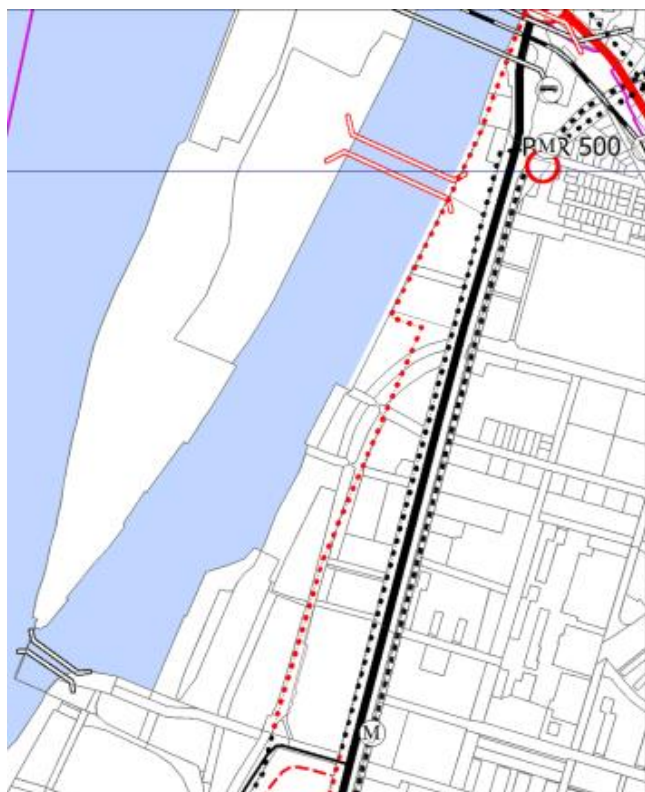
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

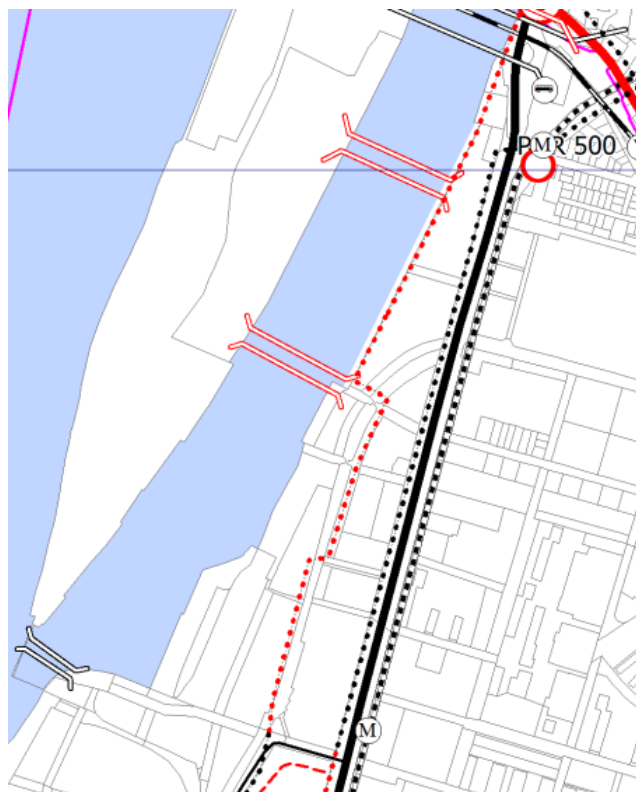
SZERKEZETI TERVLAP 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

MEGLÉVŐ	TERVEZETT	
		Gyorsforgalmi út
		I. rendű főút
		II. rendű főút
		Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, egyéb agglomerációs közút
		Gyorsvasúti vonal (metró, HÉV, regionális gyorsvasút)
		Vasútvonal felszinen
		Vasútvonal felszín alatt
		Közúti vasút (villamos) vonal felszinen
		Közúti vasút (villamos) vonal felszín alatt
		Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
		Speciális kotortpályás létesítmények (gyermek vasút, síkló, libegő)
		Duna-híd

hatályos terv



a tervezett módosítás



E) A JELÖLT ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL MÓDOSTÁSA

TSZT MÓDOSÍTÁS

1414/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

Fővárosi Közgyűlés a 1414/2021. (IX.29. Főv. Kgy.) határozata befogadja a Tervezett árvízvédelmi védvonal módosítását a tervek alapján, melyre időközben vízjogi elvi engedély született, a korábban leírtak szerint.

Ennek lényege, hogy kismértékben a parti oldal felé tér el a védvonal jelölése, így a védvonal nem érinti a Duna telkét. Ezzel kedvezőbb a vízparti kialakítás, és az árvízvédelem szempontjából kisebb vízkiszorítás eredményeződik, szemben a hatályos nyomvonal szerinti jelöléssel.

A feltüntetetés a TSZT szerkezeti terv 6. Védelmi korlátozási területek c. tervlapját érinti.

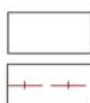
BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK

TÁJÉKOZTATÓ ELEMOK



Hajózási biztonsági szempontból a területekhez kapcsolódó partszakaszokon a kikötői parthasználat tiltott

Árvízvédelmi fővédvonal

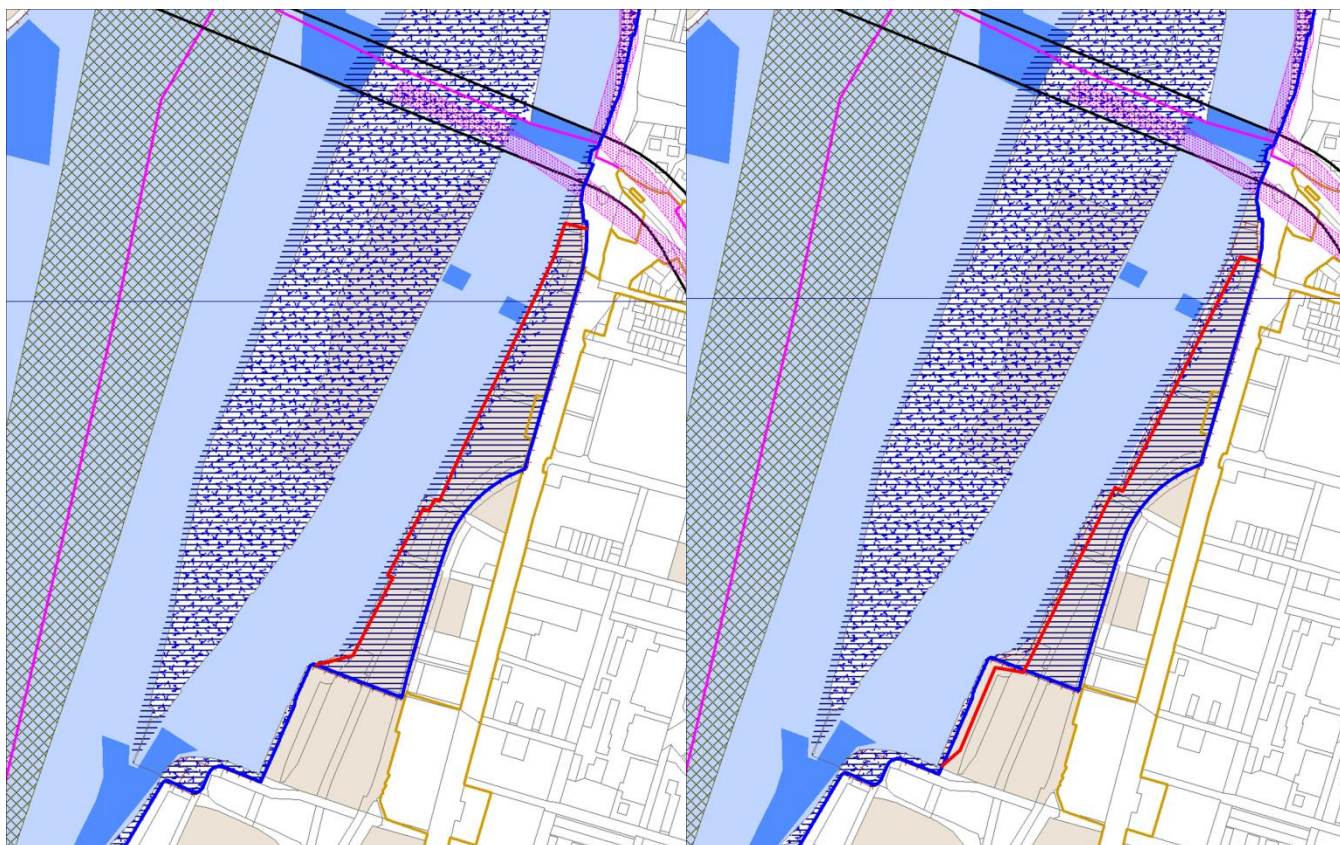
A térképi jelölés jobb láthatósága érdekében a jelölés grafikailag kiemelésre kerül a következők szerint mindkét térképrészleten (a módosítás természetesen az eredeti jelölési mód szerint történik):



Árvízvédelmi fővédvonal

hatályos terv

a tervezett módosítás



2. számú terület

Foka öböl 1-4 tömb

magasházas területi lehatárolás változása

- 45 méteres Élp magasházas terület kijelölése Fővárosi Közgyűlési határozatban meghatározott egy telken (25880/6 hrsz)
- Élp: 45 méteres magassági kategóriába kerül: 6.846 m²

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

MAGASHÁZAS KATEGÓRIA TERÜLETI KITERJESZTÉSE

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

Az Élp 45 m magasházas kijelölés területi kiterjedésének módosítása az alábbiak szerint.

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

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter



az érintett terület a hatályos terveken



a változással érintett terület



a módosított terület

3. számú terület

Reno udvar (volt csavargár) és volt fűtőmű

magasházas területi lehatárolás változása

- 65 méteres Élp magasházas terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy tömbben az Élp: 45 méteres kategóriából
- Élp: 65 méteres kategória lesz: 40.192 m²
- Élp: 45 méteres magassági kategóriában marad: 34.198 m²

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:
B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET
EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

MAGASHÁZ KIJELELÉS MÓDOSÍTÁSA

A magasház módosítása az Élp 45 m értékről az Élp 65 m értékre a TSZT 3/b térképét és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel
azonos tartalmú kerületi áttekinthető térkép

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

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

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

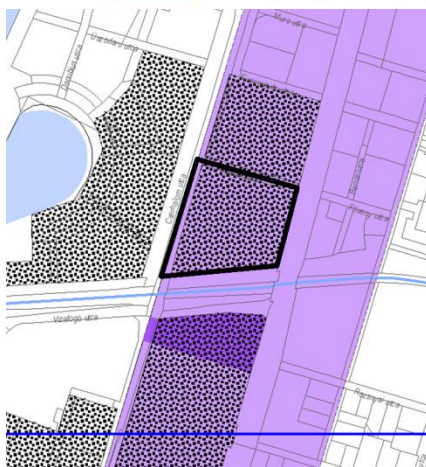
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter



az érintett terület a hatályos terveken



a változással érintett terület



a módosított terület

(figyelemmel a volt LÁNG gépgyár területet
érintő Közgyűlés által elfogadott kérelemre).

4. számú terület

volt LÁNG gyár

magasházas területi lehatárolás változása

- 65 méteres Élp magasházas terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy tömbben az Élp: 45 méteres kategóriából
- Élp: 65 méteres kategória lesz: 43.996 m²
- Élp: 45 méteres magassági kategóriában marad: 42.974 m²

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

MAGASHÁZ KIJELÖLÉS MÓDOSÍTÁSA

A magasház módosítása az Élp 45 m értékről az Élp 65 m értékre a TSZT 3/b térképét és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint.

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT-vel
azonos tartalmú kerületi áttekintő térkép

SZERKEZETI TERVLAP

3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

- b) Épített környezet védelmével kapcsolatos
magassági korlátozások területi lehatárolása

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

Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 m
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 m

BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

13/2021. (III. 4.) Főv. Kgy. rendelettel módosított,
az 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott FRSZ

3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

II. EGYES VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT, JELLEMZŐEN ÚJ BEÉPÍTÉSŰ TERÜLETEK MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁSA

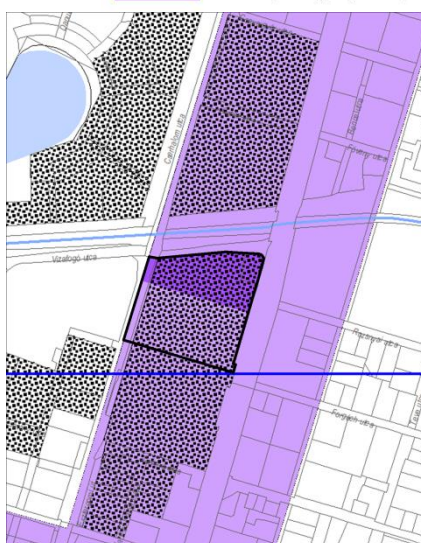
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. parkánymagassági kategória)

V. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA IGÉNYBE VEHETŐ TERÜLETEK

- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter
- Magasház elhelyezésére kijelölt terület,
ahol az épület legmagasabb pontja 90,0 méter



az érintett terület a hatályos terveken



a változással érintett terület



a módosított terület

(figyelemmel a volt fűtőmű területet érintő
Közgyűlés által elfogadott kérelemre).

1., 2.,3., és 4. számú terület	mind a négy terület
FRSZ TÉRKÉPI MÓDOSÍTÁSOK	Mind a négy terület TSZT módosítása egyben érinti az FRSZ két mellékletét is, így nem ismételve a fentieket, csak térképen bemutatva
FRSZ 1. MELLÉKLETE	▪ a területfelhasználási egységek határmódosításainak adatai azonosak a TSZT-ben módosításra kerülővel és
FRSZ 1. ÉS 3. MELLÉKLETE	▪ a magasházak területi kijelölések azonosak a TSZT-ben módosításra kerülővel.

2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A VIZSGÁLT VÁLTOZATAIK RÖVID ISMERTETÉSE

2.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK, TARTALMÁNAK ÖSSZEFOGLALÓ ISMERTETÉSE

az érintett területek hatályos szabályozási tervi tartalma	A hatályos KÉSZ 2021-ben került elfogadásra. Tartalmazza a területeken a szükséges szabályozási elemeket, figyelembe véve az elfogadáskor hatályos TSZT / FRSZ előírásait. A KÉSZ 2021 kidolgozása során igényelt módosításokat a KÉSZ 12. számú mellékletei tartalmazzák azzal, hogy csak a TSZT / FRSZ módosítás után lépnek hatályba.
a módosítások célja	Az alábbiakban bemutatásra kerülnek a módosítással érintett területek jelenlegi fizikális és építészeti helyzete, a tervezett fejlesztések célja, és azokon belül kiemelésre kerülnek azok az elemek, melyek TSZT módosítása miatt jelen KÉ készül.

1. számú terület

Marina City - volt hajógyár



a volt hajógyári terület északi része
forrás: Fortepan



Újpesti-öböl, Ganz és Tsa. Villamossági-, Gép-, Waggon- és Hajógyár Rt. Az MFTR Verecke (1939) oldalkerekes gőzhajó építése.
forrás: Fortepan



Magyar Hajó- és Darugyár Angyalföldi Gyáregysége 1964
forrás: Fortepan / Angyalföldi Helytörténeti Gyűjtemény

jelenlegi helyzet



építési övezetek:

- Ln-3/ZSz-1 (A tömb)
- Ln-3/ZSz-2 (B tömb és átmenetileg a C tömb déli része)
- Ln-3/ZSz-2m (magánút – későbbi Zkp közpark helyszíne)
- Vt-M/ZSz-9 (C tömb északi része)
- Vt-M/ZSz-9m (magánút – későbbi közpark helyszíne)
- Vt-M/ZSz-8 (D tömb)
- Vt-M/SZ-3 (projektterületen kívüli)

A Marina City elnevezésű terület az Újpesti-öböl mentén terül el, a volt hajógyár területén. A területre készített vizsgálat részletesen bemutatja, hogy a korábbi ipari használat 100%-os mértékben vette igénybe a terület egészét. A terület mellett haladt a volt iparvágány, melynek mára csak a töltése marad meg.

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen. A déli területrésze a korábban már kialakított magaspárti részen fekszik. A jelenlegi árvízvédelmi fővédvonalat ennek Dunai és északi határa, valamint a keleti oldalon húzódó, korábbi vasúti töltés adja. A területtel szomszédos a Duna Plaza, mely mögött - ma még nem közterületként - meghosszabbításra került a Cserhalom utca, mely a Váci út felől több kereszttútcán keresztül közelíthető meg a Paduc utcát követő névtelen utcáig. Ezt a nyomvonalat a vasúti töltés Váci útra kanyarodó íve zárja, mely ma a Váci út fölötti korábbi vasúti hídmaradványban folytatódik.

A terület déli része feltöltött, részben magaspárti kialakítású. Magasabb pontjait alapvetően a korábbi vasúti töltés koronaszintje adja. Attól a Duna felé fokozatosan lejt, de helyenként hosszirányban a Dunával párhuzamosan is váltakoznak a magasabb és mélyebb területrészek a korábbi feltöltéseknek megfelelően. Legmélyebb részei az északi partszakaszon találhatók, ahol a növényzet is természetközeli állapotú.

A zöldfelületek jellegét egyrészt a felhagyott ipari, rozsdáövezeti jelleg, másrészt a Duna közelsége határozza meg. Az Újpesti-öböl Váci út felőli oldala jellegzetes, felhagyott posztindusztriális terület, megszüntetett hajógyári tevékenységgel, lebontott ipari épületek és az egykori iparvasút töltésével, valamint a néhai hajógyár függőleges és rézsús-partfalas árvízi védműveivel. Az ipari épületeket évtizedekkel ezelőtt elbontották, de a területen visszamaradtak terepszint alatti – eddig feltáratlan – mélyépítési és közmű létesítmények, aknáknak.

A Cserhalom utca folytatásában kiépült út felé eső területrészen már végeztek kismértékű tereprendezési, árvízvédelmi feltöltési munkákat és ehhez kapcsolódóan általános bozótirtást. A terület nagyobb része mesterségesen bolygatott, általános

volt DKÉSZ terület)	környezeti szempontból rendezetlen, felhagyott, nem bemért mélyépítményekkel, építési törmelékkel, helyenként kommunális hulladékkal és töredezett, vegyes anyagú térburkolatokkal fedett. Az Újpesti-öböl medrét az 1990-es évek előtt több évtized alatt kiülepedett lágy iszap fedi. Az Újpesti-öböl felszíni vízének minősége érdemben nem ismert, de feltételezhetően közvetlen vízparti fürdőzésre nem alkalmas. Valószínűleg hosszú távon sem várható, hogy a projekt területtel szomszédos vízpartok a szabadvízi fürdésre alkalmassá tehetők.
hatályos építésjogi helyzet TSZT szinten	A terület kisebb része az öböl mentén Zkp besorolású a Meder utca és a Szekszárdi utca vonala között. Nagyjából a Juta utca vonaláig tart a Foka-öböltől induló Ln-3 nagyvárosias lakóterület besorolása, mely a fejlesztési területen jelenleg két építési övezetre bontott. A Juta utca vonalától északra Vt-M települési mellékközpont területfelhasználási egység került kijelölésre. A terület déli részén lévő magaspart jogi szempontból védett az árvizektől, így a hatályos KÉSZ alapján az építés a területen elvileg megkezdődhetne. Ettől északra az árvízvédelmi munkák elvégzése után adódik mód a terület beépítésére.
hatályos építésjogi helyzet KÉSZ szinten	A KÉSZ a javasolt TSZT módosítások előkészítéseként a tervezett szabályozás egyes elemeit átmenetileg rögzítette. Így pl. a két új Zkp terület előkészítéseként magánutat jelöl a KÉSZ hatályos 1. mellékletét jelentő szabályozási terven, és a 12/D1 és 12/D2 mellékletben jelöli azokat Zkp övezetként, mely majd a TSZT módosítás után lép csak hatályba. A hatályos szabályozás szerinti építési övezetek és övezetek paraméterei a módosítás után változnak csak annyiban, hogy az FRSZ paramétereinek és a Fővárosi Közgyűlési döntésnek megfelelően a végállapotban. Szintterületi növekedés nem tervezett és nem is lehetséges a módosítás után. A terület magassági szabályozása szerint legfeljebb 45 méteres legmagasabb ponttal rendelkező épületeket enged meg az 1. melléklet szerint, a 12/D1 és 12/D2 mellékletben helyenként – a Fővárosi Közgyűlési döntésnek és az előterjesztés szakértői dokumentációjának mindenben megfelelően – 65 méteres jelölés is rögzítésre került. Az alapvető módosítási igényeket az 1.5.2. fejezet mutatja be. A KÉSZ 3. melléklete rögzíti az FRSZ-szel összefüggő szintterületi határértékeket, melyek FRSZ-nek való megfelelést a 2021-ben lefolytatott KÉSZ eljárás dokumentuma igazolt, figyelembe véve a paramétertáblázat kedvezményes határértékeit is.
a fejlesztés javaslatának összefoglalása	A vizsgálatok részletesen feltárták a terület jelenlegi helyzetét, melynek alapján a fővárosi és kerületi városfejlesztési célok együttes figyelembevételével került kidolgozásra az új városrész fejlesztésének koncepciója. Ez nem jelentősen, de eltér a 2000-es években kidolgozott KSZT-től, de ahhoz képest – bár több magasházas területet jelöl ki a korábbinál, de zöldterületben nagyobb területet kínál. Az alábbiakban röviden összefoglalásra kerülnek a terület fejlesztése szempontjából meghatározó elvek, célok, irányok, megoldási javaslatok, melyekre a fejlesztési terv kidolgozása alapozott.
BEÉPÍTÉSRE ALKALMASSÁ TÉTEL - ÁRVÍZVÉDELEM	A terület beépítésre alkalmassá tétele magaspart kialakításával lehetséges. Ennek ütemezése délről indulhat, a ma már magaspartként kialakított terület kismértékű megemelésével 107 mBf szintre és szakaszosan eltérő parti megoldásokkal: 1. Déli, 2. Középső, 3. Északi területrész bontásban. 2021-ben megkezdődött a terület árvízvédelmi célú fejlesztésének engedélyezési tervezése, a teljes fejlesztési területre vonatkozóan elfogadott elvi vízjogi engedélyezési terv áll rendelkezésre (Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/9611/2021. ált. számú határozat).
KOMPLEX VÁROSFEJLESZTÉS	A fejlesztés révén a Rákos-patak és a kerülethatár közötti lakóterületen egy új Duna-parti városrészközpont jön létre a kerületfejlesztési koncepció policentrikus elképzelésének megfelelően, mely beépítés a Meder utca melletti első tömbben létrejövő irodai és lakófunkciók vegyességével tudja szolgálni ezt a célt.

A beépítési struktúra a part menti **lineáris parkfűzérre** szervezett, az egyes területrészeket a gyalogos hídfők előterében a módosítás után **zöldterületi bővületek tagolják**. A terület feltárása a **Cserhalom utca kiépítése** révén történik a jellemzőikben eltérő három fő területrészen.

FUNKCIONÁLIS TAGOLÓDÁS

A szerkezetében **három részre tagolt** terület **déli része** válik a terület **központjává**, iroda-domináns és központi funkciókkal, lakásokkal vegyesen, nagy közhasználatú zöldfelületekkel is tagoltan. A **középső** részén **lakótömb** jön létre, ami alkalmas gyermekintézmények (magánbölcsőde, magánóvoda) befogadására is. Az **északi rész** a későbbi **mellékközpont területe**, irodai, szállodai és lakófunkcióval vegyesen. A terület földszintjei a fő tagoláshoz illeszkedő mértékben szolgálnak a vendéglátás, kereskedelem, szolgáltatás számára mind a parti sétány, mind a Cserhalom utca felé.

MAGASHÁZAK

Az új városrész a **kortárs európai városépítészeti elveknek és trendeknek** megfelelően a hagyományos tömbstruktúra és a felnyitott, átjárható tömbök vegyes rendszerén alapul. Az épületek magassága változatos, átlagosan 30 méter körüli beépítési magasságú, **komponált rend szerint** 45 - 65 méterig nyúló **magasházakkal**, mely kiegészül az emberi léptékhez közeli alacsonyabb épülettömegekkel is. A Meder utca mentén a megnövelt magasság miatt annak térfalai az önkormányzati egyeztetések eredményeként távolabb kerülnek egymástól a hatályos szabályozáshoz képest.

MEGÚJULÓ MAGASPARTI PARTKIALAKÍTÁS

Az árvízvédelem és a part tájépítészeti kialakításának együttes megtervezése szükségszerű. Az árvízvédelmi **magaspart** kialakítása mértéktartó módon az **öböl mai partalakulatait figyelembe véve** történik, a függőleges partfalak megtartásával és megerősítésével, a rézsús szakaszokon kedvező hajlású rézsűkkel, tereplépcsőkkel, vízhez való lejutást erősítő kortárs tájépítészeti elemek alkalmazásával. Az északi szakaszon a magasparti kialakítás a kedvező terep kialakításához szükséges mértékben történik, partszélesítés vagy árvízvédelem érdekében az öbölbe való jelentős betöltés nem indokolt, a természetközeli partszakasz megmarad.



ÖSSZEFÜGGŐ GYALOGOSRENDSZER

A Szekszárdi utca vonalában kialakítható **gyalogos-kerékpáros híd** a Népszigetre vezet oly módon, hogy az ott lévő erdő telket ne érintse, melyre vonatkozóan a KÉSZ módosítása e tekintetben külön szabályokat is meghatároz. A gyalogoshálózat a metróhoz és a Marina part gyalogosrendszeréhez csatlakozik, a part mentén a kerékpáros átvezetés biztosított.

AUTÓMENTES TERÜLET

A fejlesztési terület **autómentességét** a Cserhalom utcára szervezett **garázszzinti feltárás** tudja biztosítani, esetenként telkeken átmenő „logisztikai folyosó” nyomvonalak kijelölésével, ami közvetlenül kapcsolódik a függőleges közlekedőkhöz. A **parkolás** kizárólag telken belüli **garázsban** történhet. Felszínen legfeljebb csak a Csehalom utca mentén az áruszállítás, futárszolgálat számára alakítható ki kellő számú, rövid idejű várakozóhely.

KÖZMŰVEK

A területen **adottak a közművekhez való kapcsolódási pontok**. Fejlesztői döntést igényel a fűtési/hűtési energiaellátás módja (gáz, elektromos, távhő + megújuló energia

alkalmazása. A **csapadékvizek** befogadója a Duna, a vízvisszatartást a KÉSZ előírja.

KÖRNYEZETVÉDELEM

A terület **Váci út menti telkei zajhatásnak erősen kitéttek**, ami részbeni funkcionális korlátozást jelent a lakófunkció tekintetében a KÉSZ-ben, de amit épületszerkezeti megoldással kezelni lehet az építészeti kialakítás során. A légáramlatok esetében figyelemmel kell lenni Duna menti széláramlatok erősségére és továbbáramlásuk biztosítására.

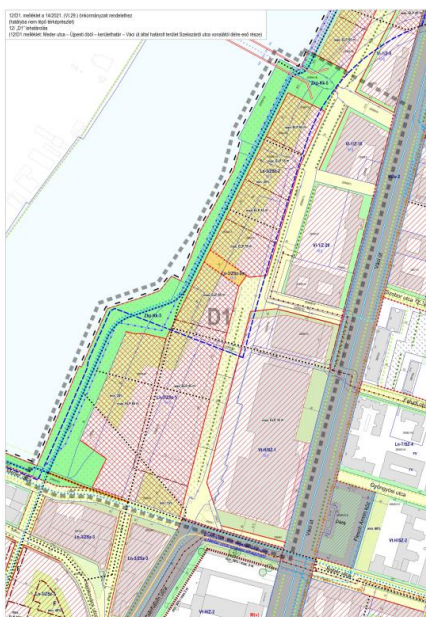
A terület **talajviszonyai** szükség esetén kármentesítést igényelnek.

A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

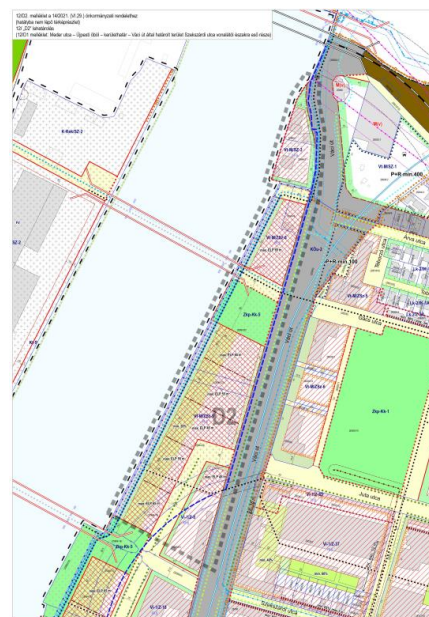
területfelhasználási kategória ... építési övezet jele	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	a kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett (%)	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint alatt (%)	a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános (m ² /m ²) parkolási (m ² /m ²)	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
Ln-3/ZSz-1 (A tömb)	Z/SZ	3000	40	50 75 F+1 §	100	4 *L§ 0,5 KH 0,5 E§ 0,5 § 0,4 P§ 3,5 *L§ 0,5 KH 0,25 E§ 0,4 P§	35 40L/30I § 25k+10% FA	épületmagasság
Ln-3/ZSz-2 (B tömb és C tömb déli része)	Z/SZ	3000	-	40 45 S 75 F+1§	90	4,5 § 0,25(0,5*) KH 0,25 E§ 0,1(0,25*) P§	35 25k+10% FA	épületmagasság
Ln-3/ZSz-2m TSZT mód utáni Zkp	MAGÁNÚT	-	-	-	-	-	-	-
Vt-M/ZSz-8 (D tömb)	ZSZ	3000	40	40 75 F+1§	100	4 *L§ 0,25 KH 0,25 E§ 0,25 P§	20	épületmagasság
Vt-M/ZSz-9m TSZT mód utáni Zkp	MAGÁNÚT	-	-	-	-	-	-	-
Vt-M/ZSz-9 (C tömb)	ZSZ	3000	40	40 35 § (mh) 75 F+1 §	90	4 *L§ 0,25 KH 0,25 E§ 0,25 P§	20	épületmagasság
Zkp-Kp-1	-	10 000	-	2	20	-	70	Ém = 7,5 m
Zkp-Kk-4	-	-	-	3	10	-	60	Ém = 4,5 m
Zkp-Kk-5	-	-	-	3	10	-	60	Ém=4,5



KÉSZ területre hatályos szabályozási terve
forrás: KÉSZ 1. melléklet 1. és 2. szelvény alapján



KÉSZ D1 és D2 melléklet (TSZT és FR SZ módosítása után lépne hatályba
forrás: hatályos KÉSZ



A KÖRNYEZETI-ÉRTÉKELÉS TÁRGYA	▪ Zkp zöldterület növelése és geometriájának változása ▪ a fejlesztési területet érintő területfelhasználási egységek kismértékű egymás közötti változása, ▪ négy helyszínen Élp: 65 méteres magasházak kijelölés.
2. számú terület	Foka öböl 1-4 tömb
jelenlegi helyzet	A terület fejlesztés előtt álló barnamezős terület, mely a FOKA öböl dél-keleti oldalát övezi. Az öböl déli részén a Danubio lakóházak építése zajlik, a területtől északra pedig a Duna-terasz fejlesztései folynak. A tömbtől északra eső 2.-5. tömb építészeti tervei elkészültek. A területet délről a Rákos-patak sávja határolja, keletről a Cserhalom utca, észak felől a Fedélköz utca (jelenleg még magánút), nyugatról az öböl Zkp területe, mely még nem került kialakításra. A terület jelentős része és környezete tehát még építés alatt áll, különböző fázisokban.
építésjogi helyzet <i>építési övezet: Vi-2/ZSz-3</i>	A terület a TSZT-ben Vi-2 intézményi besorolású, ahogy a tőle nyugatra eső, de a DÉSZ hatálya alá tartozó Danubió fejlesztési területe is. A KÉSZ 2021 évben történt módosítása alapján a Kelen utca megszüntetésével a tömb egy nagy telekként tud majd beépülni. A KÉSZ-ben Vi-2/ZSz-3 építési övezet került meghatározásra.
a fejlesztés javaslatának összefoglalása	A Marina part legdélebbi részén egy nagy belső kerttel rendelkező, egybefüggő, telekosztástól mentes, kompakt beépítés jöhet létre az alábbiak szerint.
Kapcsolódás a szomszédos beépítésekhez és azok környezetéhez	A területen a tömbök mérete alapján egyre nagyobb belső szabadterek jönnek létre dél felé haladva, így az érintett tömbben is. A tervezett beépítés részeként a nagyobb belső kert kialakítása érdekében és városszerkezeti hangsúlyképzés céljából a Rákos-patak és a Cserhalom utca csomópontjának környezetében az épületegyüttes adott szakaszon való 45 méteres legmagasabb pontú kialakítása indokolt. A beépítési terv – a Marina-part már kialakult lakóterületeihez hasonlóan – nagyvárosias beépítés részeként létrejövő lakófunkciók kialakításával számol, melyek a földszinten, dominánsan az olyan forgalmas közterületek irányából, mint a FOKA-öböl vagy a Cserhalom utca, kereskedelmi, szolgáltató és egyéb közfunkciók megtelepedésével számol.
Vízparti kapcsolatok	A Rákos-patak és az öböl közvetlen vízkapcsolata az azokhoz kapcsolódó attraktív, minőségi, intenzíven fásított zöldterületeken át biztosított. A FOKA-öböl part menti sávjának funkcionális erősítése, az ahhoz kapcsolódó közterületek élhetőségének növelése érdekében az öböl partvonalával határos beépítések földszinti helyiségei közhasználatú funkciók kialakítására is alkalmasak.
A terület gépjárművel való megközelítése	A gépkocsik tárolására térszint alatti, kisebb hányadának földszinti garázsban lesz lehetőség. A Cserhalom utca felől közvetlen gépjárműves megközelítés nem alakítható ki. A projekthelyszín együttesen mintegy 660-700 férőhely számára alakítandó ki parkoló, megközelítésük a Fedélköz utca felől fog történni.
NAGY SZABAD TEREK, ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK	A tervezés további – építészeti és környezetalakítási – fázisaiban számolni kell csapadékvizek helyben kezelésével, a terület természetes árnyékolásával, melyben jelentős szerepet kaphat a fásítás és a zöldsávok jelenléte is. A projekthelyszínen tervezett beépítés által körülölelt belső teresedés zöldfelületekben gazdag kialakítása előirányzott, olyan, intenzíven fásított, többszintes növényállománnyal, mely a projekthelyszín élhetőségét, környezetének kondicionálását egyaránt szolgálja. Az épületek tetőzetén intenzív és félintenzív zöldfelületeknek helyet adó tetőkerti zöldfelületek létesítése tervezett. Mindezeket kiegészítik az előkertek, melyek mérete a Rákos-patak felé az átlagosnál nagyobb, 10 méteres sávban csatlakozik a patak közterületéhez.
TERVTANÁCSI AJÁNLÁSAI	A korábbi beépítési terv a Tervtanácsi bemutatkozó követően tovább formálódott. Ennek alapján



- építészeti hangsúly képzése céljából a Rákospatak menti épülettömegek vertikális kiterjedése a Danubio Budapest lakópark irányában folyamatos átmenetet képezve lépcsőzik le. Az épülettömegeket földszintes szárnyrészek kötik össze,
- az előzetes Fővárosi Közgyűlési határozat a 25880/6 hrsz. telek kijelölésével határozta meg a lehetséges magasházak helyszínét, így a korábbi beépítési koncepciótól eltérő végső megoldást kellett kidolgozni. A projekthelyszínen e telkére javasolt magasházak telepítési lehetőség a Váci út felől az ott várhatóan 65 méteresre felemelt magasságok Duna irányú leléptetését továbbra is biztosítja, de jellegében más térbeliséggel.

A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználási kategória ...	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb beépítettsége				a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
		szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	szintterületi mutatója	általános	parkolási		
építési övezet jele	területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	szintterületi mutatója	általános	parkolási	zöldfelületi aránya	4. melléklet szerint
Vi-2/ZSz-3	ZSZ	2 000	30	35 40 F- F+2 §	60 100 G	2,5 0,1 KH	1,25	50	épületmagasság



jelenlegi KÉSZ
12/C melléklet



tervezett KÉSZ
12/C melléklet

A KÖRNYEZETI-ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

- Élő: 45 méteres magasházak kijelölés a Cserhalom utca és Rákospatak találkozásánál a 25880/6 hrsz telken

3. számú terület

Reno udvar (volt Csavargyár) és volt fűtőmű



A Projekthelyszínen korábbi képe
forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/>



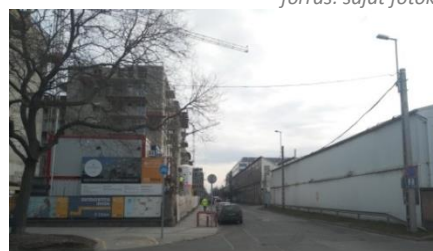
A tömb keleti beépítése és környezete a Váci út mentén
forrás: saját fotók



A tömb beépítése a Csavargyár utca felől
forrás: saját fotók



A tömb beépítése Rákospatak t. irányából
forrás: saját fotók



A tömb beépítése a Cserhalom utca felől

forrás: saját fotók

jelenlegi helyzet A módosítással érintett terület ipari épületegyütteseinek külön időben és célból épültek, eszmei értékük meghatározására korábban külön értékvédelmi szakvélemény készült. Ennek fő megállapítása, hogy a területen nincs olyan építmény, mely olyan értéket képviselne, hogy az a megtartását indokolná.

Az északi telken az 1890-es évek végén épült a csavargár. Az eredeti épületegyüttesből megmarad tornyos bejárási az idők során elvégzett, túlzó átalakítások következtében nem érdemes a megtartásra, a KÉSZ jelzésértékű jelölését írja elő. A déli tömbegység – a volt Angyalföldi Erőmű – bő fél évszázaddal később, 1961-1963 között épült be. Itt működött az erőmű ipari épülete közül nincs olyan, ami megtartásra érdemes lenne. A zöldfelületek jellegét a projektterületen belül jellemzően a felhagyott ipari, rozsdaszerű jelleg határozza meg.

A Rákospatak mentén összefüggő zöldfelületi sáv húzódik, mely minőségét és kialakítását tekintve a patakban rejlő ökológiai potenciállal és a fővárosi és kerületi kisvízfolyás revitalizációs célkitűzésekkel fejlesztést igényel.

építészeti helyzet A TSZT VI-1 intézményi területfelhasználási egységbe sorolja a területet.

építési övezet: A KÉSZ a 3. számú fejlesztési terület egészét **VI-1/ZSZ-2** jelű, intézményi építési övezetbe sorolja. A KÉSZ 3. melléklete rögzíti az FRSZ-szel összefüggő szintterületi határértékeket, melyek FRSZ-nek való megfelelést a 2020-ban lefolytatott KÉSZ módosítási eljárás dokumentuma igazolt, figyelembe véve a táblázat kedvezményes határértékeit is.

VI-1/ZSZ-2

a fejlesztés javaslata A fejlesztés célja, hogy a Csavargár utca és a Rákospatak közötti két tömböt egy – a környezettel is kommunikáló – városi egységként kezelje. Ennek érdekében nem számol a jogilag kialakult két tömb további megosztásával, sőt beépítési jellemzői a két tömb minél erőteljesebb kapcsolatát kívánják biztosítani, telekosztási szándék sincs. A fejlesztési elképzelés az alábbiak szerinti.

TÖMBÖK ÖSSZEFÜZÉSE – EMELT GYALOGOS SZABADTÉRRENDSZER



A Csele utcát a KÉSZ – mely ma sem funkcionál utcaként – közforgalmú magánútként rögzíti, mely a terület egyik fő megközelítése, köldöke, jelentős gépjárműforgalommal, így itt a gyalogos átközelítés sem különösebben támogatott. Erről a közforgalmú magánútról lehet megközelíteni a földszinten és a mélyszínteken elhelyezett garázs szinteket. Megközelítés adott még a Cserhalom utca felől.

Az alapvetően két nagyméretű telken megvalósuló fejlesztés egységes megjelenése a telkek összefűzése által érhető el. A kapcsolatot a Csele utca fölött létesülő egybefüggő, zöldfelületben gazdag gyalogos térrendszer teremti meg. Mind az északi, mind a déli telek a földszinten nagyrészt beépített, a mélygarázsokhoz kapcsolódóan teremgarázként funkcionál. Az utcaszínti teremgarázsok feletti zárófödémeken intenzív zöldtetős kialakítás mellett egybefüggő szabadterek rendszere jön létre. Az emelt sétányrendszer a forgalomtól védett, kizárólag gyalogos használatú belső terekkel rendelkezik.

A terület fókuszpontjából indulva mind a Gyöngyösi úti, mind pedig a Forgách utcai metróállomás elérhető távolságban van. Meghatározó és attraktív megközelítés kerülhet kialakításra a Cserhalom utca és a Rákospatak északi oldalának közös pontján. Ezen a ponton kapcsolódik a területhez a Marina-part déli oldala, ezen keresztül is elérhető el a FOKA-öböl, a Duna, a Duna Aréna. Fontos pont azért is, mert a Rákospatak menti közpark sétánya, és a kerékpáros nyomvonal is itt találkozik.

MEGFELELŐ FUNKCIÓMIX, NYÜZSGŐ, ÉLETTEL TELI VÁROSI TEREK

A fejlesztés alapvetően a Váci úton kialakult irodafolyosó hiányzó részét, a jelentős méretű barnamezős sebet kívánja „befoltozni”. Fontos alapvetés, hogy egy olyan, XXI. századi igényeket kielégítő városrész jöjjön létre, mely a nap minden szakában aktív, élettel teli, a környék lakosságát és az itt dolgozókat egyaránt szolgálja. Éppen ezért a területen olyan, vegyes funkciómix kialakítása tervezett, mely által elkerülhető, hogy csupán egy újabb monofunkcionális, egyes napszakokban teljes mértékben kihalt terület jöjjön létre.

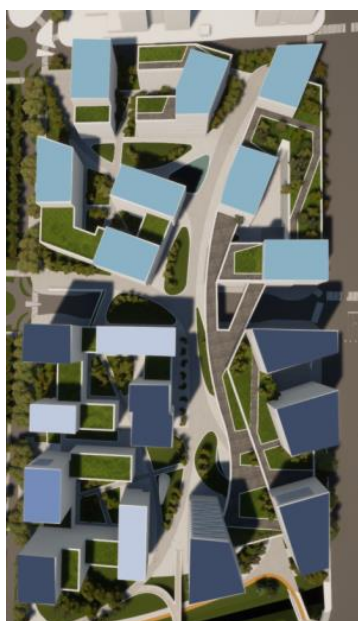
ILLESZKEDÉS A VÁCI ÚTI IRODA- FOLYOSÓHOZ EGYBEN FUNKCIONÁLIS VEGYESSÉG ÉS ÁTMENET

A területen az irodai funkció elsősorban a keleti – Váci út felé eső – sávban kap helyet. Ezzel egyúttal illeszkedik a Váci út mára nagyrészt kialakult karakteréhez, másrészt mintegy pajzsként védelmet nyújt a többső és a háttérterületek számára. A hátsó, Váci út környezeti hatásaitól az irodaházak által védett Cserhalom utcai területsáv és a tömbök belső része már alkalmas lakófunkció létesítésére is.

Az épületek tetőzetén összefüggő tetőkerti kialakításra tesz javaslatot a terv, melyen intenzív és félintenzív zöldtetők kaphatnak helyet, ahol két, vagy háromszintes növényállomány is létesíthető.

KLÍMAADAPTÁCIÓS ESZKÖZÖK

KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉSZET



Beépítés és zöldfelületek, a déli 65 méteres és az északi 45 méteres magasságokkal

Az új városrészek tervezésénél alapvető elvárásként fogalmazható meg a klímaadaptációs eszközök alkalmazása, melyet városrendezési, városépítészeti, tájépítészeti, építészeti léptékekben egyaránt képviselni kell. A hatályos KÉSZ 25%-ban határozza meg a létesítendő legkisebb zöldfelület mértékét. Mivel a területen vegyesen teljes értékű zöldfelületek és zöldtetőkkel érhető mindez el, így ténylegesen ennél jóval nagyobb zöldfelületi borítottságról lehet beszélni. A szabályozás szintjén szintén megjelenik a két tömböt összekötő középső zöld lehatárolás, melyen belül minimum 20% zöldfelületi borítottságot kell biztosítani. Mindez a zöld tömbbelső kialakítását, valamint a Rákos-patakkal, mint kiemelt zöldinfrastruktúra elemmel való konnektivitást kívánja erősíteni.

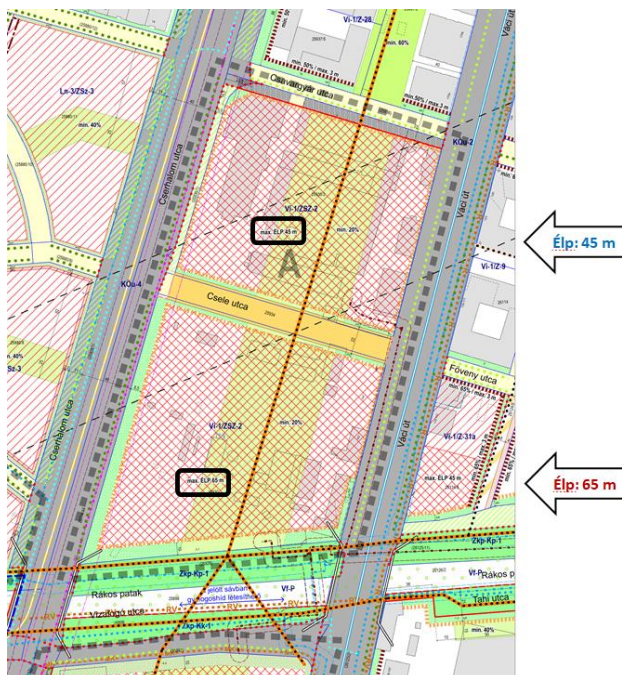
Egy kellően hatékony beépítési sűrűséggel rendelkező területen a tágas szabadterek létrehozásának fontos feltétele az épületek magassági növelése a beépítés vertikális irányba történő „meghúzása”. **A beépítési terv alapvetően közép magas és magasházak diverz elhelyezésével számol, ezzel megteremtve a lehetőséget, hogy a köztük lévő szabad terek kellően tágasak és zöldfelületben gazdagok lehessenek.**

A területen jelenleg az épület legmagasabb pontja szerint 45 méteres magassággal lehet magasházat elhelyezni.

A déli tömbben evidencia a legnagyobb szabadtér felé való felnyílások – mint pl. a Rákos-patak, vagy Váci út – felé való nagyobb magasságú magasházak elhelyezése, ami összeeseng a patak déli oldalán időközben kormányrendeleti szintre emelkedett rozsdáövezeti fejlesztés szintén 65 méteres magasságaival (volt Láng gépgyár területe).

A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználási kategória ...	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutatója		a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	általános	parkolási		
építési övezet jele									
VI-1/ZSZ-2	Z	3000	30	65 80 F	80	3,75 3,25L +§ 0,5 KH 0,25 E 0,25 §	2	25 20k+5%FA	parkány-magasság



A beépítési terv ezért a déli tömbben számol csak 65 méteres magassággal a Fővárosi Közgyűlési döntés szerint.

Az északi tömb esetében a Fővárosi Közgyűlés vonatkozó 2021 őszi döntésének figyelembevételével legfeljebb 45 méter magas épületek kerülhetnek elhelyezésre, a beépítési terv ezért – a korábbi telepítési tanulmánytervvel ellentétben – ezzel a magassággal számol.

Ez tükröződik a szabályozási terven is, ami a mellékelték szerint fog változni.

Az FRSZ által meghatározott 30 méter magasság feletti átlagos geometriai szabályok, vagyis a legfeljebb 900m² külső legnagyobb kiterjedés, illetve a legfeljebb 50 méteres kiterjedés garancia arra, hogy nagy magasságban nem jöhetnek létre meghatározóan falszerű képződmények.

A hatályos szabályozás: a déli tömbben a javasolt magasházak Ép 65 m jelölésével

A KÖRNYEZETI- ÉRTÉKELÉS TÁRGYA

- Ép: 65 méteres magasházak kijelölés a mai 45 méteres lehetőség helyett.

4. számú terület

volt LÁNG gyár

jelenlegi helyzet A fejlesztési terület, a 25896 helyrajzi számú egykori gyártelephely területe. A terület északi része használaton kívüli, ott már az egykori gyárépületeket kiürítették és bontják, illetve elbontották. A terület déli részén, a Váci út mentén több jelentősebb épület áll és működik: irodaházak, csarnoképületek, amelyekben átmenetileg kulturális és kereskedelmi bérlemények működhetnek.

A terület délkeleti sarkában az egykori Eisele gyár, majd Láng gépgyár 1890-91-ben emelt épületegyüttesének eredeti formában fennmaradt részei – kazánkovács műhely, kazánszerelő műhely, rézműves műhely és irodaépület – állnak.

„A műemléki védettségű épületeket Alpár Ignác tervezte. Nyerstégla homlokzatú, fa fedélszerkezetű műhelyekből és irodaépületből áll az együttes. A Váci útra merőlegesen, a Turbina utca vonalában elhelyezkedő nagy üzemcsarnok három hajós, albazilikális elrendezésű. Főhomlokzatát lizénák, konzolsoros párkányok tagolják vízszintes zárású orommező koronázza. Az északi mellékhajónak csak keleti harmada áll, mivel az épületbe egy modern üzemcsarnok metsz bele. Északi homlokzata előtt kisebb eredeti toldalék áll (kazánház). A nagy kazánkovács csarnokkal egykor párhuzamosan elhelyezkedő, rövidebb kazánszerelő csarnoknak főhomlokzata és egy tengelynyi csonkja áll az új épület előtt. Az udvar északi oldalán, a Váci út vonalában áll a magassíkszint és egy emeletes, U-alaprajzú irodaépület. E mögött helyezkedik el az egykori rézműves műhely. A nyílások többsége szegmensíves.

A terület erősen bolygatott felületein csak elszórva található fás szárú növényzet, melyek spontán módon jelentek meg. A főként parkolóként hasznosított terület nagyrészt biológiailag inaktív felületekkel rendelkezik.”

módosított városépítési koncepcióterv

a budapest xiii. kerület, az egykori láng gépgyár területére,

a váci út – turbina utca – esztergomi út meghosszabbított vonala – vízfogó utca által határolt területre – bfvt kft 2020.

építésjogi helyzet A területre vonatkozó építési övezetek 2020. évi KÉSZ módosítás alkalmával változtak, 2021 évben nem volt változás, a korábban kért beépítési sűrűség emelés elmaradt. A terület a déli rész műemléki csarnoképülete és környezete tekintetében **Vi-1/Z-39/b** övezetet határoz meg alacsony mutatókkal. A tőle északra eső L alakú övezet **Vi-1/Z-39/a** emeltebb szintterületet kapott. A Forgách utca vonalában kialakításra kerülő magánúttól északra eső terület válik a legintenzívebb résszé, ahol a Vi-1/Z-39 került meghatározásra. A műemléki épületek környezeténél a beépítés szükségszerűen lazul és alacsonyabb meghatározást kap.

Vi-1/Z-39

Vi-1/Z-39/a

Vi-1/Z-39/b

Vi-1/Z-39/m

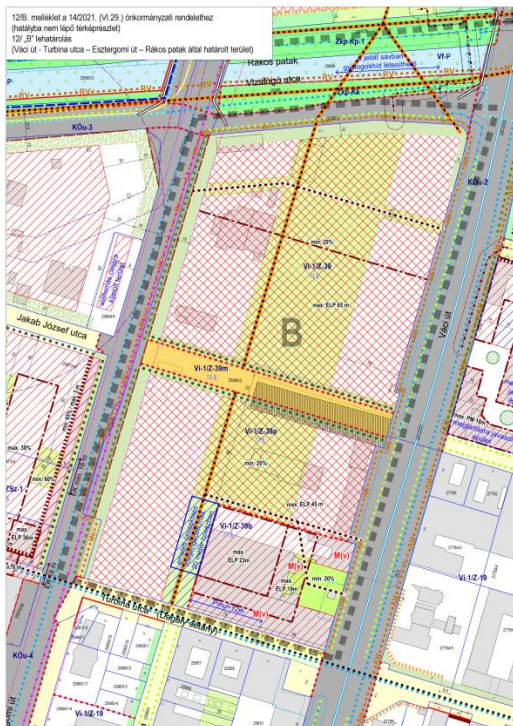
a fejlesztés javaslata



„A telken áthaladó főgyűjtőcsatorna be nem építhető védőtávolsága eddig 2.100 m² területet foglalt el a telekből, az FCSM Zrt. fejlesztési tervei nyomán ez a védőterület 4.200 m²-re növekedne. **A közműfejlesztéshez szükséges nagyobb védőtávolság – tekintettel, hogy továbbra is a beépíthető telekterület részeként beszámítandó – közvetlenül nem befolyásolja a beépíthetőség mértékét, viszont a beépítés elrendezési lehetőségeit módosítja.**

A csatorna-bővítés hatása a beépítésre abban nyilvánul meg, hogy annak védőterülete egy keskeny, mintegy 8.400 m² nagyságú beépíthető területsávot határol le a Vizafogó utca mentén, amelyben beszűkülnek az épületek elhelyezésének és megformálásának lehetőségei. **A tömbben kialakítható, mintegy 34.000 m² általános épület szintterület továbbra is elhelyezhető, de a terepszint feletti és terepszint alatti szintterületek közötti optimális – a működtetéshez szükséges – egyensúlyi arány csak kevésbé gazdaságosan alakítható ki. Az épület szintterülethez tartozó, a XIII. KÉSZ kedvezményes parkolóhely-számítása szerinti parkolósáv az északi területsávban csak 4 szintes mélygarázsban fér el.”**

a budapest xiii. kerület, az egykori láng gépgyár területére vonatkozó, budapest főváros településszerkezeti terv (tszt) és fővárosi rendezési szabályzat (frsz) módosítást alátámasztó dokumentáció bfvt kft 2022.



A hatályos szabályozás: az északi tömbben a javasolt magasházak Élp 65 m jelölésével

„A módosított beépítési javaslat megtartja a korábban elfogadott beépítési struktúrát. A fejlesztés fő szervező eleme továbbra is a Karikás Frigyes utca meghosszabbításában elhelyezkedő, és északi irányú folytatást igénylő belső zöld tengely. A terület déli részén álló, védelem alatt lévő épületegyüttes felhasználásával a metró kijáratokra szervezett fórumtériség változatlanul kialakítható. Az épületegyüttes itt könnyen átjárható belső udvarokat tartalmazna. A védett épületek jellege miatt ezen a területrészen kisebb a beépítés intenzitása, alacsonyabb az új beépítés. A javasolt beépítés a Váci út mentén zártabb térfalat alkot, az Esztergomi út felől tagoltabb a beépítés. A tömbbelsőben kialakult közhasználatú zöld tengelyt magasépület tömegei kísérik, azt a Vizafogó utca menti épületek kapuszerűen zárják le. A hatályos paraméterek által lehetővé tett sűrű beépítés során az épületek között szűk, kellemetlen arányú köztes terek alakulhatnak ki, e miatt a terv, élhetőbb környezet kialakítása érdekében, az épületmagasságok további emelésére és a beépítettség csökkentésére tesz javaslatot, miáltal növelhetőek az épületek közötti terek és a zöldfelületek is.

Az új beépítési javaslat szerint több 65 méter legmagasabb pontú magasház helyezhető el a Forgách utca vonalág terjedő területén. **A javaslat megvalósítása az FRSZ újabb módosítását, majd a KÉSZ módosítását teszi szükségessé.**

szakvélemény

a budapest xiii. kerület, az egykori láng gépgyár területére,

a váci út – turbina utca – esztergomi út meghosszabbított vonala – vizafogó utca által
határolt területre bfvt kft 2021.

A leírtak a BFVT Kft 2021.-ben készített dokumentációkat veszi figyelembe, melyek beépültek a Módosítási dokumentációba.

A HATÁLYOS ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

területfelhasználási kategória ...	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb		a telek megengedett legnagyobb beépítettsége				a telek megengedett legkisebb beépítési aránya	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága
		területe	szélessége	terepszint felett	terepszint alatt	szintterületi mutatója	parkolási		
építési övezet jele						általános			4. melléklet szerint
Vi-1/Z-39	Z	3000	30	65 80 F	80	3,25 0,25 KH 0,25 E 0,25\$	2	25	párkánymagasság
Vi-1/Z-39a	Z	3000	30	65 80 F	80	2,75 0,25 KH	1,0	25	párkánymagasság
Vi-1/Z-39b	Z	3000	30	65 80 F	80	1,55	0,35	25	párkánymagasság
Vi-1/Z-39m	MAGÁNÚT	-	-	-	-	-	-	-	-

A KÖRNYEZETI- ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYA

- Az északi tömb Élp 65 méteres magasházak kijelölésének növelése a mai 45 méteres lehetőség helyett.

2.2. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK ÖSSZEFÜGGÉSE MÁS RELEVÁNS TERVEKKEL, ILLETVE PROGRAMOKKAL

magasabb rendű országos tervek, adatbázisok	A környezeti értékeléshez új felmérések nem készültek, a felhasznált adatok forrása a következő volt: • Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről szóló 2018. évi CXXXIX. törvény (Trtv.); • internetes adatbázisok (Országos Erdőállomány Adattár, MEPAR, földhivatali kataszter, védett területek, MTrT fedvények, Natura2000 és Országos Ökológiai Hálózat fedvényei stb.)
magasabb rendű fővárosi tervek, adatbázisok	• Budapest Fővárosi Településszerkezeti Terv 2021 (TSZT 2021) • Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ 2021) • Budapest Barnamezős Katasztere 2021 • Budapest 2030 Hosszú távú városfejlesztési koncepció 2013 • Otthon Budapesten – Integrált Településfejlesztés Stratégia - 2021 • illetékes államigazgatási szervek TSZT módosításhoz adott adatszolgáltatása,
kerületi koncepciók, programok	• Kerületi Építési Szabályzat hatályos 2021 • Kerületi Építési Szabályzat módosítási javaslata 2022 • Angyalzöld 3.0 2020 • Kerületfejlesztési koncepció 2020 • Felülvizsgált Integrált Településfejlesztési Stratégia 2020 (mindezeket a Módosítási dokumentáció vizsgálati munkarésze bemutatja)
egyéb	• a területekre vonatkozó telepítési tanulmánytervek 2020 és 2021 • a területekre készített TSZT / FRSZ módosítási tanulmány • vonatkozó egyéb jogszabályok, • helyszínelések eredményei, • szakmai tanulmányok, elemzések, • tematikus térképek, topográfiai térképek, légifotók stb. • publikus adatbázisok (GoogleMap, OpenStreetMap) • vízgazdálkodási tervek • elvi vízjogi engedélyezési terv és engedély • Lechner Tudásközpont WMS adatszolgáltatásai a kerületi önkormányzat számára

2.3. A VÁLTOZATOK KÖZÖTTI VÁLASZTÁS INDOKAI, A VÁLASZTÁST ALÁTÁMASZTÓ VIZSGÁLAT RÖVID LEÍRÁSA

változatok alakulásának folyamata Az 1.3 pontban leírtak szerint a KÉ készítéséről szóló döntés a TSZT / FR SZ módosítás elkészülte után született meg 2022. 02.22-én. Ennek megfelelően annak utólagos visszahatása nem volt a módosítási javaslatra, mivel annak korábbi változat helyébe lépő átdolgozott alátámasztása már elkészült, a környezeti hatások vizsgálata tekintetében nincs szükség a módosítási javaslatok megváltoztatására, mivel

- azok TSZT szinten nem meghatározóak
- a KÉSZ szintjén megfelelő szabályozással rendelkeznek.

változatok A korábbi 2020-ban indult fejlesztési elképzelések mind a négy terv esetében változtak az 1.3. pontban leírtak szerint, melyek ismételése itt nem indokolt.

A Módosítási dokumentáció már kevesebb módosítási igényt rögzít, három terület esetében már csak a magassági változás jelenik meg. Az 1. terület esetében sincs már szó beépítési sűrűség emeléséről, vagy a terület egészére kiterjedő magassági változásról.

összefoglalva A Módosítási dokumentáció az előkészületek időszakában változott, ahogy az egyes területekre a Fővárosi Közgyűlés előzetesen az eljárások megindításáról döntött.

Megváltoztatásukra nincs szükség.

3. A TERV, ILLETVE PROGRAM, VALAMINT A VÁLTOZATOK MEGVALÓSÍTÁSA KÖRNYEZETI HATÁSAINAK, KÖVETKEZMÉNYEINEK FELTÁRÁSA

3.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK CÉLJAINAK ÉS A MÓDOSÍTÁSOKNAK AZ ÖSSZEVETÉSE A RELEVÁNS NEMZETKÖZI, KÖZÖSSÉGI, ORSZÁGOS VAGY HELYI SZINTEN KITŰZÖTT KÖRNYEZET- ÉS TERMÉSZETVÉDELMI CÉLOKKAL

A területek nem érintenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket. A területek az Étv. szerinti barnamezős területek, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések lehetségesek, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a területek rehabilitációja és újrahasznosítása

a tervezett fejlesztések összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal

A területekre nem vonatkoznak természetvédelmi célkitűzések az általános természetvédelmi követelményeken túl.

a TSZT/FRSZ módosítás összevetése a különböző szintű természetvédelmi célokkal

A tervek nem tartalmazzak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, azokra hatással nincsenek.

3.2. KÖRNYEZETVÉDELMI CÉLOK ÉS SZEMPONTOK MEGJELENÉSE, ILLETVE FIGYELEMBEVÉTELE A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK SORÁN

a tervezett fejlesztések környezetvédelmi szempontjai

A terv kiemelt környezetvédelmi céljai a következőkben foglalhatók össze:

- Súlyosabb környezeti problémák kezelése
 - A barnamezős területek felszámolása, rehabilitációja
 - Meglévő szennyezések, leromlott állapotú területek, épületek felszámolása
 - Váci út mentén megkezdődött városszerkezeti átalakulás végigvitele, a városrész teljes megújítása
 - közlekedési eredetű zaj és légszennyezettség csökkentése
 - Váci úti kimerült közlekedési kapacitások pótlása, kiváltása,
 - 120 kV-os légvezeték területfoglalásnak csökkentése, zavaró tájképi elem megszüntetése kiváltással
 - olyan új lakó, irodai, kereskedelmi területek kialakítása, mely a kor követelményeinek megfelelően minimális környezeti terhelést okoz, ezzel más szennyezőbb területek kiváltása lehetségessé válik
 - intenzív asszimiláló felületek kialakítása
 - Duna part gyalogos zöldfelületi kapcsolatainak megteremtése
- Meglévő természeti értékek megtartása – (a területen nincsenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett értékek)
- Közlekedési környezeti terhelésétől terhelt zónák és védendő lakóterületek izolálása
- Új közlekedési kapcsolatok kialakításainak lehetőségének biztosítása

- Tájképet zavaró elemek megszüntetése
- Modern városközponti terület kialakítása magasházakkal
- Felszíni vízrendezés – árvízvédelmi védvonalak helyzetének rendezése ökológiai szempontok figyelembe vételével
- Felszíni vízfolyások rehabilitációjának előmozdítása, vízfolyás öntisztuló képességének javítása

a TSZT/FRSZ módosítás környezetvédelmet érintő szempontjai

A tervezett módosítások a fenti célok közül legközvetlenebbül az árvízvédelmi vonalak helyzetét érinti leginkább. Közvetlenül tesz javaslatot a védvonal helyének a Duna telekhatárától való elmozdítására. Ezzel a javaslattal növeli a Duna hullámterének méretét. A kijelölt új védvonal lehetővé teszi a meglévő, növényzettel benőtt és beállt rézsús partvonalak megtartását.

3.3. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK CÉLJAINAK EGYMÁS KÖZTI, ILLETVE A RELEVÁNS TERVEK, PROGRAMOK (2.2.) CÉLJAIVAL VALÓ KONZISZTENCIÁJA KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL

a tervezett fejlesztések környezeti szempontú illeszkedése más releváns tervi célokkal

A kidolgozott tervekben meghatározott tervezett változások a magasabb szintű tervek közül mindegyikkel teljesen szinkronban vannak. A magasabb szintű tervek a Módosítási dokumentációban rögzített változásokat alapvetően nem szabályozzák, azokra előírásokat, közvetlen utalásokat nem tesznek, nem határoznak meg normatívákat sem. A magasabb szintű tervekben rögzített célok a jelen terven keresztül érvényesülnek és kerültek e célból részletesen meghatározásra.

Meg kell ugyanakkor említeni, hogy a 4. terület vonatkozásában már hatályban van **a rozsdáövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről szóló 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet**, mely azt „Azonnali rozsdáövezeti akcióterület”-ként rögzíti. Emellett a településrendezési követelmények tekintetében a 65 méteres legnagyobb magasságot megengedi az egész területen.

A TSZT módosítás tehát a 4. számú terület esetében inkább formálisnak is tekinthető, mindenesetre célszerű egy meghatározott rend szerint folytatni a fejlesztéseket.

a TSZT/FRSZ módosítás környezeti szempontú illeszkedése más releváns tervi célokkal

A környezeti szempontból a tervek a magasabb szintű programoknak messzemenően megfelelnek. A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél, a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek.

összefoglalva

A fejlesztések tekintetében:

A területek nem érintenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket. A területek az Étv. szerinti barnamezős területek, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések lehetségesek, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a területek rehabilitációja és újra hasznosítása. A tervek nem tartalmaznak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, azokra hatással nincsenek.

A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél, a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek

A módosítási javaslatok tekintetében:

nincs relevanciája más magasabb rendű tervi célokkal.

3.4. A JELENLEGI KÖRNYEZETI HELYZET RELEVÁNS, A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKKEL ÉS A MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGÉSBEN LÉVŐ ELEMINEK ISMERTETÉSE

3.4.1. a területek környezeti jellemzői, melyet a változás jelentősen befolyásolhat

A fejezetben ismertetésre kerül a környezeti elemek és rendszerek jelenlegi állapota. Feltárássra kerülnek a meglévő terhelések, konfliktusok. A területek egymás közelében helyezkednek el, így adunk egy átfogó képet a valamennyi területet érintő általános adottságokról, majd az egyes területek esetében azokra vonatkozó speciális helyzeteket is külön értékeljük.

Ismét hangsúlyozni szükséges, hogy a jelen KÉ csak a már építésszerűen lehetséges fejlesztések egy-két elemének módosítását kell, hogy értékelje, nem a fejlesztések megvalósíthatóságának egészét.

Levegőminőség A területek légszennyezettségi besorolása a 4/2002.(X.7.) KvVM rendelet alapján: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke. A fő légszennyező komponensekre vonatkozó területi határértékeket a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet tartalmazza. A térségi háttérterhelésen kívül a térség fő légszennyező forrása a közúti közlekedés, azon belül is elsősorban a Váci út járműforgalma. Az út nemcsak a térség fő megközelítési útvonala, de a várostól északra lévő területek felé is fontos kapcsolatot biztosít, így mind a cél mind az átmenő forgalom igen jelentős. A közlekedésből származó légszennyezés következtében a térségben levegőjében a leginkább problematikus a nitrogén-oxidok (NOX) és a szálló por (PM₁₀, PM_{2,5}) magas koncentrációja, valamint a kisebb mértékben a szén-monoxid (CO) koncentráció okoz. A területekhez a legközelebbi imissziómérő pont a XIII. kerület Váci út 172-176 alatt található ÁNTSZ épületnél van, ahol 2007-ig Kén-dioxid, Nitrogén-dioxid és Szálló-por (PM₁₀), azóta csak Nitrogén-dioxid koncentráció mérése történik. A mérőhely éves átlagos koncentráció értéke 2005-2021 között 49,2-82,9 µg/m³ között alakult, ami meghaladja az éves határértéket (40 µg/m³). A szennyezettség a határérték 160-180%-a körül alakul.

A vizsgált területeken jelenleg védendő objektum nem található.

Zajterhelés A vizsgált területek esetében alapvető problémát a közúti járműforgalom zajszennyezése okozza. A zajterhelés a Váci út mentén nappal 75-80 dB közötti és az éjszakai órákban is 65-70 dB között alakul, ami azt jelen, hogy a területi határértéket jelentő nappali 65 dB és éjszakai 55 dB értéket 10-15 dB-lel meghaladó mértékű a zajterhelés a Váci út menti sávban. A többi területeket határoló utcák közül a Vizafogó utca, Cserhalom utca, Csavargár utca forgalma szintén jelentős, de mindegyik esetében csak minimális jellemzően éjszakai 1-2 dB zajhatárérték túllépés tapasztalható. A többi utca esetében a zajterhelési területi határértékek teljesülnek.

Földtani viszonyok, talaj A vizsgált területek talaja erősen bolygatott. Az eredetileg megtalálható kőzetlisztes agyag, homok és homokos agyag talajok mára már teljesen antropogén talajokká váltak. A területeken jelentős az antropogén eredetű feltöltés és jellemző, hogy mindegyiken a XIX. század utolsó évtizedeitől kezdődően valamilyen ipari, üzemi tevékenység folyt. A üzemi tevékenység következtében a területek a főváros egyik jelentős barnamezős térségének tekinthetők, ahol az ipari tevékenységek az elmúlt 30 évben folyamatosan teljesen leépültek megszűntek. A korábbi tevékenységek jellemzően nem okoztak jelentős talajszennyezést, illetve ezek meglétét eddigi vizsgálatok általában nem mutatták ki.

A tervezett módosításoknak a kármentesítések szempontjából jelentős hatása nincs, de a tervezési területen a jelenlegi és jövőbeli beruházások során a kármentesítésekre és a felszín közeli rétegekre jellemző mesterséges (salakos, törmelékes) feltöltésre fokozott figyelmet kell fordítani. A 2. számú terület kivételével kármentesítéssel érintettek a területek.

Felszíni és felszín alatti vizek A vizsgált területek a Duna folyam közelében találhatók és a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet értelmében „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategóriába tartoznak. A felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken a felszín alatti vizek jó minőségi és mennyiségi állapotának védelmét szolgáló intézkedéseket és korlátozásokat a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet határozza meg. A hatályos TSZT szerint a területek közül országos vízminőség-védelmi övezet csak az 1. számú területet érinti, rendelkezéseinek a fejlesztés

meg tud felelni.

A területek talajvíz viszonyaira jelentős hatással van a közeli Duna folyam. A tartós magas Dunai vízállások a talajvíz szintjét jelentősebben is megemelkedik. A talajvíz jellemző nyugalmi szintje 5m körül alakul, de a folyóhoz közeli részeken ez akár 2,5 m-re csökken, illetve az attól távoli területek esetében akár 7,5 m-ig is süllyedhet.

Hulladékkezelés

A területeken jellemzően az ott folyó jelenlegi tevékenységekből fakadóan döntően kommunális hulladékok képződnek. (Néhány terület szinte használatlan ezeket külön jelezzük.) A másik jelentősebb hulladékfajta a területek átalakulása révén képződő építési-bontási törmelék, és helyenként minimális ipari hulladék. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi. A keletkező építési és ipari hulladékok kezeléséről az egyes telephelyek önállóan gondoskodnak szerződött hulladékkezelési engedélyekkel rendelkező szerződéses partnerekkel.

1. számú terület

Marina City - volt hajógyár

Levegőminőség

A volt üzemi területen mára jelentős légszennyező források nincsenek, nagy része beépítetlen elhanyagolt zöldfelület. A másik része jellemzően aszfalt vagy beton burkolatú és a környező kereskedelmi és szórakoztató létesítmény parkolójaként hasznosított. A terület fő légszennyezője a Váci út járműforgalma. A Váci úton nappal a forgalom folyamatos, a kora reggeli és az esti órákban rövid, éjjel hosszabb forgalmi szünetek alakulnak ki. Az Újpesti vasúti hídon átvezetett vasúti vonalszakasz villamosított, a vasúti közlekedés elektromos meghajtású motorvonatokkal történik. A területen nincs ipari termeléshez kapcsolódó légszennyező forrás, illetve a terület környezetében ipari vagy üzemi termelő tevékenység nincs, a legközelebbi gazdasági övezetek távolsága 5-10 km.

A Váci út mentén elhelyezkedő lakó- és irodaépületek a távhő hálózathoz csatlakoznak, a távfűtés miatt a helyi fűtési berendezések visszaszorultak. Az új épületekben elterjedt a levegő-levegő hőszivattyús rendszer, valamint a lakóházak felújításánál több helyen is napkollektor létesült. A vizsgált környezetben jelenleg nincs olyan nagyteljesítményű tüzelőberendezés, amelyhez a kibocsátás szempontjából számottevő légszennyező pontforrás kapcsolódik.

A tervezett beépítés hatására a légszennyezőanyagok rövidebb távolságon kiülepednek, mivel a terület átszellőzése kisebb intenzitású lesz, a szennyezőanyagok elsodródása a kibocsátás helyétől számítva csökken. A fejlesztési területen és közvetlen környezetében az alsó légrétegben a légmozgás kisebb mértékű lesz, a forrástól nagyobb távolságban elhelyezkedő területrészeket kevésbé fogja érinteni. A friss levegő beáramlása az agglomerációs területekről és a szennyezett levegő átkeveredése az érintett övezetben ugyanakkor kisebb intenzitású lesz, az utak környezetében a légszennyezettség koncentrációk kismértékű növekedésére lehet majd számítani. A szennyezőanyagok feldúsulása kisebb területet érint a beépítés után, illetve kisebb területen alakulnak ki a nagyobb koncentrációk, mivel ezen a kisebb távolságon a gyengébb légmozgással együtt intenzívebb lesz a szennyezőanyagok kiülepedése.

Zajterhelés

A települési főutaktól és gyűjtőutaktól származó zaj az állandósult forgalom miatt az érintett településrész meghatározó zajforrásai. A fejlesztési terület környezetében a Váci út forgalma nappal folyamatos, éjjel rövid forgalmi szünetek alakulnak ki.

Másik közlekedési zajforrás a vasút. Az Újpesti vasúti hídon vezet a Budapest – Piliscsaba – Esztergom 2. számú vasúti fővonal. A vasútszakasz villamosított, jellemzően BVpmot 14-15, BDbp 44-15, Ppx 34-15 és BVpmot 24-15 motorvonatok közlekedtetésével. Az egy nyompálya miatt egyszerre csak egy szerelvény halad át a hídon egyik vagy másik irányba. Vasúti eredetű zajhatással elsősorban az északi terület egységénél kell számolni. A vasúti zajterhelés a határértékek alatt marad, a fejlesztési területen a vasúti zaj átlagosan 0,8-1,1 dB-lel növeli meg a háttérterhelést.

Harmadik fő zajforrás a kereskedelmi- és irodaépületek gépészeti berendezései, amelyek a légtechnikai és a hűtési berendezések, légtechnikai kifúvók, elektromos transzformátorok.

Negyedik számottevő zajforrás az épületekhez tartozó parkolók és parkolóház járműforgalmának zajhatása.

Az öbölhöz közeli területrészekben a kikötő használata és az evezős sport, valamint a hajók elhaladása és kikötő melletti működtetése időszakosan zavaró, de rövid ideig tartó zajhatásokat okoznak, amivel számolni kell a területfejlesztés során.

Talaj A terület már a XIX. század végére elnyerte jelenlegi jellegét a korábbi ártéri, vizenyős terület feltöltésével. A feltöltéshez jórészt a környező ipari üzemek és a lakosság fűtési salakját, valamint egyéb ipari hulladékokat használtak fel. Ennek köszönhetően a felszínen 1,0-2,5 m (de akár 4,0 m-t is elérő) vastagságban található antropogén feltöltés. Ez alatt folyóvízi, eleinte finomabb szemű képződmények (öntésagyag, iszapos homok) 1,0-3,0 m vastagságban, majd durvább szemű homok található.

Egyes területrészekben már voltak környezeti állapotfelmérések és beavatkozások, azonban a fejlesztési terület átfogó és teljeskörű környezeti állapotfelmérésére eddig nem került sor. A várható szennyezőanyagok: policiklusos aromás szénhidrogének, alifás szénhidrogének és fémek és félfémek, de előfordulhatnak szerves oldószerek maradványai is. A terület átfogó tűzszerkezeti vizsgálatát is indokolt elvégezni.

Kármentesítési monitoringgal érintett az Újpesti-öböl bal part, 27-30. tömbök területe (25964/28 hrsz.), a kötelezett megállapítása folyamatban van.

Felszíni és felszín alatti vizek A közvetlenül a Duna partján elhelyezkedő területre a Duna alapvető hatással van. Az első vízadó rétegben tárolt talajvíz közvetlen kapcsolatban áll a Duna víztestével, ezért a mértékadó talajvízszintet a Duna adott szelvényére megállapított mértékadó árvízszintjével azonosítják. A talajvízszint ingadozása ennek megfelelően megegyezik a Duna vízjárásával, ami éves szinten akár a nyolc métert is meghaladhatja a területen.

Egyes területrészekben már voltak környezeti állapotfelmérések és beavatkozások, azonban a fejlesztési terület alatti talajvíz átfogó és teljeskörű környezeti állapotfelmérésére nem került még sor. A szennyezettség egyik oka a salakos feltöltés másrészt a már felhagyott ipari tevékenység környezetkárosító hatása. A várható szennyezőanyagok: szerves kémiai komponensek (szulfát, klorid, ammónia, nitrát, fémek és félfémek, alifás szénhidrogének, policiklusos aromás szénhidrogének, esetleg klórozott szénhidrogének is, de a földtani közeghez hasonlóan előfordulhatnak szerves oldószerek maradványai is.

Az 1. számú terület állandó természetes vízfolyása a Duna. Az Újpesti öböl áramlástanilag állóvíz, mivel egyetlen kapcsolata a Nagy-Dunával a déli öböltorkolat, ahonnan, csak magas dunai vízálláskor áramlik fel friss víz. Ez az állapot gyakorlatilag be is korlátozza az öböl vízháztartását. Az öbölbe kerülő szennyezőanyagok, csak árvizek levonulásával képesek részlegesen távozni. Az öböl medre kolmatálódott és a leülepedett iszap szennyezőanyagokkal terhelt, vize jelenleg fürdésre alkalmatlan.

A csapadékvizek a területen beszivárognak a talajba és tovább mobilizálják a feltöltés szennyező anyagait. A fejlesztések során törekedni kell, hogy a felszíni, szennyeződésmentes csapadékvizek elválasztott rendszeren kerüljenek összegyűjtésre és elvezetésre, amelynek a legkézenfekvőbb befogadója a Duna.

2. számú terület

Foka öböl 1-4 tömb

Levegőminőség A vizsgált terület topológiai elhelyezkedéséből és természeti környezetéből adódóan (Duna és Rákospatak torkolata) levegőtisztasági szempontból relatív kedvező helyzetű. A térségben mára az- üzemi légszennyező források, valamint a lakossági kibocsátás (elsősorban a térségben jellemző távhő ellátás miatt) minimális.

Zajterhelés A Cserhalom utca mentén mind a nappali, mind az éjszakai határértékeket meghaladó mértékű a zajterhelés. A határérték túllépés nem nagymértékű, 1,5-2,5 dB közötti és jellemzően az éjszakai órákban nagyobb. A Vízafogó utca esetében a zajterhelési határértéket jelentősen alulmúló a zajterhelés mértéke, ami a forgalmi út és a beépítésre kerülő terület közötti jelentős

távolság (Rákospatak torkolati szakasza közékük ékelődik) folytán adódik.

A vasúti és légi közlekedés, valamint az üzemi eredetű zajterhelés a területen nem jelentkezik, mivel ilyen jellegű zajforrások csak igen nagy távolságban találhatók a területtől. A Foka-öbölben működő spothajó kikötőben időszakosan megjelenő, kisebb mértékű zajterheléssel kell számolni az ott megjelenő motoros hajók mozgása miatt. A hajók mozgása jellemzően a nappali időszakokra esik, és akkor is elég esetleges, jellemzően a hétvégi és ünnepnapok alkalmával magasabb.

Talaj A terület a Duna egykori árterülete, talajviszonyait vegyes, homokos, kavicsos, agyagos talajrétegek jellemzik. A felső talajrétegekben jelentősebb feltöltések is lehetségesek. A területen kármentesítés jelenleg nincs folyamatban.

Felszíni és felszín alatti vizek A fent említett adottsággal szoros összefüggést mutathat a felszíni és felszín alatti vizek nem csak eseti szennyezésekkel való terhelése. Ez, illetve az egyre gyakoribbá váló eseti problémák kiküszöbölése (pl. ár- és villámárvíz jelenségek, stb.) a terület komplex fejlesztésével lehetővé válhat. A Rákospatak jelenlegi formájában alig tekinthető élő vízfolyásnak, rendszeresen rajta a jelentősebb szennyezés levonulások, ami az épp megjelenő élővilág nagy részének pusztulásával is jár(hat). A több, felsőbbrendű dokumentumban is rögzített revitalizációs szándék teljesítése csak a dunai árvizek hatásainak fokozott figyelembevételével lehetséges.

3. számú terület

Reno udvar (volt csavargár) és volt fűtőmű

Levegőminőség A nitrogén-dioxid szennyezettség igen magas értéke (az éves határérték 1,5-2 szerese) jelentős részben a Váci út járműforgalmából ered. A jelenlegi szennyezőanyag koncentráció alapján a levegő szennyezett minőségű. A térségben mára az- üzemi légszennyező források, valamint a lakossági kibocsátás (elsősorban a térségben jellemző távhő ellátás miatt) minimális.

Zajterhelés A határoló utcák mentén a területi határértéket meghaladó mértékű zajterhelés tapasztalható jelen állapotban. A Vizafogó utca felől van egyedül határérték alatti zajterhelés, mivel az út és a telektömb között található a Rákospatak és az azt kísérő zöldfelület, mely jelentős távolságtartást biztosít a zajforrástól. A Cserhalom utca mentén szintén kedvező hatása a tervezési telkek felé lévő 10-12 m szélességű zöldsáv távolságtartó hatása (légvezeték védősávja miatt), így itt csak az éjszakai határértéket haladja meg minimálisan a zajterhelés.

Talaj A területen korábban csavargár és fűtőmű működött. A létesítmények üzemzerű működése során a talajba fém és olajszármazékok kerülhettek. A létesítmények bár régen megszűntek, de az esetleges talajszennyezések megléte vonatkozó vizsgálatokról, illetve az esetlegesen feltárt szennyezések okozta károk elhárítására irányuló tevékenységekről nem állnak rendelkezésre részletes információk. A területen ennek megfelelően javasolható néhány ponton történő talajminta vétel elemzése az esetleges szennyezések vizsgálatára. A terület egyébként a Duna egykori árterülete, talajviszonyait vegyes, homokos, kavicsos, agyagos talajrétegek jellemzik. A felső talajrétegekben jelentősebb feltöltések is lehetségesek. A beépítést megelőzően részletes talajmechanika vizsgálat készítése javasolható

Beavatkozással és kármentesítési monitoringgal érintett a Budapest XIII. kerület, Váci út 160-168. (25930 hrsz.) alatti terület, a kötelezett az Optimum-Béta Ingatlanbefektetési Kft.

Felszíni és felszín alatti vizek A területen belül a talajvíz elég magasan, 4-6 m-re a terepszint alatt

helyezkedik el. A talajvíz áramlásának iránya K-Ny-i, azaz a Duna felé mozgó vízáramlással kell számolni jellemzően. A területen belül feltárt és azonosított talajvíz szennyeződésről nincsenek információk.

A közelben a legközelebbi felszíni vízfolyás a Rákos-patak, illetve befogadója a Duna. A patak dunai torkolta alig pár száz méterrel van a tervezési területtől. A Rákos-patak burkolt, betonozott egyenes medre az 1960-as években épült ki mai formájában, döntően az árvízvédelmi és csapadékvíz elvezetési műszaki szempontokhoz igazodva. A jelenlegi formájában a vízfolyás alig tekinthető élő vízfolyásnak, rendszerezések rajta a jelentősebb szennyezések levonulása, ami az épp megjelenő vízi élővilág nagy részének pusztulásával is jár. Mindezek miatt a vízfolyás szennyezett, erősen szennyezett minőségű a tervezési terület mellett. A patakra több revitalizációs terv készült és a fővárosi tervekben is megjelenik a revitalizálandó vízfolyás jelölése. Az esetleges revitalizáció tervezése során ezen szakaszon fokozottan figyelembe kell venni a dunai árvizek hatásait, ami ezáltal jelen szakaszon mindenképp jelentősen meghatározza a revitalizációs beavatkozások körét és módját az árvízvédelmi szempontok teljesítése érdekében.

4. számú terület

volt LÁNG gyár

Levegőminőség

A volt üzemi területen mára jelentős légszennyező források nincsenek, az épületeket iroda és sport fitnessz célokra használják, így a légszennyezés legfeljebb az épületek fűtéséből származik.

A tervezett új beépítések következtében a terület vonzott forgalma nőni fog, ami a zajterhelés növekedése mellett a levegő minőségére is hatással van. A forgalom hatására a nitrogén-oxidok (NOX), a szén-monoxid (CO), valamint a szálló por (PM 10, PM2,5) koncentrációjának növekedése várható. A fejlesztés során viszont a levegőminőséget kedvezően befolyásoló zöldfelületek is létrejönnek, melyekkel a káros hatások csökkenthetők. A beépítésekhez kapcsolódóan létrejövő új zöldfelületek (zöldtetők, fasorok) a terület levegőminőségét jelenlegi állapotához képest jelentősen javítják. Ezen felül a területen megjelenő zöldfelületek a városi zöldinfrastruktúra és zöldfelületi rendszer új elemeiként csökkentik a városi hősziget-hatást, jó hatással vannak a helyi klímára, valamint elősegítik a csapadékvíz lefolyását, elvezetését is.

Zajterhelés

A zajterhelés tekintetében a területet határoló Váci út és a Vizafogó utca is a területi határértéket meghaladó közlekedési eredetű zajterhelésű. A vizafogó utca esetében is számítani lehet mind a nappali mind az éjszakai határérték feletti zajterheléssel, de annak mértéke 5 dB alatti. A jelenlegi funkciókból eredő a külső trében is érzékelhető zajterhelés minimális, a környezetben határérték feletti zajhatást nem okoz.

A tervezett új beépítések következtében zajterhelés szempontjából kedvezőtlen hatású, hogy az új lakó, kereskedelmi, illetve irodaépületek a közúti forgalom növekedését okozzák, mellyel a jelenleg is magas zajsztint további növekedése várható. A beépítési terv alapján a zajszenyezés lakóépületeket nem érint, a forgalmas útszakaszok mentén irodahelyiségek, valamint üzletek, szolgáltatások kapnak helyet, így a zajterhelés emberre gyakorolt hatása kevésbé jelentős.

Földtani viszonyok, talaj

A vizsgált terület szerepel a barnamezős területek kataszterében, ám a korábbi tevékenységek nem okoztak szennyezést a talajban.

A tervezett új beépítések következtében a talaj, illetve a felszín alatti vizek szempontjából a tervezett mélygarázs okozhat konfliktust, emiatt a talajvizek

minőségi és mennyiségi állapotának változásait, valamint a talajvíz-áramlási viszonyokat is figyelembe kell venni.

Beavatkozással és kármentesítési monitoringgal érintett a Budapest XIII. kerület, Váci út 152- 158. alatti terület, a kötelezett a PACONT Ingatlanforgalmazó és Befektető Kft.

Felszíni és felszín alatti vizek A terület északi határánál található a legközelebbi felszíni vízfolyás a Rákospatak (kb. 40-45 m-re). A talajvízszint alakulását a patak vízszintjének alakulási is erősen befolyásolja. A talajvíz mélysége a terület északi részén a felszín alatt 5-7,5 méter között található, addig a déli részeken 2,5 -5 m között mozog.

Hulladékkezelés A területen a jelenlegi tevékenységekből fakadóan főként antropogén jellegű hulladék, kommunális hulladék, valamint építési-bontási törmelék, ipari hulladék található. A keletkező ipari hulladékokról a telephelyek önállóan gondoskodnak.

A tervezett új beépítések következtében a területen képződő kommunális hulladékok mennyisége növekedni fog. A jelenlegi hulladékkezelési rendszer keretein elül a képződő többlet hulladék mennyiség kezelhető. Az ipari és bontási hulladékok mennyisége gyakorlatilag meg fog szűnni.

3.4.2. a környezeti állapot egyéb jellemzőinek leírása (eltartóképeség, terhelhetőség)

A területek jelenlegi állapotukban messze a potenciális lehetőségeik alatt teljesítenek. Alapvetően valamennyi a XIII. kerület barmezős „rozsdáövezeti” fejlesztési zónájában, gyakorlatilag egymás szomszédságában helyezkedik el. A területükön egykor folytatott ipari üzemi tevékenységek mára teljesen megszűntek. Több területen a korábbi üzemi létesítményeket rég elbontották (Foka-öböl, volt hajógyári terület, Láng terület). A többi területen a megmarad üzemi épületeket más céllal hasznosítják (kereskedelem, sportcentrum, iroda, parkoló stb.) vagy kihasználatlanul üresen állnak és területükön a spontán szukcessziód folyamatok révén jelenleg jelentős gyomvegetáció alakult ki jobbra allergén gyomokkal is gazdagon.

A környező térség ugyanakkor a város egyik legintenzívebben beépült, mára már teljesen átalakult, egykori ipari zónája. A térség a főváros legintenzívebben fejlődő térségévé vált az elmúlt 30 évben, amit a meglévő jó közlekedési kapcsolatoknak (Váci út, Metro, stb.), nagyszerű területi adottságoknak (Duna közelsége, lakóterületek, potenciális irodai tengely) alapvetően köszönhet. A módosítással érintett területek ezen barmezős, mára alulhasznosított, kihasználatlan területei ennek az intenzíven fejlődő városrésznek.

A területek potenciális adottságaik révén a jelenlegi terhelhetőség többszörösével rendelkeznek. A terület üzemi használatából eredő egykori szennyezéseinek teljes felszámolása is csak úgy képzelhető el középtávon, ha a területük intenzív használata révén teljes megújításukra kerül sor.

3.4.3. a fennálló környezeti konfliktusok, problémák és ezek várható alakulása, ha a tervezett fejlesztések nem valósulnának meg

A területek fő környezeti konfliktusai az alábbiak:

- igen jelentős közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés a Váci út mentén az ottani járműforgalom hatására;
- meglévő potenciális szennyezések;
- meglévő közlekedési kapacitások kimerülése: a Váci út forgalmilag túlterhelt, a metró kapacitása nagyarányban ki van használva;
- 120 kV-os légvezeték jelentős területfoglalása a Cserhalom utca vonalán, a vezeték széles

biztonsági övezete jelentős korlátozó tényező pl.: beépítések számára, és jelentősen zavaró hatású tájképi elem a térségben;

- felhagyott, alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős területek látványa is kedvezőtlenül befolyásolja a helyi városképet;
- felszínen vezetett távhővezetékek kedvezőtlenül befolyásolják a helyi városképet;
- intenzív asszimiláló felületek jelentős hiánya;
- Rákos-patak csapadékvíz csatorna jellegű hasznosítása.

Közlekedési eredetű szennyezések: a területen tervezett fejlesztések elmaradása esetében is várhatóan ezen hatások rövid távon növekedni fognak. A járműforgalom erős korrelációt mutat a gazdaság pillanatnyi teljesítményével. Jelentősebb javulás volt tapasztalható a 2008-9-es gazdasági válság hatására, de az az újra beinduló gazdasági tevékenység révén 2013-tól a korábbi növekvő tendenciát mutatta. 20-30 éves távlatban a járműpark cseréje, a jelenlegi belsőégésű motorokkal hajtott közlekedési eszközök fokozatos eltűnése hozhat lassú javulást a jelenlegi trendeket figyelembe véve.

Meglévő potenciális szennyezések: A szennyezések részletes feltárására a területek többsége esetében nem került még sor. A területek kialakulásakor használt salakos feltöltésekben sokféle szennyezés előfordulhat, mely a talajvíz hatására mobilizálódhat és lassan a Duna felé illetve az Újpesti-öböl felé haladva ezen vizekben is megjelenhet. Valószínűsíthető, hogy a közvetlen Duna parti területekről a szennyezések már folyamatosan érik a Dunát, de ezek pontos feltárása hiányában nem rendelkezünk megfelelő információkkal. Átalakulás nélkül ezen szennyezések feltáratlanul a területen maradnak.

Közlekedési kapacitások kimerülése: A közlekedési kapacitások szűkössége a külső és belső városi területek közötti növekvő ingázási igények miatt egyre növekvő problémát fog jelenteni a térségben és az egész városrészben hosszú távon. A Váci út fizikai adottságai révén kapacitásban tovább nem növelhető. A metro járatsűrítéssel minimális tartalék kapacitással rendelkezik, de ez is nagyon minimális. A fejlesztések nélkül a további igényelt közlekedésfejlesztések többsége elmarad, vagy hosszabb távon valósul csak meg.

Cserhalom utca vonalában lévő 120 kV-os légvezeték: A légvezeték a térségben igen jelentős területfoglalással rendelkező létesítmény. A szélső vezetékszálak a vezeték tengelyétől 3-6 m-re vannak ezen felül további 13-13m biztonsági sáv igényük van, így 32-34 m széles sávot foglalnak el, melyben közút és gyepterület létesülhetnek korlátozottan. A vezetékek igen magas tartóoszlopokon állnak, melyek nagy távolságból is jól láthatók, jelentős vizuális szennyezést okozva és kilátási korlátozást jelentve. Földkábeles kiváltás esetén az igénybe vett területsáv kb. 3m szélességű lenne, és vizuális korlátozást nem jelentene. A fejlesztések elmaradása esetében a vezeték kiváltása reálisan nem várható csak akkor, ha hosszú távon a kábelek természetes elhasználódása révén válna szükségessé a cseréje. A fejlesztésekben érdekeltek viszont részt vállálnak a kiváltásban.

Felhagyott barnamezős területek: A területek továbbra is jelen állapotukban maradnának, illetve a hatályos tervek szerinti beépítési lehetőségek estén csak nagyon lassú átalakulásukkal lehet számolni.

Felszíni távhő vezetékek: A vezetékek várhatóan továbbra is többségében felszíni elhelyezkedésűek lennének és mind vizuális, mind fizikai korlátozást jelentene a felszíni meglétük. Kiváltásuk a fejlesztések elmaradása esetén csak elhasználódás miatti csere, kiváltás esetén lenne elképzelhető, de akkor is csak korlátozottan.

Intenzív asszimiláló felületek hiánya: A fejlesztések elmaradása esetén a jelenlegi természetes szukcessziós folyamatokkal kell számolni, ami nagyon lassú zöldfelületi kialakulást prognosztizál, addig is igen jelentős gyomvegetáció forrásként és allergén gyomok forrásaként. Több száz éves távlatban lenne reális a természetszerű zöldfelületek kialakulása.

Rákos-patak helyzete: Várhatóan csekély hatással lenne a patak helyzetére a fejlesztések elmaradása. A patakrevitalizációs beavatkozások mindenképp csak hosszú távon fognak megvalósulni 20-30 éves távlatban.

összefoglalva A fejlesztések tekintetében:

A tervezett változások hiányában a terület fő környezeti konfliktusainak többsége a területen tartósan fennmaradna. A jelenlegi tervek szerinti átalakulás csak lassan, hosszú távon jönne létre és egyes konfliktusok

további jelentősebb növekedésével is számolni kellene, különösen a közlekedési eredetű zaj- és légszennyezés, illetve a meglévő szennyezések problémakörével.

A módosítási javaslatok tekintetében:

A területfelhasználás módosításának elmaradása nem hozná meg a terület kedvezőbb területstruktúrájának kialakítását, a zöldterület kialakítás nem alkotna tagolásokat, a Zkp közparki terület mérete nem növekedne, a Meder utca menti tömb belső közhasználatú kialakítása nem jöhetne létre.

A magasházak hatályos magasságának növelésének elmaradása az adott területen lehetséges szintterületek alapján másféle beépítési koncepciót, másféle épületformálást igényelne, tömörebb, sűrűbb beépítéssel, falszerűbb épületekkel, belső közhasználatú zöldfelületek, tetőkertek elmaradásával.

3.5. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ, KÖZVETLENÜL VAGY KÖZVETVE KÖRNYEZETI HATÁST KIVÁLTÓ TÉNYEZŐK, OKOK

a TSZT/FRSZ Módosítási dokumentációban szereplő módosítások hatásának megítélése

Ismét hangsúlyozni szükséges, hogy a jelen KÉ csak a már építésszerűen lehetséges fejlesztések egy-két elemének módosítását kell, hogy értékelje, nem a fejlesztések megvalósíthatóságának egészét.

A fejlesztési területeken

- **nem jön létre nagyobb terhelés**, nagyobb szintterület, nagyobb beépítettség a ma megengedetthez képest,
- **nem csökken a zöldfelületek előírt nagysága** a telkeken belül a ma előírthoz képest,
- az 1. területen a **Zkp zöldterület mérete növekszik**,
- az épületek egy-egy adott fejlesztési területnek csak **egy – egy meghatározott területi lehatárolásán belül növekedhetnek Élp 65, vagy 45 méterig**, a többi területen marad a ma is hatályos TSZT és FRSZ szerinti magasság,
- **nem jön létre más funkció, rendeltetés** a hatályos szabályozások által megengedetthez képest.

A Módosítási dokumentációban rögzített módosítási javaslatok a környezeti tényezők közül

egyáltalán nem befolyásolják

- **a földtani viszonyokat, a talajt, a felszíni és a felszín alatti vizeket, a hulladékkezelést**, mivel a módosításoktól függetlenül a mélygarázsok számára a terület igénybevétele megtörténik, azt sem a területfelhasználási kategóriák geometriai módosítása, sem a magasházak magasságának módosítása nem érinti;

kismértékben módosíthatják

- **egyes területrészekben a zajterhelést**, mivel a magasházak magassági növelése részben zajárnyékoló hatású, a nagyobb szabadtereken viszont az kevésbé fog érvényesülni a módosuló területeken;
- **egyes területrészekben a levegőminőséget**, mivel a magasabb épületek közötti terek növekedése a közúti közlekedés felőli légszennyezést kevésbé gátolják elméletileg, de ez részletes tervezés során bármelyik beépítési megoldásnál előfordulhat;

pozitívan befolyásolják

- **a zöldfelületek kiterjedését** a Zkp zöldterületi növelésével, ami pozitív hatással bír a területe kialakítására, klímájára, biológiai aktivitására az 1. területen.

3.5.1. természeti erőforrás közvetlen igénybevétele vagy környezetterhelés közvetlen előidézése

A fejlesztések tekintetében:

A területek beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelenti a természeti erőforrások igénybe vételét.

A teljes fejlesztési terület jelentős kiterjedésű, így jelentős területi igénybevételt jelent. Ugyanakkor a területek már korábban ipari céllal igénybe vett területek, ahol az ipari használatok teljesen megszűntek, így jelenleg részben leromlott, hasznosítatlan ipari területek, vagy alulhasznosított területekké váltak a térségben. Jelen formájában, tehát nem használatlan természeti vagy természetközeli, esetleg mező-, vagy erdőgazdálkodási területek igénybe vételére kerül itt sor. Ezek a fejlesztések környezeti szempontból kifejezetten kedvezőnek tekinthetők, hiszen így nem új terület igénybevételt jelent a tervezett fejlesztés.

A létesítmények többlet környezetterhelést csak annyiban fognak jelenteni, amennyiben a területen a nagyobb kihasználtságból eredően a kihasználtsághoz kapcsolódó többlet terhelések jelentkeznek, mint többlet hulladék és vonzott nagyobb forgalom terhelő hatása. A létesítmények helyi többlet kibocsátást nem fognak okozni, mivel az épületek várhatóan távfűtéssel, vagy korszerű hőszivattyús rendszerekkel fognak megvalósulni és az épületek a felhasznált energia egy részét maga fogja előállítani, jellemzősen napelemek révén.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

- nem releváns a magasházak tekintetben,
- a Zkp terület módosítása és területi növelése kedvezőbb a mainál.

**3.5.2. olyan társadalmi, gazdasági
folyamatok kiváltása vagy ösztönözése,
amelyek közvetett módon környezeti
következménnyel járhatnak**

A fejlesztések tekintetében:

A fejlesztések alapvetően a városi (beépítésre szánt) területek jobb kihasználását preferálják. Ez a növekedés a magasabb szintű tervekben már biztosított mértékig teszi lehetővé ilyen területek kialakulását a városban. Ugyanakkor a magasabb szintű fővárosi tervekben meghatározott mértéket és kereteket nem meghaladó mértékű a fejlesztés.

A fejlesztések a magasabb szintű tervekkel összhangban kifejezetten a barnamezős és rehabilitációs beavatkozások irányába is próbálja terelni a fejlesztői gondolkodást. Ez hosszabb távon az ökonomiai haszon mellett ökológiai többletet is eredményez, így a közvetett hatás fokozatos környezetállapot javulást eredményez.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns ebben a tekintetben.

összefoglalva

A fejlesztések tekintetében:

A területek beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelenti a természeti erőforrások igénybevételét. A teljes fejlesztési terület jelentős kiterjedésű, így jelentős területi igénybevételt jelent, ugyanakkor a területek barnamezős területek, melyek újból hasznosítást, rehabilitációt igénylenek, és amelyek mindig is beépítésre szánt területek voltak a megelőző tervek szerint is. A tervezett változások nem okozzák a jelenleginél (jelenleg hatályos tervek szerint megengedett) nagyobb környezeti igénybevételt, sem a területen belül, sem külső, közvetett forrásból.

A tervezett változások nem járnak olyan társadalmi, gazdasági folyamatok előmozdításával, ösztönzésével, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járnának.

A módosítási javaslatok tekintetében:

A módosításoknak nincs hatása a természeti erőforrásokra, vagy környezeti következményekkel járó társadalmi, gazdasági folyamatokra.

3.6. A MÓDOSÍTÁSBÓL ADÓDÓ KÖRNYEZETET ÉRŐ HATÁSOK, KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ELŐREJELZÉSE AZ ELŐZŐ PONTOK ALAPJÁN

3.6.1. jól azonosítható környezet igénybevétel vagy terhelés

Az A., B., és C. táblázatok értékelési kategóriái az alábbi szempontok alapján kerültek meghatározásra:

Földtani közeg szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A földtani közeget érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A földtani közeget a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat eredményeként a földtani közeget érő terhelés érdemben változik.
- *Terhelést növel* – A földtani közeget érő terhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A földtani közeget érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Felszíni víz szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A felszíni vizeket érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A felszíni vizeket a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a felszíni vizeket érő terhelést érdemben nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A felszíni vizeket érő terhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A felszíni vizeket érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Felszín alatti víz szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A felszín alatti vizeket érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a közeg igénybevételének megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A felszín alatti vizeket a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a felszín alatti vizeket érő terhelést érdemben nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A felszín alatti vizeket érő terhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz.
- *Jelentősen ront* – A felszín alatti vizeket érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Levegő szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A levegőt érintő terhelés jelentősen csökken, vagy a légszennyezés megszűnésével jár a javaslat.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A levegőt a korábbinál kisebb terhelés éri, vagy a kismértékű terhelés megszűnésével jár, vagy a transzmissziós folyamatokat az ember számára kedvezően befolyásolja a javaslat.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a levegő állapotának alakulását nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A levegőt érő terhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz, vagy a transzmissziós folyamatokat az ember számára kedvezőtlenül befolyásolja.
- *Jelentősen ront* – A levegőt érő terhelés jelentősen nő, de nem haladja meg a terhelési határértékeket.

Zaj szempontjából:

- *Jelentősen javít* – A területen a zajterhelés jelentősen csökken (zajterhelési határérték alá), vagy a zajforrás megszűnésével jár a javaslat.

**Élővilág
szempontjából:**

- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A zajterhelés a korábbinál kisebb mértékű lesz, de nem csökken a zajterhelési határérték alá, vagy a kismértékű zajterhelés megszűnésével jár, vagy a javaslat eredményeként a zajterhelés a korábbinál kisebb területet érint.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a zajterhelés alakulását nem befolyásolja.
- *Terhelést növel* – A zajterhelés a jelenlegi kismértékben meghaladó mértékű lesz, de nem okoz határértéket meghaladó mértékű terhelést.
- *Jelentősen ront* – A zajterhelés mértéke olyan mértékben nő, hogy a hatásterületen belül helyenként a határértéket meghaladó mértékű zajterhelést eredményezhet.
- *Jelentősen javít* – A területen a természetes élővilág hosszú távú fennmaradását biztosítja, vagy a természetes élővilágot érintő zavarást jelentősen csökkenti, megszünteti.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A területen a természetes élővilág hosszú távú fennmaradását segíti, vagy a természetes élővilágot érintő zavarást kis mértékben csökkenti.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat az élővilágra nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A javaslat hatására a természetes élővilág élettere kis mértékben csökken, vagy az intenzívebb zöldfelület fenntartás miatt idegenhonos növények jelenhetnek meg, vagy az élőhelyeket kismértékű zavarás éri.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására a természetes vagy ahhoz közeli élőhelyek területe jelentős mértékben csökken, vagy azokat jelentős mértékű zavarás éri.

**Ember
szempontjából
(elsősorban a
gazdasági és
szociális
körülmények
alakulását értjük
rajta):**

- *Jelentősen javít* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete jelentősen javul, vagy lakhatási körülményeik jelentősen javulnak.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete kismértékben javul, vagy lakhatási körülményeik kis mértékben javulnak.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzetére nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete kismértékben romlik, vagy lakhatási körülményeik kis mértékben romlanak.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására az érintett területen élő emberek gazdasági és szociális helyzete jelentősen romlik, vagy lakhatási körülményeik jelentősen romlanak/lakhatás megszűnik.

**Táj, városkép
szempontjából:**

- *Jelentősen javít* – A területen a meglévő kedvező tájkép, városkép hosszú távú fennmaradását biztosítja, vagy a tájképet, városképet kedvezőtlenül befolyásoló elem kiterjedését jelentősen csökkenti, megszünteti.
- *Terhelést enyhít, kicsit javít* – A területen a meglévő kedvező tájkép, városkép hosszú távú fennmaradását segíti, vagy a tájképben, városképben megjelenő zavaró elem hatását/kiterjedését kis mértékben csökkenti.
- *Kiegyenlített, nem változtat* – A javaslat a tájképre, városképre nincs hatással.
- *Terhelést növel* – A meglévő tájképre, városképre kis mértékben kedvezőtlen hatással van.
- *Jelentősen ront* – A javaslat hatására a meglévő tájképben vagy városképben jelentős mértékű zavaró elem jön létre.

3.6.1.1. a környezeti elemek (föld, levegő, víz, élővilág, épített környezet, ez utóbbi részeként az építészeti és régészeti örökség) vonatkozásában

A téma értékelése az A., B., és C. táblázatokban szerepel

Hatások iránya, jellege és mértéke				
Jelentősen javít	terhelést enyhít, kicsit javít	kiegyenlített, nem változtat	terhelést növel	jelentősen ront
++	+	O	-	--

*A hatásviselő ember esetében az elmaradó, illetve várható fizikai (és pszichikai) hatások mellett a gazdasági előnyök és városkomfort-fokozat emelkedés elmaradását is kalkuláljuk az értékelés során.

(A megadott m²-ek a TSZT területfelhasználási illetve magassági "foltjainak" mérete, melyek a közterületeket is lefedik)

A./ A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre szánt területfelhasználások, magasságok				Változások MEGVALÓSULÁSA esetében (1 változat) (A jelenleg tervezett módosításokkal történő terület beépítés megvalósulása esetén)								
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos FRSZ/TSZT szerint	Tervezett funkció jelen FRSZ/TSZT szerint	hatások értékelése hatásviselők és környezeti elemek szerint								
Marina City - volt hajógyár				földtani közeg	felszíni víz	felszín alatti víz	levegő	zaj	élővilág	ember	táj, városkép	védelem, korlát
1	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növekedés +2.284 m2	Ln-3	Zkp	+	+	++	++	+	++	++	++	nincs
2	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Vt-M területfelhasználási egység növekedés 3.989 m2	Ln-3	Vt-M	o	o	o	o	o	o	+	o	nincs
3	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység csökkenés 2.338 m2	Zkp	Ln-3	-	-	-	--	o	-	--	o	nincs
4	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növelés 4.594 m2	Vt-M	Zkp	+	+	++	++	+	++	++	++	nincs
5	Cserhalom utca vonalának változása	*	*	o	o	o	+	+	+	+	++	nincs
6	65 m Élp magasház terület növelése a 45 m Élp magasház területből átsorolással 35.929 m2 területen	*	*	o	o	o	+	+	o	+	++	nincs
7	Új gyalogos híd létesítése a Nép-szigetre, a Zkk-2/K-Rek terület érintése nélkül (KÉSZ elírásban biztosítva)	Zkk-2/K-Rek	e/K-Rek	-	o	o	o	o	-	++	++	nincs
8	az árvízvédelmi mű élvonalának a Duna felkötőlő való kismértékű hátrébb helyezése	*	*	++	++	++	o	o	++	+	++	nincs
Foka öböl 1-4 tömb												
9	45 m Élp magasház terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy telken 6.846 m2 területen	*	*	o	o	o	+	+	o	+	++	nincs
Reno udvar (volt csavargár)												
10	65 m Élp magasház terület kijelölése a 45 m Élp magasház területből átsorolással 40.192 m2 területen (45 m Élp marad -34.198 m2)	*	*	o	o	o	+	+	o	+	++	nincs
volt Lánggyár												
11	65 m Élp magasház terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy többen az Élp 45 m kategóriából átsorolással 43.996 m2 területen (45 m Élp marad -42.974 m2)	*	*	o	o	o	+	+	o	+	++	nincs

B./ A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre szánt területfelhasználások, magasságok				Változások ELMARADÁSA esetében (0 változat) (A jelenleg hatályos területrendezési terveknek megfelelő kialakítással történő terület beépítés)								
Fejlt. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos FRSZ/TSZT szerint	Tervezett funkció jelen FRSZ/TSZT szerint	hatások értékelése hatásviseleők és környezeti elemek szerint								
Marina City - volt hajógyár				földtani közeg	felszíni víz	felszín alatti víz	levegő	zaj	élővilág	ember	táj, városkép	védelem korlát
1	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növekedés +2.284 m2	Ln-3	Zkp	-	-	--	--	-	--	--	--	nincs
2	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Vt-M területfelhasználási egység növekedés 3.989 m2	Ln-3	Vt-M	o	o	o	o	o	o	-	o	nincs
3	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység csökknrés 2.338 m2	Zkp	Ln-3	+	+	+	++	o	+	++	o	nincs
4	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növelés 4.594 m2	Vt-M	Zkp	-	-	--	--	-	--	--	-	nincs
5	Cserhalom utca vonalának változása	*	*	o	o	o	-	-	-	-	-	nincs
6	65 m Élp magasházas terület növelése a 45 m Élp magasházás területből átsorolással 35.929 m2 területen	*	*	o	o	o	-	-	o	-	o	nincs
7	Új gyalogos híd létesítése a Nép-szigetre, o a Zkk-2/K-Rek terület érintése nélkül (KÉSZ előírásban biztosítva)	Zkk-2/K-Rek	e/K-Rek	+	o	o	o	o	+	-	o	nincs
8	az árvízvédelmi mű élvonalának a Duna tel kétől való kismértékű hátrébb helyezése	*	*	--	--	--	o	o	--	-	o	nincs
Foka öböl 1-4 tömb												
9	45 m Élp magasházás terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy telken 6.846 m2 területen	*	*	o	o	o	-	-	o	-	o	nincs
Reno udvar (volt csavargár)												
10	65 m Élp magasházás terület kijelölése a 45 m Élp magasházás területből átsorolással 40.192 m2 területen (45 m Élp marad -.34.198 m2)	*	*	o	o	o	+	+	o	+	++	nincs
volt Lánggyár												
11	65 m Élp magasházás terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy többen az Élp 45 m kategóriából átsorolással 43.996 m2 területen (45 m Élp marad -.42.974 m2)	*	*	o	o	o	-	-	o	-	o	nincs

C./A korábbi TSZT-ben elhatározott fejlesztési területek, módosuló beépítésre szánt területfelhasználások, magasságok				Változások TELJES ELMARADÁSA esetén (jelenleg meglévő állapot fennmaradása - terület jelenlegi változatlan állapotában marad)								
Fejlesztési ter. sorszáma	Leírás	Funkció a hatályos FRSZ/TSZT szerint	Tervezett funkció jelen FRSZ/TSZT szerint	hatások értékelése hatásviselők és környezeti elemek szerint								
Marina City - volt hajógyár				földtani közeg	felszíni víz	felszín alatti víz	levegő	zaj	élővilág	ember	táj, városkép	védelem, korlát
1	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növekedés +2.284 m2	Ln-3	Zkp	-	-	-	+	+	+	-	--	nincs
2	Ln-3 és Vt-M területfelhasználási egység területi változása, Vt-M területfelhasználási egység növekedés 3.989 m2	Ln-3	Vt-M	-	-	-	+	+	+	-	--	nincs
3	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység csökkrrnés 2.338 m2	Zkp	Ln-3	-	-	-	+	+	+	-	--	nincs
4	Ln-3 és Zkp illetve Vt-M és Zkp területfelhasználási egység területi változása, Zkp területfelhasználási egység növelés 4.594 m2	Vt-M	Zkp	-	-	-	+	+	+	-	--	nincs
5	Cserhalom utca vonalának változása	*	*	-	-	-	-	-	0	-	--	nincs
6	65 m Élp magasházás terület növelése a 45 m Élp magasházás területből átsorolással 35.929 m2 területen	*	*	0	0	0	+	+	0	-	-	nincs
7	Új gyalogos híd létesítése a Nép-szigetre, o a Zkk-2/K-Rek terület érintése nélkül (KÉSZ előírásban biztosítva)	Zkk-2/K-Rek	e/K-Rek	0	0	0	0	0	-	-	-	nincs
8	az árvízvédelmi mű élvonalának a Duna telkétől való kismértékű hátrébb helyezése	*	*	-	-	-	0	0	0	-	-	nincs
Foka öböl 1-4 tömb												
9	45 m Élp magasházás terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy telken 6.846 m2 területen	*	*	0	0	0	+	+	0	-	-	nincs
Reno udvar (volt csavargár)												
10	65 m Élp magasházás terület kijelölése a 45 m Élp magasházás területből átsorolással 40.192 m2 területen (45 m Élp marad -.34.198 m2)	*	*	0	0	0	+	+	0	-	-	nincs
volt Lánggyár												
11	65 m Élp magasházás terület kijelölése fővárosi közgyűlési határozatban meghatározott egy többen az Élp 45 m kategóriából átsorolással 43.996 m2 területen (45 m Élp marad -.42.974 m2)	*	*	0	0	0	+	+	0	-	-	nincs

A módosítási javaslatoknak: *nincs hatása a környezeti elemek többségére, azok rendszereire. Pozitív hatása van a zöldterület növelésnek, a szellősebb terek kialakíthatósága a magasabb épületek miatt a kedvezőbb levegőminőség irányába hat, a zajhatásokkal szembeni kevésbé védett belső térrendszerek más eszközökkel kezelhetők.*

Levegő terhelés

A fejlesztések hatása:

A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni terület beépítése révén megnövekvő célforgalom, mely a terület határait jelentő Cserhalom és Vizafogó utcák mentén is meg fog jelenni. Elsősorban a Nitrogén oxidok és a szálló por koncentráció növekedésére lehet számítani. Hosszú távon, (15-20 év) várhatóan nagyobb arányban elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulni fog beláthatóan. A létesítmények hőellátási igénye az építési előírások alapján minimális lesz, és az is várhatóan távhővel kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

**Zaj- és
rezgésterhelés**

A fejlesztések hatása:

Zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A terhelés növekedés mértéke jelentősen függ attól, a felszíni és felszín alatti parkolók arányától, illetve az utóbbiak csatlakozási pontjainak elhelyezésétől és a területet határoló utcák csatlakozásától. Várhatóan a zajterhelés a zajvédelmi rendeletben meghatározott épülethomlokzatok előtti 2-m-es távolságon minden esetben és időszakban teljesülni fognak, valamint a beltéri zajterhelési határértékek teljesülése sem fog különleges műszaki megoldásokat igényelni. Hosszabb távon az elektromos járművek terjedése és a mai járműhasználatok változása (közösségi közlekedés, mikromobilitási eszközök alkalmazása) révén a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke csökkenni fog a jelenlegi állapotokhoz képest is.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

**talaj és
talajvízszennyezés**

A fejlesztés hatása:

A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni. A megvalósuló épületek várhatóan többszintes terepszint alatti épületrészeinek következtében a területen esetlegesen meglévő talajszennyezések feltárára fognak kerülni meglétük esetén. Az építés során az esetlegesen előforduló szennyezéseket a környezetvédelmi hatóság bevonásával kell feltárni, lehatárolni és a részletes laborvizsgálatok alapján az esetlegesen szükséges kárelhárítási tevékenységeket meghatározni. Az esetleges kármentesítés a környezetvédelmi hatóság bevonásával folyhat. Mindezek alapján várhatóan a talajszennyezettség tekintetében a terület állapota javulni fog.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

**felszíni és felszín
alatti vizek**

A fejlesztés hatása:

A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján. Alapvetően talajszennyezettség tekintetében leírtakra kell számítani. A beépítés során a felszín alatti vizek mozgását figyelembe kell venni, ami részben a Rákospatak részben a Duna irányába történő talajvízáramlást jelenti. A talajvíz áramlás kedvezőtlen alakulását a terepszint alatti beépítés mértékének meghatározásakor kell figyelembe venni és meghatározni oly módon, hogy az már beépített területeken ne okozza a talajvizek áramlásának káros mértékű megváltozását, vízszintek megemelkedését

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

csapadékvizek

A fejlesztés hatása:

A területen belül az új beépítés révén az elvezetendő csapadékvizek mennyiségének növekedésére kell számítani. A nagyobb záporok esetén hirtelen megugró elvezetendő csapadékmennyiségek

megjelenésének elkerülése érdekében tetőfelületi zöldfelületek és záportározó létesítmények kialakítására lehet szükség, annak ellenére, hogy a szomszédságban nagy kapacitású befogadók (Duna, Rákospatak) található. Mindenképpen törekedni kell a csapadékvizeknek a kialakuló zöldfelületen való elszikkasztással történő kezelésének lehető legnagyobb mértékű alkalmazására.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

Hulladékkezelés

A fejlesztés hatása:

A területre tervezett lakófunkciók és szolgáltató funkciók révén, a területen a keletkező kommunális hulladékok mennyisége növekedni fog. Az épületekben megfelelő helyiségek létesítse szükséges a kommunális és szelektív hulladékok megfelelő méretű és számú gyűjtő edényzet elhelyezéséhez. Veszélyes hulladékok keletkezésének növekedésével is számolni kell a vendéglátó és kereskedelmi egységek révén. Elsősorban élelmiszer hulladékok fognak keletkezni nagyobb mennyiségben, amelyek megfelelő szelektív gyűjtés esetén újrahasznosíthatók. A csomagolási hulladékok szelektív gyűjtés évén szintén újrahasznosíthatók.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

3.6.1.2. a környezeti elemek rendszerei, folyamatai, szerkezete, különösen a táj, település, klíma, természeti (ökológiai) rendszer, a biodiverzitás vonatkozásában

zöldfelületi intenzitás

A fejlesztés hatása:

A zöldfelületi intenzitás egyik meghatározó indikátora a települések élhetőségének. A zöldfelületek közvetetten, illetve közvetlenül hatással vannak a városklímára, ezen belül is a levegő páratartalmára, hőháztartására (városi hőszigetekre), a talajvízháztartásra, a levegőminőségre és más környezeti tényezőkre. Közvetett módon pedig jelentős hatással bírnak az élővilágra és az emberre is. A zöldfelületi intenzitás (ZFI) megmutatja, hogy mekkora az adott területre eső zöldfelület síkbeli kiterjedésének aránya és egészségi állapotának mértéke. (Nem azonos a TSZT által használt fogalommal.) A volt Lánggyár területén ez a mutató igen alacsony értéket mutat. A területek közül itt maradt meg leginkább a korábbi ipari használat épületállománya. A RENO udvar területén már kedvezőbbek ezek az értékek, itt részben egykor is lazább beépítés volt és kevesebb burkolt felület. A FOKA-öböl és a Marina part területein ez a mutató közepes értékeket mutat. Utóbbi területeken az egykori üzemépületek és burkolatok is elbontásra kerültek és helyükön sokfelé leginkább gyomvegetáció található, ami birtokba vette az elbontás után használatlanul hagyott területeket.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

felszín-hőmérséklet

A vizsgált terület felszínhőmérséklete az alacsony zöldfelület-intenzitásnak köszönhetően igen magas a környező beépített területek értékeihez képest. A Váci úton és közvetlen környezetében a felszínhőmérséklet átlagosan 40-45 °C körüli, mely a vizsgált területet is részben érinti. A vizsgálati terület nagy részén átlagosan 35-40 °C között mozog a felszínhőmérséklet. Ez az érték nyugati irányban csökken, ahol a Duna klíma-kiegyenlítő hatása érvényesül.

A felszínhőmérséklet vizsgálatok rámutatnak a városokban kialakuló hősziget-jelenségre, ennek településökológiai problémáira. A hőmérsékleti értékek kiszámítása a műholdfelvétel által mért értékek és terepi mérések eredményeinek együttes felhasználásával történt. A felvétel és a terepi hőmérés is 2016. augusztus 31 -én készült 11:00 és 12:00 között zavartalan napfényes időszakban.

A felszínhő térképet vizsgálva jól érzékelhető, a Renoudvar hatására fellépő 5-10 °C-os felszínhő növekedés, egyúttal a környező vízfelületek jelentős kondicionáló képessége és a területen meglévő gazdagabb faállomány hatása. A vizsgált terület jövőbeni mikroklímája szoros összefüggésbe

hozható a szomszédos, korábbi csavargár és erőmű fejlesztésének kimenetelével is. (Viszonyításul, a hősziget intenzitása tavasszal 3-4 °C-kal, míg nyáron 4-6 °C-kal haladja meg a városkörnyéki átlaghőmérsékletet.)

A térség meglévő – a terület átalakulására való tekintettel sok esetben ideiglenes – faállománya, közterületi fasorai kis mértékben képesek csak tovább kompenzálni a fennálló helyzetet. Épp ezért a sűrűn beépített és nagyarányban burkolt felületek kialakítása kedvezőtlen eredménnyel is járhat, az ellen az intenzív zöldfelületek és nagyméretű, összefüggő lombtömeg kialakítása/telepítése célszerű. Napjaink jelentős környezeti terheléseinek ellensúlyozására az új beépítések intenzív zöldfelületeinek aránya sokszor nem elegendő, a kialakított zöldfelületek a jelentős – dominánsan közlekedési eredetű – környezeti terheléssel szemben alig képesek kifejteni kedvező hatásait.

A fejlesztés hatása:

A kedvezőtlen hatások mérséklésére nagyobb asszimiláló felületek megteremtésével nyílnak lehetőségek, melyek mind a szennyezések megkötésében, mind az oxigéntermelésben, mind a kedvezőtlen mikroklimatikus viszonyok javításában jelentős szerepet vállalhatnak.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

városi klíma

A területen belül, a városi elhelyezkedés révén nagymértékben érvényesül a városi klíma hatása. A Duna, a hozzá kapcsolódó FOKA-öböl és újpesti-öböl összefüggő vízfelületének kondicionáló hatása jelentős a part menti részekben, de attól távolodva is kifejti érzékelhető kompenzációs hatását. Csekélyebb mértékben, de hasonló tartású a Rákospatak és a mellette húzódó széles zöldfelületi sáv is. Mindkét elem jelentős szerepet tölt be a térség átszellőzésének biztosításában. A Duna irányából hűvös, nagyrészt tiszta, páradús levegő jut a területre. Az átszellőzést némiképp a tág környezetben húzódó Váci út is segíti jelentős szabályozási szélességével.

A városi klíma hatását a térség faállománya, közterületi fasorai kis mértékben képesek csak kompenzálni. Kedvezőtlen, hogy a térségben egyes területeken a minimális méretű zöldfelületek sem találhatók meg a telkeken, bár azok kialakításához beépítetlen területek rendelkezésre állnak. A városi klíma kedvezőtlen alakulását a térségben erőteljesen befolyásolja a nagy forgalmú, széles Váci út. Az út mellett megjelenő magas épületek, nagy burkolat felületek is jelentős melegítő hatással vannak a térség levegőjére. Kedvező, hogy a Váci út mellett fásor található. A terület átszellőzését segíti, hogy a Duna közelében található a terület, ahonnan állandó tiszta, hűvös és páradús levegő jut a területre. A Váci út É-D-i irányultsága is az átszellőzést segíti, mivel közel párhuzamos az uralkodó széliránnyal. A városi klíma kialakulása azért okoz itt nagyobb problémát, mint a város más részeiben, mert a Váci út járműforgalma igen jelentős emissziót eredményez a térségben. A sűrű beépítettség és igen magas arányú burkolt felületek szintén fokozzák a városi hősziget kialakulását.

A fejlesztés hatása:

A városi klíma kedvezőtlen hatásai ellen leginkább a több, intenzív zöldfelülettel és zöld lombtömeggel lehet védekezni. Az intenzív fenntartáson, elsősorban a rendszeres és folyamatos öntözésen van a legnagyobb hangsúly. A fejlesztési területek zöldfelületei vagy teljesértékű zöldfelületként jönnek létre, akkor legalább háromszintes növényállományként, vagy tetőkertként, akkor viszont a beépített területek felszínén jön létre az előírt %-nál jóval nagyobb kiterjedésű zöldtető, tetőkert a talajvastagság függvényében, ami a burkolt felületek nagyságát csökkenti, ezzel kedvező hatást idéz elő már a mai barnamezős használaton kívüli területhez képest is.

A villámárvizek hatásait a Rákospatakkel kapcsolatban különösen fontos figyelembe venni, ugyanis a kisvízfolyás felsőbb – sokszor agglomerációs – szakaszairól érkező vizek esetenként eleve szennyeződésekkel terheltek az esetleges, illegális szennyvíz-bevezetéseknek köszönhetően.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns, kivéve a zöldterület növekedéssel járó 1. számú területet

természeti rendszer, biodiverzitás

A terület jelenlegi élővilága szegényesnek és kevésbé értékesnek tekinthető. A meglévő növényzet leginkább olyan extrém módon várostűrő, (szennyezést tűrő) fajokból áll, melyek többsége alapvetően inkább gyomfajoknak tekintendők és természeti környezetben való megjelenésük inkább nem kívánatos.

A fejlesztés hatása:

Ehhez képest jelentős előrelépést és a biodiverzitás jelentős növelését jelenti bármely ember által létrehozott ökoszisztéma, ami ennél fajgazdagabb és számos egyéb élőlény így rovarok, madarak, stb. számára is megfelelő életteret és életkörülményeket biztosít. Mindezek miatt az élő környezetre gyakorolt hatások inkább pozitívak. A területen megvalósuló fásítás új élőhelyeket teremt az állatvilág számára is, a megjelenő új állat- és növényfajok a diverzitást fokozzák. A jelenlegi állapothoz képest, a terület élővilágát tekintve, nagymértékű pozitív változás várható.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:	a zöldterület növekedéssel járó 1. számú területen a zöldterület növekedésével a teljesértékű zöldfelületek is növekednek
3.6.1.3. a Natura 2000 területek vonatkozásában	

A tervezési terület nem érint és nem határos Natura 2000 besorolású területekkel, azokra hatással nincs.

3.6.1.4. az előbbi hatások következtében az érintett emberek egészségi állapota, valamint társadalmi, gazdasági helyzete (életminőség, kulturális örökség, területhasználat feltételei) tekintetében	
---	--

A fejlesztések hatása:

Alapvetően le kell szögezni, hogy valamennyi tervezett változtatás a barnamezős területek felszámolását, a terület adottságainak és terhelhetőségének legideálisabb kihasználását célozza, mely környezetet kevésbé terhelő módon működtethető, ezáltal alapvetően kedvező hatással van a lokális és globális környezetre egyaránt. Ugyanakkor helyileg, lokális léptékben az egyes változások lehetnek kedvezőek és kedvezőtlenek is.

A változások többsége az emberek számára kedvező hatásokat jelent, hiszen többségében irodai munkahelyek jönnek létre, ahol jellemezően jobban fizetett munkavállalók dolgozhatnak. A másik fontos elem, hogy a Duna menti sávban olyan kedvező feltételekkel rendelkező lakások létesülnek a környezeti terhelésektől izoláltan, ahol ideális lakókörnyezeti feltételek kerülnek kialakításra.

A terület többlet célforgalma a levegőterhelés és zajterhelés növekedésével jár a Váci úti menti sávban, ugyanakkor a terhelés növekedése sokkal kisebb mértékű lesz, mint ha ezek a létesítmények a város külsőbb részein jönnének létre és fokozottabb ingázásra kényszerítenék az embereket a lakó és munkahelyi területek között. A légszennyezés egészségügyi hatása a különböző szennyezőanyagok tekintetében eltérő, de a megengedhető szennyezettségi szint tartós, vagy jelentős meghaladása általában véve növeli a légúti megbetegedések veszélyét. Ugyanakkor az egész városra nézve a terv levegőminőségi szempontból inkább kedvező. A terv alapján a területek összes biológiai aktivitása növekszik, tehát a zöldfelülettel rendelkező területek aránya nő, így ez mindenképp kedvező hatású a levegőminőség alakulására.

A tartós, jelentősebb zajterhelés nem csak pszichés, hanem egészségügyi értelemben is káros a lakosságra nézve. A terv tartalmaz olyan elemeket, melyek helyi szinten zajterhelést növekedésével járhatnak. A zajterhelés növekedésével érintett területeken nem létesülnének olyan funkciók, amik védelem alá esnek, vagy esnének. Ilyen funkciók csak megfelelően zajtól izoláltan a fő közlekedési zónáktól megfelelő vízszintes vagy magassági távolságban létesülnek, ezáltal a megfelelő természetes izolációjukat is biztosítva. Mindez azt jelenti, hogy a zajterhelés jellemzően egészen minimális és csak lokálisan jelentkező növekedése ember számára sehol sem okoz olyan mértékű növekedést, hogy az zavaró esetleg határértéket megközelítő szintűvé váljon.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:	A zöldterület növekedéssel járó 1. számú területen a zöldterület növekedésével a rekreációra alkalmas zöldfelületek is növekednek.
	A magasházak területek esetében a lehetséges szintterület a magasabb építményszinteken való elhelyezése a terepszinten nagyobb szabadterek kialakítását eredményezik , melyek tekintetében kedvezőbb felszíni kialakításra nyílik lehetőség.

**3.6.1.5. az épített környezett örökségi értékeire
kifejtett hatások**

**volt LÁNG Gépgyár terület műemléki szempontú értékelése (kiegészített
tartalom)**

régészet A Duna közelségében fekvő mind a négy terület nyilvántartott régészeti lelőhely, a 4. volt LÁNG Gépgyár területe emellett rendelettel védetté nyilvánított régészeti lelőhely is egyben. A kiemelt védelem a római kori transaquincumi erőd és környezete érdekében került elrendelésre.

15208 Transaquincum erőd kiemelten védett 8630-8153/1956 NM

A kerület régészeti hagyatékának kevésbé ismert volta abból fakad, hogy mire megnyílt a lehetőség Budapest területének módszeres régészeti vizsgálatára, a terület teljesen beépítetté vált, itt nem volt mód nagy felületeket érintő, tervszerű feltárások végzésére, mint pl.: Aquincumban. A régészeti leletek továbbra is véletlenszerűen, beruházásokhoz kapcsolódó régészeti felügyeleti munka, ritkábban ugyancsak nagyobb beruházásokat kísérő próbafeltárások, vagy megelőző feltárások során kerülnek elő. Mindazonáltal, még e legutolsó, viszonylag a legalaposabb kutatást lehetővé tevő feltárási mód is csak a beruházással érintett területre terjedhet ki, a teljes lelőhely feltárására nincs mód.

A fejlesztés hatása:

Bármilyen kevés is a regisztrált és védett régészeti lelőhely a XIII. kerületben, a Váci út és a Duna közötti sávban számítani kell arra, hogy a tervezett beruházások során régészeti leletek fognak előkerülni. Ezek jogszabály szerinti kezelése, állapotmentése, felmérése, szükség esetén a leletmentés elvégzése meghatározó.

A módosítási javaslat nincs hatással a régészet védelmi kérdéseire.

műemlékvédelem **Műemléki védelem egyedül a 4. volt LÁNG Gépgyár területét érinti.**

A fejlesztés hatása:

Az Módosítási dokumentációra vonatkozó előzetes véleményezés keretében a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztálya a 4. részterületen szükségesnek tartja műemlékvédelmi szempontú környezeti vizsgálat lefolytatását. Ennek keretében szükséges rögzíteni a következőket:

A területen a ténylegesen védendő műemléki épületek és épületrészek a fejlesztésekre vonatkozó módosítási igényben megfogalmazottak alapján nem érintettek, mivel a Módosítási dokumentáció csak a Forgách utca vonala és a Vizafogó utca közötti területen javasolja a 45 méteres magasházak kijelölés helyén a 65 méteres Élp meghatározását. Tény, hogy a műemléki megállapítás a jelenlegi telek egészét érinti.

A terület déli részén lévő műemléki épületek tehát a módosítással nem érintettek.

A 25896/1 hrsz telken négy műemléki épület található. Ezek törzsszám és azonosító szerinti felsorolását a következő táblázat mutatja.

törzsszám	azonosító	cím	név	védelmi ügyiratok	helyrajzi szám
16024	12870	Váci út 152.,	kazánkovács műhely	12/1999. (VIII. 18.) NKÖM	25896/1
16024	12871	Váci út -	kazánszerelő-műhely		25896/1
16024	12873	Turbina utca sarka	irodaépület		25896/1
16024	1191	Váci út 152., Turbina utca 1.	Eisele-gépgyár eredeti épületegyüttese	12/1999. (VIII. 18.) NKÖM, 30/2015 (VI.19.) MvM	25896/1

A védelem tehát egy törzsszámon négy azonosítóval rendelkezik.

A jellegzetes téglarchitektúrájú XIX. század végi ipari épületegyüttesben kezdte meg működését az Eisele Kazán- és Gépgyár a Váci út mentén. A szomszédos Láng Gépgyár a XX. század első évtizedében magába olvasztotta az Eisele gyárat, 1911-ben a Hitelbank megvásárolta az üzemet és részvénytársasággá alakította. Az I. világháborút követő gazdasági válság után 1934-től ismét fellendülés következett, majd 1938-ban a Láng Gépgyár bekebelezte kartellársát, a Röck-gyárat, így a kazángyártásban a legerősebbek közé került. A II. világháború alatt jelentős volt a haditermelés. A háború után a gyárat államosították, és ekkor már az engergetikai gépgyártás lett a meghatározó,

nem véletlen a Turbina utca elnevezése. Az elavult technológiák miatt a 80-as évek végére a gyár gazdasági helyzete megrendült. A rendszerváltozás után megalakult az ABB-Láng Kft., amelyben a részvények 75 százalékát az ABB szerezte meg, később Alstom Power Hungária Rt néven működött. A termelés abbamaradása után a területfejlesztői kézbe került a klasszikus barnamezős terület.



Láng L. Gépgyár R.T. — Budapest

Láng Gépgyár
forrás: egykor.hu



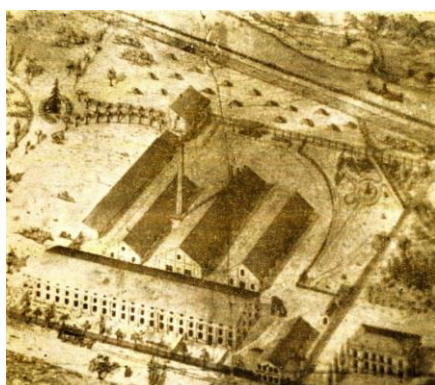
Láng Gépgyár

forrás: Angyalföldi Helytörténeti Gyűjtemény

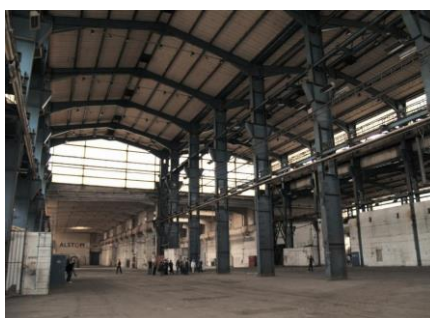


Láng Gépgyár

forrás: egykor.hu

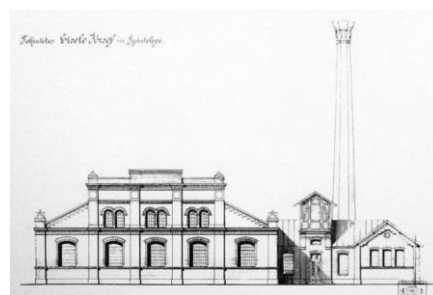


1873-ban a belvárosi Váci körútról átköltözött Láng gyár a volt keményítőgyár épületeiben
<http://egykor.hu/budapest-xiii--kerulet/lang-gepgyar>



csarnok belsők

<http://egykor.hu/budapest-xiii--kerulet/lang-gepgyar>



az Eisele féle gyár Váci úti homlokzata
terven és most

<http://egykor.hu/budapest-xiii--kerulet/lang-gepgyar>



a terület 2000 – ben
forrás: Google maps



a terület 2016-ban
forrás: Google maps



a terület 2021-ben
forrás: Google maps

A kormány a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelettel a területet elsőként „Azonnali rozsdavezeti akcióterület”-nek nyilvánította. A kijelölő rendelet azon kívül, hogy a rozsdavezeti kijelölést meghatározza számos építészeti követelményt is rögzít. Ezek részben hasonlóak a KÉSZ-ben meghatározottakhoz, azonban egyes elemeiben eltérnek attól, és a fejlesztést felhatalmazza mind az OTÉK, mind a településrendezési tervek és szabályok figyelmen kívül hagyására. Emellett a településrendezési követelmények tekintetében a 65 méteres legnagyobb magasságot megengedi az egész területen.

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 65 méter, 2. a beépítés módja szabadonálló, 3. a terepszint alatti és a terepszint feletti építési hely az érintett | <ol style="list-style-type: none"> 1. a TSZT és az FRSZ nem épületmagasság, hanem az épület legmagasabb pontja tekintetében rögzít térképi kijelöléseket. Ez adott esetben egymással megegyezhet. 2. A KÉSZ szerint a beépítési mód zártosú, ami lehetővé teszi az épületek telekhatáron való összeépülését 3. A KÉSZ a lehatárolásnál a Műemléki épületcsoport előtt nem rögzít |
|---|---|

<https://welovebudapest.com/cikk/2022/1/10/budapest-megujul-a-volt-lang-gepgyar-terulete-megvannak-az-első-rozsdaovezeti-fejlesztés-hivatalos-látványtervei> (Fotó: Paulinyi & Partners)



hogy a műemléki védelem a területen továbbra is megmarad, a szakma íratlan szabályai várhatóan megfelelően, az eddig megismertek szerint kezelik majd a területet.

Kérdésként merülhet fel a korábbi csarnoképülethez való új épület kapcsolódása vagy nem kapcsolódása, de a módosítás tekintetében ez irreleváns, mivel az egyrészt csak az északi tömbre korlátozódik, másrészt a jelen műemléki épületek környezetében a hatályos szabályozás 2020 évben került elfogadásra, visszavonására nincs mód, különös tekintettel a kormányrendelet építésjogi megkötéseire.

Az északi irányból feltáruuló látvány jól mutatja, hogy a fejlesztési elképzelések a korábbi Telepítési tanulmányterv és a KÉSZ figyelembevételével haladnak előre, ahol a középső sávban meghatározott arányban legalább tetőkertet kell kialakítani. A képen is jól látszik, hogy ennek déli részén már alacsonyabb beépítés található, vagyis a kijelölt rendelet ellenre, a szakmai mértéktartás jelen van a tervben.

A csarnokhoz való hozzáépítés mértéktartó módon lehetséges, a hatályos szabályozás sem enged mellette közvetlenül magasházak elhelyezni. A csarnok korabeli állapotában is rendelkezett egy hozzáépítéssel, melyet a légifutók is igazolnak.

A fejlesztés hatása:

A területen megjelenő fejlesztés a korábbi épületállomány elbontásával megüresedett telek leghatékonyabb kihasználásával számol, ugyanakkor tiszteltetben tartja a terület megtartandó értékes műemléké épületeit. Esély van így arra, hogy azok felújítása megtörténjen, funkciót kapjanak és a terület egészének a múltat idéző entréjává váljanak. A belső zöldfelületi sáv igen széles, ami nagyon jól elválasztja a múltidéző és a jövőt bemutató korszakok szerinti beépítést. A korábbi és a mai zöldfelület nélküli beépítés helyébe egy átgondolt, struktúrájában logikus, megfelelő arányok szerinti forgalmat a műemléki épületektől távolabb bonyolító, autómentes terület jön létre a tömbbelsőben. Mindezek az építészeti örökség megtartását biztosítják, a múlt téglahomlokzatai és az üveghomlokzatú irodák, hátrébb lakóépületek kedvező és egymással harmonikus együttlétet és együttlétet biztosító együttese jöhet létre.

Az építészeti örökségi értékei nem sérülnek, hanem továbbélnék, méltó környezetben.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

A műemléki épületektől az a terület, ahol a 45 méteres magasházak helyett 65 méteres épületek is elhelyezhetők legalább 120 méterre vannak, a legjellegzetesebb csarnoképület északi homlokzatától pedig 175 méterre. Ezek így közvetlen hatással nem lesznek a műemléki együttesre.

A módosítás tehát közvetlen hatással nem bír a műemléki értékekre, egyes látványokban pedig izgalmas összkép bontakozik ki a múlt és a kortárs építészet együttlétének során.

A módosításnak lényegében inkább pontosítási és összhangteremtési következménye van, építésjogi következménye a 619/2021. (XI. 8.) kormányrendelet miatt nincs.

A módosítási javaslat nincs hatással a régészeti emlékekre.

3.6.2. a közvetett módon hatást kiváltó tényezők fellépése

3.6.2.1. új környezeti konfliktusok, problémák megjelenése, meglévők felerősödése

A fejlesztések hatása:

A fejlesztések a területen meglévő fő környezeti konfliktusok felszámolását és megszüntetését irányozzák elő. A fő problémák nagyobb részét képesek megszüntetni nagyjából véglegesen a térségben. Egyes problémák sajnos bizonyos területeken növekedni fognak, de a hatásuk legalább lokalizáltabb lesz és kisebb területeket vagy zónákat fognak csak érinteni, ugyanakkor várhatóan a jelenlegi meghaladó mértékben. A tervezett fejlesztések alapvetően nem számolnak új környezeti problémák megjelenésével és várhatóan ilyenek bekövetkezésével hosszú távon sem kell számolni.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

Lokálisan erősödő problémák

zajterhelés
növekedése

A fejlesztések hatása:

A vonzott forgalom növekedése révén a Váci úti sávban várható a járműforgalom zajhatásának további növekedése. A jelenleg is jelentős forgalom a kapacitási korlátok miatt már csak kissé fog növekedni. A növekedés a zajterhelés mértékében mérhető lesz, de mivel itt jelenleg is igen jelentős a határérték feletti terhelés, így az emberi érzékszervvel ez a növekmény már nem lesz jelentősen érzékelhető. Hosszú távon (30-40 éves távlatban) a járműállomány korszerűsödése révén a zajterhelés a nagyobb forgalom mellett is csökkenhet, legalább is ezt ígéri a jelenlegi járműfejlesztési trendek és prognózisok. További kedvező hatású lehet a járműhasználat változása a kedvező közösségi közlekedés és mikromobilitási eszközök alkalmazása mellett.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

levegő-
szennyezettség

A fejlesztések hatása:

A vonzott forgalom növekedése révén a Váci úti sávban várható a járműforgalom légszennyező hatásának növekedése, mind a nitrogén oxidok, mind a szálló por tekintetében. Az új beépítések révén a Váci úti sávban a légszennyező mértéke csökkenni fog, így a terhelés erősebben fog korlátozódni a Váci út és annak 20-40 m széles sávjára, ahol a szennyezések kiülepedése is nőni fog, így a távolabbi területeken a légszennyezettségi állapot csökkenése várható rövid és középtávon. Hosszú távon (30-40 éves távlatban) a járműállomány korszerűsödése révén a levegőszennyezettség lokálisan még a nagyobb járműforgalom mellett is csökkenhet, legalább is ezt ígéri a jelenlegi járműfejlesztési trendek és prognózisok (elektromos járművek elterjedése), és itt is figyelembe kell venni a járműhasználatok változását.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI

DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

Városi klíma
hatások lokális
erősödése

A fejlesztések hatása:

A terület beépítése, a növekvő burkolt felületek révén a területen belül a városi klíma hatásai növekedése várható, ami a Váci úti és annak 20-40 m-es sávjában lesz igazán jelentős. Itt a hatást növeli a csökkenő mértékű átszellőzés, amit az út menti beépítések megjelenése fog okozni. Az épületmagasságok megemelése furcsa mód ezen a helyzeten kedvező irányban fog változtatni, mivel az adott szintterület nem egy monolit tömbként, hanem a térből kisebb helyet elfoglaló épületrészekkel, karcsúbb oszlopokként fog megépülni. A Váci út mellett nem egy folyamatos 45 m magas épülettömb áll majd, hanem változó magasságú épületek, közöttük alacsony nyaktagokkal, így a megemelt épületmagasság ellenére a terület átszellőzése jobban megmaradna, mint ami a jelenlegi szabályozás szerinti beépítés esetén kialakulna. A Váci út mentén a kompenzációs

zöldfelületi bővítések is csak korlátozottan tudnak megjelenni és hatásukat kifejteni.

Az úttól távolabbi részeken viszont közép és hosszú távon a létrejövő zöldfelület kialakítások fokozatosan növekvő kedvező hatást fognak kifejteni. Ehhez az is szükséges, hogy a területeken meglévő koros és lassan kiöregedő, jellemzően nyárfa állomány cseréje fokozatosan történjen meg. A koros fák kivágása azonnali jelentős asszimiláló felületvesztést jelentene a területeken, ami csak évtizedes távon tud csak újra kialakulni. Fokozatos cserével a lombkorona vesztes csökkenthető, fokozatosan elnyújtható és megfelelő időt biztosít az új faállomány megerősödésére. A létesülő új zöldfelületek növényállománya önmagában a városi klíma hatásait azonnal nem képes kompenzálni. Ezek az új épületek körül és között kialakuló fiatal, de intenzív zöldfelületek, melyek csak a megvalósítás után 5-10 évvel fognak olyan méretű lombtömeget növesztetni, hogy az érdemi kompenzáló hatást tudjanak kifejteni a területen. Fontos, hogy ne csak az épületek között, hanem tetőfelületeken is kialakuljanak horizontális zöldfelületek, valamint vertikális növényalkalmazások is kerüljenek kialakításra az épület homlokzatokon. Hasonlóan fontos, hogy a Cserhalom utcában a terepszint alá kerülő nagyfeszültségű légvezeték védőterületi igényének csökkenéseként felszabaduló közterületi részeken olyan többsoros közterületi fásítás valósuljon meg, amely jelentős méretű lombtömeget tud alkotni néhány éven belül.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

**Nagyobb, átszellőzött szabadterek létrejötte, nagyobb tetőkerti
zöldfelületek kedvezőbb hatást eredményeznek.**

A Zkp zöldterület növelése szintén kedvezőbb az 1. számú területen.

Megszűnő problémák

*potenciális
szennyezések
feltárása,
megszűnése*

A fejlesztések hatása:

Meglévő potenciális szennyezések a területek beépítése során feltárássá kerülnek. Valamennyi terület esetében számolni kell a terepszint alatti 1-3 szint mélységig történő beépítések kialakításával. Ez a mélység biztosan feltárja a területen lévő antropogén feltöltéseket és az azokban esetlegesen előforduló szennyezéseket. Mindezek hatására a teljes terület mentesítésére sor tud kerülni.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

légvezeték kiváltás

A fejlesztések hatása:

A 120 kV-os légvezeték a Cserhalom utca vonalában a teljes még légkábeles szakaszának kiváltása földkábeles vezetésre meg fog történni. Ez egyrészt jelentős területet szabadít fel, ahol lehetséges lesz fák telepítése a Cserhalom utcában és annak mentén.

Másik jelentős hatása a tájképben való megjelenése, mely jelentősen zavaró hatású jelenleg és ez teljesen meg fog szűnni.

A vezetékek által okozott sugárzás által érintett környezeti sáv is jelentősen kisebb lesz, mivel a talaj a sugárzás nagy részét képes elnyelni. Bár ezen sugárzás kifejezetten káros hatása eddig még tudományosan nem teljeskörűen alátámasztottak, de így bizonyosan kisebb terhelést jelnet majd a környezetben tartózkodókra mindenképpen.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

*barnamezős
területek
megszűnése*

A fejlesztések hatása:

A fejlesztési területek mind „barnamezős” területek. Az egykori Váci út menti ipari zónába tartozó területsáv a rendszerváltás óta fokozatosan átalakuló, prosperáló városrészé vált, melyen belül jelen területek maradtak még meg, mint a már hasznosítatlan ipari zóna maradványai. A városképben és a városi szövetben is zavaró, idegen elemként megjelenő területek a tervek hatására felszámolásra kerülnek és új, prosperáló, lakó, irodai-munkahelyi, kereskedelmi területekké válnak intenzív hasznosítás mellett.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

*felszínen vezetett
táv hővezeték*

A fejlesztések hatása:

A távhő vezetékek bizonyos szakaszokon átépítésre kerülnek. A talajba helyezésükkel a szigetelésük is javulni fog, így azok kisebb hővesztéssel üzemelnek majd, így a szükséges hőmennyiség előállítás is kevesebb szennyezéssel jár majd a jelenlegi technológiai alkalmazása mellett is. A terepszint alatti elhelyezés révén a vezetékek tájképi, városképi zavaró hatása is megszűnik. A vezetékek izoláló/elválasztó hatása is megszűnik majd alapvetően azokon a szakaszokon, ahol a terepszint alatt kerül elvezetésre.

Potenciálisan megjelenő problémák:

A fejlesztés hatása:

Környezeti sérülés legnagyobb kockázata a terepszint alatti beépítéseknek a talajvíz áramlása való kedvezőtlen hatásai révén adódhatnak legkönnyebben. A túlságosan nagy mélységű terepszint alatti létesítmények a talajvíz áramlását akadályozhatják, megváltoztathatják, így az már beépített területen a talajvízszint jelentősebb emelkedését, vagy kedvezőtlen talajvíz áramlás révén meglévő épületek károsodását okozhatja. Mindezek miatt a vízáramlások figyelembe vétele, és esetlegesen azokat módosító beavatkozásokra van szükség.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

*3.6.2.2. környezettudatos, környezetbarát
magatartás, életmód lehetőségeinek,
feltételeinek gyengítése vagy
korlátozása vonatkozásában*

A fejlesztések hatása:

A helyi építési szabályzat önmagában nem elegendő a környezettudatos életmód biztosítására, az ez irányban hozott egyéb – országos és helyi – rendeletek fokozott érvényesítése is szükséges. Fontos feladat még az önkormányzatok tömegtájékoztatási rendszerének további korszerűsítése, melyen keresztül a környezet-tudatosság lehetőségeinek és szükségszerűségeinek ismérvei eljutnak a lakossághoz, de nem hanyagolható el az oktatás révén való környezettudatos nevelés sem. A fejlesztések egyébként nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a környezettudatos magatartás feltételeit gyengítenék.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

nem releváns

*3.6.2.3. a helyi adottságoknak megfelelő
optimális térszerkezettől,
területfelhasználási módtól való eltérés
fenntartása vagy létrehozása
vonatkozásában*

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések alapvető célkitűzése (és feladata), hogy az optimális térszerkezetet, területfelhasználást alakítsa ki a térségben a területi és térségi adottságokhoz igazodóan, egyben a területek leginkább racionális felhasználása mellett. Ennek megfelelően a tervek nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a térszerkezetet negatív irányban befolyásolják. Az optimálistól eltérő térszerkezet abban az esetben következik be, ha a tervi elemek egyoldalúan valósulnak meg (pl. a kompenzáló zöldfelületi fejlesztések elmaradnak).

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:**

A helyi adottságoknak, a Váci út túloldali lakóterületei és a Duna kapcsolatának kedvez a Szekszárdi út vonalában kialakításra kerülő Zkp közpark és az onnan a Népszigetre vezető gyalogos/kerékpáros híd javaslata.

3.6.2.4. olyan helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítése, amelyek a táj eltartó képességéhez alkalmazkodtak

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések nem tartalmaznak olyan elemeket, melyek a táj (városrész) eltartó képességéhez alkalmazkodó helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományok gyengítését idéznék elő, vagy ilyen folyamatokat elősegítenének. A terv tartalma alapvetően ezzel ellentétes irányú és a már nem működőképes gazdasági struktúrák helyén hoz létre újra működő szerkezetet, mely hosszú távon is megélhetést és lakóhelyet biztosít az emberek számára, ugyanakkor megőrizve a múlt építészeti értékeit is (pl: régi gyárépületek, stb.).

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

3.6.2.5. a természeti erőforrások megújulásának korlátozása

A fejlesztések hatása:

A tervezett fejlesztések a természeti erőforrások minél racionálisabb és célszerűbb használatára töreksenek. A terv alapvetően nem tartalmaz olyan elemeket, amely a természeti erőforrások megújulását megakadályozó, korlátozó lenne.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

A Zkp zöldterület növelése - ha kis léptékben is – de természeti erőforrást hoz létre.

3.6.2.6. a nem helyi természeti erőforrások jelentős mértékű használata vagy a helyi természeti erőforrások túlnyomóan más területen való hasznosítása vonatkozásában

A fejlesztések hatása:

A tervezés jelen fázisban ilyen hatás egyetlen területen prognosztizálható, ami a távfűtés, hőtermelés témaköréhez kapcsolódik, illetve az itt felhasznált energiára, amit máshol kell előállítani annak érdekében, hogy a helyi emissziók minimálisak legyenek. Ugyanakkor ezen hatásokat igyekszik a terv minimalizálni két szempontból is. Egyrészt a meglévő távhő rendszer optimálisabb kihasználása környezeti és gazdasági szempontból is racionális, akkor is, ha ez máshol a terhelések növekedésével jár. A másik, hogy a kis terület koncentráltan nagyobb energiaszállításra, így összességében nézve a koncentráltabb használat inkább előnyökkel, mint hátrányokkal jár összhatását nézve. Mindezek miatt ugyan ilyen hatásokkal kis mértékben számolni kell, de összességében ezek hatása kisebb, mintha az adott funkciók nagyobb területen elszórtan jönnének létre és képeznének egyedi problémákat.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK HATÁSA:

nem releváns

összefoglalva

A fejlesztések hatása:

Összességében megállapítható, hogy a tervezett fejlesztések nem tartalmaznak olyan elemet, amely – amennyiben optimális szakszerűség, precíz organizáció és megfelelő anyagi erőforrás rendelkezésre áll a megvalósításkor – a környezeti elemek olyan mértékű terhelését eredményezné, hogy az káros hatással lenne az emberek életminőségére és egészségére.

Az emberek környezettudatosságára a terv alapvetően nincs hatással, a kifejtett minimális hatása inkább kedvező, amennyiben azt tapasztalja

hogyan a leromlott egykori ipari területeken milyen kedvező lakó és irodai munkahelyi körülmények hozhatók létre. A fentiek elősegítik a terület gazdasági eltartó képességének jelentős növelését, és nem okoz ezzel ellentétes hatásokat. A környezettudatosságot erősítheti a beépítések során létrehozott környezettudatos működési modell (szelektív hasznosítás beépített rendszerei, csapadékvíz felhasználás, szürke víz felhasználás stb.)

A tervezett fejlesztések a rendelkezésre álló természeti erőforrások legracionálisabb felhasználását eredményezik, így még ha egyes külső helyeken okoz is többlet környezeti terhelést, az még mindig a leginkább racionális és ésszerű, a környezetet leginkább kímélő formában valósulnak meg.

A módosítási javaslatok hatása:

Az 1. számú területen a zöldterület növelése a Zkp közpark területfelhasználást tekintetében mind klíma, mind természeti erőforrás, mind az azt használó emberek, az itt lakók, dolgozók szempontjából pozitív hozzáadékkal jár.

A magasházak magassági növelésének pozitív hatása lehet a nagyobb, szellősebb szabadterek kialakításában, a területek jobb átszellőzésében.

3.7. A KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK ALAPJÁN A JAVASOLT MÓDOSÍTÁS ÉS A VÁLTOZATOK ÉRTÉKELÉSE, A KÖRNYEZETI SZEMPONTBÓL ELFOGADHATÓ VÁLTOZATOK MEGHATÁROZÁSA

A településrendezési műfaj tekintetében változatok kidolgozása a tervezés folyamatában történik. A végeredmény egy szabályozás, azon belül azonban többféle beépítés, térképzés, tájépítészeti és építészeti kialakítás jöhet létre, hiszen a szabályozás kereteket, határértékeket állapít meg. A tervezés folyamán és a 2020 év óta készülő beépítési javaslatok során többféle változat került kidolgozásra, azonban a Módosítási dokumentáció tekintetében a változatok értékelése a Fővárosi Közgyűlési döntés után már irrelevánsná válik, hiszen a korábban tervezett változathoz képest új, a fővárosi tervek szempontjából kevesebb helyet érintő változásról lehet csak szó.

Magasság változatainak hatása Ez megmutatkozik a 65 méteres magasépületek területi kijelölésének szűkebb meghatározásánál az 1. és a 3. terület esetében, a 2. terület esetében a 45 méteres magasságú lehatárolás átformálása is lokalizáltabban határozza meg a területen a magasházak létesítési helyét.

Az 1. számú területen a magassági változások a végleges formában szűkebb keretek közé szorítják a már ma lehetséges szintterületi nagyságrendet, a korábbihoz képest kevésbé lesz szellős a beépítés, mivel elmaradnak a 45-65 méter közötti magassággal bíró épületek. Igaz ez a 3. területnél is, ahol a magasság változása csak a déli tömbre koncentrálódhat.

A 4. számú területen az időközben megváltozott csatornakoncepció vezetett a 65 méteres magasság kiterjesztésére, melyet a kormányrendelet nagyobb kiterjedéssel határozott meg, így itt a beépítés sokkal szellősebbé válhat a korábbihoz képest.

A 3. és 4. területet már együtt tekintve városképileg vélhetően kedvezőbb, és kiemeltebb hangsúlyt jelent a Rákos patak két oldalán nagyjából azonos területi kiterjedésben létrejövő 45 méter meghaladó magasházak tömege.

A terület-felhasználási változásainak hatása Az eredeti elképzelés a Duna partja mentén a Meder utcai közpark terület kismértékű keskenyítését ellensúlyozva egészen a terület északi végéig tartott volna, de a fővárosi egyeztetések eredményeként ehelyett két helyszínen jön létre egy-egy kisebb közpark. Mindkettő a tervezett hídfőkhöz csatlakozik, így rekreációs jelentősége kedvezőbb a csak lineáris park kialakításához képes. Bár jogilag nem jön létre végigmenő zöldterület a TSZT szintjén, a terv és a kerületi szabályozás közhasználatú területként biztosítja a parti zöldbeágyazott sétány korábbihoz hasonló végigvezetését. A zöldterület növekedés mindenképpen kedvező, a zöldterület funkcionális használata is többféle lehet így a korábbi változathoz képes.

A Módosítási dokumentációban alapvetően egy változat került tehát kidolgozásra az önkormányzat, a lakossági érdekek és a magasabb szintű tervek által meghatározott kereteken belül.

A négy terület fejlesztésére vonatkozó Módosítási dokumentáció figyelembe veszi a magasabb szintű tervek általi meghatározottságokat. A fővárosi tervek módosítására csak néhány ponton tesz javaslatot a racionálisabb és optimálisabb megvalósíthatóság érdekében. A Módosítási dokumentáció ezeket a változásokat rögzíti és támasztja alá megfelelő indoklással.

A fejlesztések egyes elemei – mint pl. a megnövekvő forgalom – környezeti szempontból lehet egyes elemekre kedvezőtlen hatású, de a változások összessége városi szinten kedvező hatásokat eredményez, különös tekintettel a rendezetlen, vagy jelenleg használaton kívüli barnamezős területek városban belüli jelenlétére. Ezeket jól bemutatják 3.6.1. fejezet táblázatai.

A változások alapvetően a fővárosi egyeztetések eredményeként és a Fővárosi Közgyűlés határozatai alapján következtek be a tervezési folyamat során.

1. számú terület

Marina City - volt hajógyár

Közpark terület kijelölésének változása Az eredeti 2020 évben kidolgozott változathoz képest a közpark területi lehatárolása megváltozott, a csak lineáris közparksáv helyett a gyalogos hídfők környezetében kerül kialakításra két nagyobb területi kiterjedésű közpark terület.

ÉRTÉKELÉS: a terület használata ebben a formában is jó, másképp, de mindenképpen szolgálni tudja az itt élők és az ide látogatók Dunához közeli rekreációs igényeit, a parti sétány kialakíthatóságát.

ELŐNYE: a közpark kiterjedések többféle használatot tesznek lehetővé, több a rekreációra alkalmas terület.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN
JAVASOLTAK értékelése a
környezeti elemek
szempontjából**

**Az Ln-3 és Vt-M
területfelhasználás területi
változásai**

KISEBB HÁTRÁNYA: az északi közpart területet csak közhasználatú területen kialakításra kerülő parti sétány és nem Zkp övezet köti össze, de ez TRSZ-ben kezelhető, a fejlesztés érdeke a sétány kialakítása.

A KÉ feladata a területhasználati kategóriák változásának megítélése, jelen esetben a Zkp közpark terület geometriai változásának értékelése.

Környezeti szempontból mind a korábbi mind a most javasolt TSZT módosítás elfogadható, mivel eltérésük TSZT szinten nem meghatározó, ugyanakkor a Módosítási dokumentációban szereplő változat jobban tagolja a terület belső szerkezetét, ami a használatra kedvező befolyással bír, és városképi ritmusa miatt is jobb hangsúlypontokat eredményez.

A környezeti elemek vonatkozásában meghatározó eltérés a korábbi és a jelen módosítási javaslat között, hogy a geometria arányok változása Zkp zöldterületi többlettel jár, mely teljesértékű zöldfelületként kedvező környezeti hatással bír.

Az eredeti 2020 évben kidogozott változathoz képest a Zkp területtel való geometriai változások módosultak. A két területfelhasználási kategória egymás közötti határvonalának változtatását a köztük létrejövő Zkp terület oldja meg, szerkezetileg logikusan a tervezett gyalogos hídfő előterében.

A Vt-M területfelhasználás területét a KÉSZ csökkenti azáltal, hogy a TSZT-ben javasolt lehatároláson belül kialakítandó Zkp 15 %-os előírása csökkenti a Vt-M jelű építési övezetek területét, helyette a lehatároláson belül jön létre új Zkp terület.

ÉRTÉKELÉS: az egyeztetések során kialakult végleges területi megosztás kedvező, mivel két jól definiálható helyen rögzíti a hídfőknél a Zkp területet. A Vt-M terület változása nem okoz szintterületi növekedést, igazolható, hogy az FRSZ beépítési sűrűségi értékei alapján is már csökkentett értékekről van szó, melyet a kerületi szabályozás szintén figyelembe vesz.

ELŐNYE: a telekalakításokat nem befolyásolja a két területhasználat közötti határvonal a továbbiakban, jól kapcsolódnak a közöttük kialakuló zöldterülethez

HÁTRÁNYA: nincs.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN
JAVASOLTAK értékelése a
környezeti elemek
szempontjából**

A KÉ feladata a területhasználati kategóriák változásának megítélése, jelen esetben a két beépítésre szánt terület geometriai változásának értékelése.

Környezeti szempontból mind a korábbi mind a most javasolt TSZT módosítás elfogadható, mivel eltérésük TSZT szinten nem meghatározó. A változás nem eredményez szintterületi növekedést, így a környezeti terhelés nem nő, nem koncentrálódik valamely adott ponton.

A környezeti elemek vonatkozásában nincs meghatározó eltérés a korábbi és a jelen módosítási javaslat között. Környezeti következménye nem kifejezhető.

A Cserhalom utcával kapcsolatos kismértékű változások technikai jellegűek (a határvonal automatikusan a tervezett közterület tengelyébe kell, hogy kerüljön), értékelésük nem szükséges.

**Magasházak
elhelyezhetőségének változása**

Az eredeti változathoz képest kevesebb 45 méternél magasabb, 65 méteres magasház számára kerülölésre terület.

ÉRTÉKELÉS: a terület az eredeti elképzelés szerint 45, 55, és 65 méteres legmagasabb pontú magasházakkal változatosabb megjelenést nyújtó szabályozású lehetett volna, de a 45 és kisebb területre lokalizált 65 méteres szabályozás is enged némi változatosságot a területen

ELŐNYE: a szűkebb területi lehatárolás közvetlen előnnyel nem jár, ugyanakkor az esetleges teljes területű legmagasabb kihasználás lehetőségét nem teremti meg.

HÁTRÁNYA: a kevésbé szellős beépítést eredményez a korábbinál, de a beépítés és az épületek formálása során kezelhető.

**A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI
DOKUMENTÁCIÓBAN
JAVASOLTAK értékelése a
környezeti elemek
szempontjából**

A KÉ feladata a változás megítélése, azaz a 45 méteres magasság egyes helyeken történő **emelése Élp 65 méterre.**

A kevesebb 65 vagy 55 méteres magasház létrejötte a korábbinál kevésbé képez akadályt a légmozgások terén, így a változás ebben a tekintetben kedvezőbb. Mivel a magasság nem hat vissza a létesíthető szintterületre így sem a közlekedési terhelésből adódó levegő és zajszennyezés nem növekszik, sem pedig a talaj és a felszíni és felszín alatti vizekre tekintettel sincs különbség a korábbi változathoz képest.

A városképi megjelenítéseket a Módosító dokumentáció tartalmazza.

2. számú terület

Foka öböl 1-4 tömb

*Magasházak
elhelyezhetőségének változása*

Az eredeti változathoz képest pontszerűbb elhelyezésű a magasházak kijelölés.

ÉRTÉKELÉS: a pontszerűbb területi lehatárolás az építészeti hangsúly megteremtését nem akadályozza.

ELŐNYE / HÁTRÁNYA: nincs

A városképi megjelenítéseket a Módosító dokumentáció tartalmazza.

3. számú terület

Reno udvar (volt csavargár) és volt fűtőmű

*Magasházak
elhelyezhetőségének változása*

Az eredeti változathoz képest csak déli irányban kerül kiterjesztésre a 65 méteres magasházak kijelölés.

ÉRTÉKELÉS: bár az eredeti elképzelés variábilisabbá tette volna a városképi megjelenést, a tömbszinten kezelt eltérő magasságban is van egyfajta városképi logika, mindkettő jó eredményre vezethet

ELŐNYE: kevesebb „túl magas” épület jön létre egy csoportban, jobban artikulálódik a Rákos patakhöz közelebb eső a hangsúlyosabb terület

HÁTRÁNYA: a kevésbé szellős beépítést eredményez a korábbinál, de a beépítés és az épületek formálása során ez kezelhető

A városképi megjelenítéseket a Módosító dokumentáció tartalmazza.

4. számú terület

volt LÁNG gyár

*Magasházak
elhelyezhetőségének változása*

Az eredeti változathoz képest csak az északi tömb kap 65 méteres magasházak kijelölést, a déli tömb 45 méteres Élp-vel marad.

ÉRTÉKELÉS: elsősorban a csatorna nyomvonala miatti beépítési lehetőség szűkítését hivatott szolgálni a 65 méteres magasságú épületek területi bővítése, így az eredetileg tervezett nagyságrend nem szenved csorbát

ELŐNYE: szellősebb beépítést eredményez

HÁTRÁNYA: az érzékenyebb látványpontokhoz kicsit közelebb kerülnek a magasházak

A városképi megjelenítéseket a Módosító dokumentáció tartalmazza.

összefoglalva

Az 1. számú területen történik csak területfelhasználási kategória változás. Ennek nincs a használatra, a rendeltetésre, funkcióra, mivel mindkét beépítésre szánt területen elhelyezhetők ugyanazok a funkciók. Nincs hatása továbbá a terhelésre, a szintterületi nagyságrendre, zöldfelületi arányokra stb. mivel azok nem változnak.

Az 1. számú területen kedvezőbbé válik a zöldterület geometriai elrendezése, kedvezőbben tagolja a területet a Duna menti zónában. A Zkp zöldterületi növekedés pedig kifejezetten pozitív hatású a területen, ahol rekreációs lehetőség így területileg is növelésre kerül.

Mind a négy helyszínen alapvetően pozitív a magasságok növelése, ami az adott terület szellősebb beépítését eredményezi, a zöldfelületek, – még ha tetőkerti kialakítás formájában – is megnőnek és gondozottak, karbantartottak lesznek mind az irodai, mind a lakóterületeken.

A korábbi elképzelésekhez képest kisebb területet érintenek a 65 méteres magasházak lehatárolások, ugyanakkor ebből fakadóan kisebb területen érvényesülhet az említett pozitív hatás.

4. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSOK KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN FELLÉPŐ KÖRNYEZETRE KÁROS HATÁSOK ELKERÜLÉSÉRE, CSÖKKENTÉSÉRE VAGY ELLENTÉTELEZÉSÉRE VONATKOZÓ, A TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN SZEREPLŐ INTÉZKEDÉSEK KÖRNYEZETI HATÉKONYSÁGÁNAK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE

4.1. A TERVEZETT FEJLESZTÉS, TERÜLETHASZNÁLATI VÁLTOZÁS MEGVALÓSÍTÁSÁNAK MÓDJA

ZÖLDMEZŐS FEJLESZTÉSEK

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai Zöldmezős fejlesztések nem szerepelnek a tervben. A teljes terület barnamezős/rehabilitációs területen történik,

káros hatások ellentételezése Ilyen legnagyobb erőforrás igénybe vételt jelentő fejlesztés nem tervezett, ennek kedvezőtlen hatásaival nem kell számolni, így kompenzációt sem igényel.

BARNAMEZŐS FEJLESZTÉSEK, REHABILITÁCIÓK, ALULHASZNOSÍTOTT, VAGY ÜRES TERÜLETEK FEJLESZTÉSE

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai Jelenlegihez képest a beépítettség növekedése várható (mára az üzemi tevékenységek többsége elbontásra került (pl.: Foka-öböl, Marina-part) vagy részlegesen átalakult (Láng Gyár, RENO udvar). Gyomvegetációval benőtt felhagyott üzem területek megszűnése (Foka-öböl, Marina-part). Új beépítések révén a lefolyási viszonyok lokális megváltozása, lokálisan forgalomnövekedés és abból származóan a levegő és zajterhelés növekedése.

Talaj, felszíni és felszín alatti vizek esetében negatív hatás nem várható, aminek feltétele a részletes és alapos problémafeltárás (szennyezettségek teljes körű megkutatása) és problémamegoldás, kármentesítés történjen.

A jelenleg tervezett változások alapvetően további negatív hatásokkal nem járnak, inkább egyes esetekben pl: légáramlás korlátozás csökkentése, inkább kedvező hatású.

káros hatások ellentételezése A káros hatások ellenételezéseként az övezethatárok finomhangolására kerül sor jelen terv keretében, így a területen a zöldterületek kiterjedése minimálisan nőni fog.

Az árvízvédelmi vonal pontosítása révén a meglévő kialakult természetes jellegű, fákkal, cserjékkel benőtt parti részüket nagy része megtartásra kerül, így jelen terv a hatályos tervekhez képest javítja a meglévő és megtartandó növényállomány nagyságát, ami az alap átalakulás kedvezőtlen hatásait is kompenzálja/korrigálja.

Zöldfelületek létesítésének részletes előírásai, fokozott lombtömeg kialakítását célzó javaslatok, vertikális és tetőkerti zöldfelületek létesítésének előírásai a részleges kompenzációt is szolgálják.

Településképi arculati kézikönyvnek megfelelő új beépítések létesítése, egyes területeken a tájképi városképi illeszkedés bemutatása látványtervekkel.

A jelen tervben tervezett változások alapvetően a hatályos tervek javítását szolgálják, a bennük lévő változások.

ÉPÜLET LEGMAGASABB PONTJÁNAK EMELÉSE

megvalósulásának lehetséges negatív hatásai Jelenlegihez képest minden tömbben kijelölésre kerülnek olyan részek, ahol a jelenlegi 45 m-es épület legmagasabb pontja 65 m-re emelkedik minden más építési paraméter változtatlanul hagyása mellett, ennek eredményeként a nagyobb széles monolit építménytömbök helyett keskenyebb és karcsúbb építmények és azokat összekötő

alacsonyabb épületszárnyak épülhetnek meg. Ezen változás lehetséges negatív hatása, hogy a minden jelenleg meghatározott építési paraméter és feltétel a területen teljes mértékben könnyebben és változatosabb formákat igénybe véve is kihasználhatóvá válik. Ebből negatívum csak az hogy a kihasználhatóság maximális lehet, amit egyébként jelenleg is lehetséges. A változás kedvező hatása, hogy a maximális kihasználtság többféle képen is megvalósítható és nagyobb teret enged a változatok közötti választásnak.

**káros hatások
ellentételezése**

Az építési lehetőségek maximális kihasználhatóságát nem kell kompenzálni, hiszen azok a területek jelenlegi hasznosításának meghatározásakor már megállapításra kerültek. A maximális kihasználhatóság többféle módú elérése egyfajta kompenzációt is jelent, mivel a meghatározott lehetséges építésvolumen változatosabb formában válik kialakíthatóvá, így elsősorban lehetőséget jelent majd.

4.2. KÖZLEKEDÉS-FEJLESZTÉSI KATEGÓRIÁK

KÖZLEKEDÉSI KAPCSOLATOK FEJLESZTÉSE, ÚT NYOMVONAL KORREKCIÓK (MEGLÉVŐ NYOMVONAL BŐVÍTÉSE)

**megvalósulásának
lehetséges negatív hatásai**

Zaj-és rezgésterhelés, levegőterhelés helyi szintű növekedése a közlekedési fejlesztésekkel érintett területeken és azok 20-40 m széles sávjában – Alapvetően a hatályos tervekben megfogalmazott fejlesztések okozzák a többlet terhelést, jelen tervben megfogalmazott változások ezen környezeti terhelések további növelését nem okozza.

**káros hatások
ellentételezése**

Új véderdősávok, zöldfelületek kijelölése, kétoldali fasorok előírása, érzékeny (lakó) funkciók kijelölésének korlátozása, utak tájba illesztése (út menti növénytelepítés tervezése)

4.1. ÁLTALÁNOS MEGÁLLAPÍTÁSOK

**területfelhasználás
változása**

A jelen tervezet szerinti változások eredményeként a beépítésre szánt területek nagysága a hatályos tervhez képest csökken, a beépítésre nem szánt területek nagysága minimálisan növekszik, de a változás nagysága a területek nagyságához mérten egészen minimális mértékű. Egyes beépítésre szánt területek (Ln-3, Vt-M övezetek) között is minimális nagyságban történik átrendezés, de ezen területfelhasználások területi változása is minimális mértékű a meglévők jelenlegi kiterjedéséhez képest. Így alapvetően összességükben inkább kedvező változások, de a teljes területhez mért nagyságuk miatt hatásuk elenyésző.

magasság változása

Ami jelentősebb változás, hogy a jelenlegi 45 m-es épület legmagasabb pont mind a 4 területe esetében meghatározott területeken és részeken 6 5m-re módosul. Ez azt jelenti, hogy a nagyobb széles monolit építménytömbök helyett keskenyebb és karcsúbb építmények és azokat összekötő alacsonyabb épületszárnyak épülhetnek meg nagyobb változatosság mellett de azonos szintterületi nagyságot eredményezve. Ez nem többlet építési lehetőséget jelent, hanem a meglévő építési lehetőség változatosabb formájú megjelenítését az igényekhez igazodva. Az ilyen lazább, de magasabb beépítés a terület átszellőzését tekintve, különösen az utcaszinten nézve, inkább kedvező hatású, mivel kevésbé okozza az átszellőzést biztosító légáramlatok akadályozását, így a szennyezések gyorsabb hígulását eredményezve. A magasabban lévő épületszinteknél a közlekedési zajhatás is alacsonyabb, így azokon védendő funkciók kialakítása is lehetővé válik.

Gyalogoshíd kijelölése

A gyalogoshíd a rekreációs területek és a lakóterületek, tágabb lakótelepi lakosságnak ad új lehetőséget a Népsziget megközelítésére, fontos tényező, hogy a KÉSZ a szigeten lévő erdőterület megfelelő védelmét biztosítja a hídfőnél ellentételezésként.

Fővédvonal pontosítása

Az árvízvédelmi vonal pontosítása lehetőséget biztosít növényállományok (fásult cserjésedett rézsűs partfalak) megőrzésére, megtartására. Alapvetően ez is kedvező változás a jelenleg tervezett függőleges partfal kialakításokhoz képest.

ÉRTÉKELÉS

Ezek változások mind alapvetően inkább kedvező hatásúak a jelenleg hatályos tervekben biztosítottakhoz képest, így ellentételezést nem igényelnek. A fentiek miatt úgy is tekinthetők a jelen tervekben meghatározott változások, mint a hatályos tervek egyfajta kompenzációs javítása, olyan elemekkel való kiegészítése, amely az alapvető területhasználati átalakulás (barnamezős terület rehabilitáció) negatív hatásainak kompenzálásaként kidolgozott tervezet.

5. JAVASLAT OLYAN KÖRNYEZETI SZEMPONTÚ INTÉZKEDÉSEKRE, ELŐÍRÁSOKRA, FELTÉTELEKRE, SZEMPONTOKRA, AMELYEKET A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK ÁLTAL BEFOLYÁSOLT MÁS TERVBEN, ILLETVE PROGRAMBAN FIGYELEMBE KELL VENNİ

A **Módosítás** alapvetően a **TSZT Szerkezeti tervlapját és abból következően az FRSZ mellékleteit érinti**. Jogszabályban előírt, hogy ezeket a meghatározásokat a kerületi építési szabályzatban figyelembe kell venni, így ez lényegében automatikus. Az előzetes egyeztetések eredményeképpen a korábbi, 2021. ben elfogadott KÉSZ 12. számú mellékletei változnak a 4. számú terület kivételével, mivel ott azonos a Módosítással a 12/B melléklet szerinti 65 méteres lehatárolás.

Meghatározó még, hogy a területeket érinteni fogja a 314/2005. (XII. 25.) Korm. rendelet szerinti környezeti hatásvizsgálat, melyben a jelen KÉ dokumentum javaslatai érvényesülni tudnak.

Az alábbiakban alapvetően a fejlesztések során készített tervezésekre lehet javaslatot tenni, mivel a módosítás tekintetében önálló javaslat csak a módosítás miatt nem tehető, éppen azért mert a legtöbb környezeti jellemző tekintetében a módosítás megtörténte indifferens.

közlekedés A fejlesztések során megnövekedett forgalommal kell számolni, melynek érdekében a javaslatok szerinti és TRSZ-ben vállalt közlekedési fejlesztéseket el kell végezni. Ebben a tekintetben a közösségi közlekedés fejlesztése során a zero kibocsátású járművek előnyben részesítése ajánlott.

A tendenciák szerint a mikromobilitási eszközök alkalmazása egyre nagyobb arányban terjed, számukra a megfelelő felületek, tárolás biztosítása megoldandó a projektek tervezésénél.

A parkolásnál, szállításnál a SMART módszerek alkalmazása ajánlott, így az indokolatlan parkolókeresés nem gerjeszt felesleges belső forgalmat az épületeken belül.

Az előírt parkolószám helybiztosítására minél kisebb szintszámú mélygarázs létesítése kívánatos, illetve szükség esetén a rétegvizek megfelelő átemelését, kezelését meg kell oldani.

csapadékvíz A tetőkertek kialakítása során minél nagyobb talajvastagságot célszerű alkalmazni, ami a csapadékvizek megtartását is szolgálni tudják. Emellett csak öntözőrendszerrel ellátott zöldfelületek telepítése célszerű. Ki érdemes használni a KÉSZ lehetőségét, miszerint burkolt környezetben telepített fák meghatározott arányban a zöldfelületek részeként beszámíthatók.

fűtési rendszer Előnyben érdemes részesíteni a távfűtés lehetőségét, különös tekintettel annak esetleges bővítésére, illetve a területek szomszédságában való gerincvezeték elhelyezésére.

madárvédelem Jelentős méretű, egybefüggő üvegfelületek ne jelenjenek meg, vagy madárvédelmi szempontból azokon jelzések kerüljenek elhelyezésre.

A KÉ dokumentumának véleményezése során a **Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztály FPH143/11 – 4/2022 levelében kifejtett feltételként szabta a következőket:**

áramlástanai modellezés 1. Áramlástanai modellezéssel szükséges igazolni a kedvező átszellőzés biztosítását. (Ebben a légcseré és légszennyezettség koncentráció vizsgálata is szükséges, beleértve a mélygarázsok szellőzőrendszereinek kivezetéseit.)

klímahatás modellezés 2. A városi klímahatást is szükséges modellezni, összegezve a burkolt és zöldfelületek okozta hatásokat.

csapadékvíz-gazdálkodási terv 3. A megfelelő csapadékvíz-visszatartást a 10. §-ában a KÉSZ előírja, melynek igazolására csapadékvíz-gazdálkodási tervet szükséges készíteni. Az 1. területen figyelembe kell venni a terület ütemezett beépítésének vízelvezetési kérdéseit, értelemszerűen ez összehangolást igényel az árvízvédelem megvalósításával.

A konkrét fejlesztési helyszínek tekintetében külön vizsgálandók a helyi specifikus klimatikus adottságok, úgymint a városi hősziget-hatás mértéke, az épített és zöld környezet sérülékenysége a klímahatásokkal szemben, a lokális vízgazdálkodási jellemzők, valamint az árvizekkel szembeni védelem megfelelősége. Ennek megfelelően a következők figyelembevételre szükséges a későbbi részletes tervezés során:

zöld- és kékinfrastruktúra Kiemelt figyelmet kell fordítani a csapadékok visszatartására és hasznosítására, illetve a hőszigetelés enyhítése érdekében a hiányzó zöldfelületek pótlására, továbbá a lehetőségekhez alkalmazkodó kék infrastruktúra kialakítása elengedhetetlen.

**csapadékvíz-
hasznosítás**

A csapadékvíz-gazdálkodási terv ki kell terjednie a tetőfelületi zöldfelületek és záportározó létesítmények kialakításának vizsgálatára, valamint a csapadékvíz felhasználás, szűrkevíz felhasználás lehetőségeinek vizsgálatára is.

átszellőzés

Az átszellőzési zónákba eső beépítések kialakításánál kiemelt figyelmet kell fordítani a kedvező légcsere megőrzésére, biztosítására. A Duna menti zónában a mögöttes területek átszellőzésének biztosítása érdekében a 12,5 métert meghaladó épületek esetében az épületek között lazább beépítéssel, nagyobb távolságok biztosítása szükséges, ami a nagyobb épületmagasság alapján jobban biztosítható.

A szabad terek rendszerét, berendezését úgy kell megtervezni, hogy ne alakulhassanak ki kedvezőtlen szélviszonyok sem, a beépítés ne okozzon szükségtelen szélsébség növelést, mely élhetetlenné, veszélyessé teheti az adott területet.

**klíma érzékeny
épületek**

A környezeti hatásvizsgálat keretében szükséges a klíma szempontból kockázatos épületek, tevékenységek azonosítása, a tervezés során a megfelelő módosítások beépítése.

**6. A TERVEZETT FEJLESZTÉSEK MEGVALÓSÍTÁSA KÖVETKEZTÉBEN VÁRHATÓAN
FELLÉPŐ KÖRNYEZETI HATÁSOKRA VONATKOZÓAN A TERVEZETT FEJLESZTÉSEKBEN
SZEREPLŐ MONITOROZÁSI JAVASLATOK ÉRTÉKELÉSE, JAVASLATOK EGYÉB
SZÜKSÉGES INTÉZKEDÉSEKRE**

A tervezett fejlesztések – a jellegükből adódóan – nem tartalmaznak monitorozási javaslatot.

ÖSSZEFOGLALÓ

A KÖRNYEZETÉRTÉKELÉS TÁRGYA

A Környezeti értékelés a XIII. kerületnek a Váci út és Duna közötti, Róbert Károly körúttól északra eső térségében elhelyezkedő négy önálló fejlesztési területét érinti, melyek közül három szinte közvetlen szomszédságban van egymással, tőlük kissé távolabb helyezkedik el az 1. számú terület. A területek lehatárolását és a tervi előzményeket az 1.1 pont részletezi.



A négy terület a következő:

- Marina City:** – Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár - Váci út – Cserhalom utca által határolt területen belüli **területfelhasználási és magassági módosítások**
- RENO udvar és a volt fűtőmű:** Csavargár utca - Váci út – Rákos-patak – Cserhalom utca által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**
- FOKA-Öböl 1-4 tömb:** Foka öböl – Fedélköz utca – Cserhalom utca – Rákos-patak - 25880/4 hrsz magánút által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**
- egykori LÁNG Gépgyár:** Viza fogó utca – Váci út – Turbina utca – Esztergomi út által határolt területére vonatkozó **magassági módosítások**

A környezeti vizsgálat tartalmának és részletezettségének megállapítása tárgyában a környezet védelméért felelős szervek szakmai véleményét kell kikérni (Kr. 7. § (1) bekezdése). A környezeti vizsgálati eljárásba bevont országos hatáskörű környezetvédelmi, természetvédelmi hatóságok a tervek véleményezése során kiadott véleményükben nyilatkoztak arról, hogy a KÉ elkészítését nem tartják szükségesnek. A KÉ elkészítését egyedül Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala találta szükségesnek, a 4. terület tekintetében pedig a (volt LÁNG Gépgyár terület) műemlékvédelmi szempontú környezeti vizsgálatát tartotta szükségesnek a BFKH – Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya. A kerületi önkormányzat megkeresésére a KÉ elkészítését igénylő Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala a 2/2005. (I.11.) kr. szerinti tartalmat adta meg változtatás nélkül, melyet a 2022.02.22-ei *Fővárosi Önkormányzat Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottság* is megerősített. Ez került kiegészítésre az említett műemléki szempontú értékeléssel (lásd 3.6.1.5. pont: az épített környezett örökségi értékeire kifejtett hatások).

A környezeti értékelés szükségességéről nyilatkozók a következők voltak:

Szervezet neve	Előzetes vélemény beérkezése	kell / nem + / -	Nyilatkozat
Budapest Főváros Kormányhivatala Állami főépítész	2021.12.17.	Ø	Épített környezet védelme szempontjából nem szükséges Környezetvédelemmel kapcsolatban az illetékes szervek véleménye a mérvadó
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Természetvédelmi Osztály	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság	2021.11.29.	Ø	
BFKH Népegészségügyi Főosztály Közegészségügyi Osztály I.	2021.11.26.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztály	2021.12.17.	+	csak a 4. részterületen szükségesnek tartja műemlékvédelmi szempontú környezeti vizsgálat lefolytatását
BFKH XI. kerületi Hivatala, Földhivatali Főosztály Földügyi Osztály	2021.11.26.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Földművelésügyi és Erdészeti Főosztály	2021.12.15.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Erdi Járási Hivatal Élelmiszerlánc-biztonsági, Növény- és Talajvédelmi Főosztály	2021.12.16.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Nemzeti Népegészségügyi Központ	2021.11.29.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Bányafelügyeleti Osztály	2021.12.16.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Miniszterelnökség, Építésügyi, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkár Településtervezési, Területrendezési és Világörökségi Főosztály	2022.01.03.	Ø	nem tartja szükségesnek környezeti vizsgálat készítését
Főpolgármesteri Hivatal Klíma-és Környezetügyi Főosztály	2022.01.07.	+	szükségesnek tartja

A TARTALOM MEGHATÁROZÁSA

A KÉ készítői a kormányrendeletben lévő tartalom alapján készítették el a KÉ tartalmát, azzal a pontosítással, hogy a településrendezési tervek készítésében nem értelmezhető fejezetcímeket a településrendezési tervek esetében értelmezhető címekre pontosították. Ez a pontosítás a kormányrendeletben megadott tartalmat a feladat szempontjából értelmezhetővé tette az általános tervezői gyakorlathoz és a településrendezési tervek speciális követelményeihez igazodva. A kormányrendeletben meghatározott „tervek, programok” kifejezés helyett a „fejlesztések”, vagy „módosítások” kifejezések kerülnek alkalmazásra, attól függően, hogy a területek tervezett fejlesztéseinek bemutatása és hatásai vagy a hatályos jogi állapothoz képest a KÉ tényleges tárgyaként a javasolt módosítások értékeléséről van szó. A kettő ugyanis jelentősen különbözik egymástól.

A hatályos TSZT a területeket nagyvárosias lakóterület (Ln-3), települési mellékközponti terület (Vt-M) és intézményi (Vi-1 és Vi-2) besorolást kaptak, a Duna partján Zkp zöldterületi sáv kijelölésével. A négy terület beépítésre szánt terület a hatályos fővárosi és korábbi kerületi településrendezési tervek (KVSZ és KSZT) szerint, és szabályozásuk már korábban, a 2000-es évek elejétől fogva megtörtént, azóta kisebb-nagyobb módosítások történtek. Legutóbbi szabályozásuk 2021-ben került meghatározása 14/2021. (VI.29.) rendelettel elfogadott az új kerületi építési szabályzatban. A kerületi építési szabályzatnak a négy területet érintő egyes módosításai ugyan elfogadásra és térképi rögzítésre kerültek (KÉSZ 12. mellékletei), de hatályba lépésük a fővárosi tervek előzetes módosítását igénylik. Ennek érdekében készült el a fővárosi TSZT és FRSZ e négy területet érintő módosítási dokumentációja, melynek eljárását a Fővárosi Közgyűlés 1408-1424/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozatai alapján a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatala megindította 2021. novemberében.

A jelen Környezeti értékelés célja annak megállapítása, hogy **Budapest Településszerkezeti Tervének (TSZT 2021) és a Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ 2021)** a XIII. kerületet érintő módosítására vonatkozó dokumentációban (a továbbiakban: **Módosítási dokumentáció**) bemutatott **4 területre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítás javaslata**, milyen környezeti változást eredményez a környezeti értékelés tematikája szerint meghatározott szakterületek szempontjából.

A **Környezeti értékelés** tehát (a továbbiakban: **KÉ**) nem a négy önálló területre vonatkozó fejlesztési elképzelés vagy terv hatásainak tisztázására vonatkozik, mivel a fejlesztési elképzelések és tervek a hatályos szabályok (fővárosi és kerületi) keretei között megvalósulhatnak. **A KÉ kizárólag a tervezés során felmerült egyes változtatási javaslatokat, azaz a Módosítási dokumentációban foglalt módosításokat hivatott értékelni.**

Mindezt azért szükséges előzetesen tisztázni, mert a KÉ nem kerülheti el a fejlesztések bemutatását, amelyekhez képest – mint azt látni lehet – a módosítási javaslatok lényegében nem meghatározóak.

A **módosítások** a jellegük alapján ugyanis **alapvetően geometriai és térbeli változásokat jelentenek egyes területrészekben. Egyik területen sem növekszik a sűrűség, a szintterületi nagyságrend, a beépítési mérték, továbbá nem csökken a zöldfelületi arány, nem változik meg a rendeltetés, az elhelyezhető funkciók köre, ebből fakadóan nem keletkezik nagyobb forgalom és a közlekedési és közmű létesítmények elhelyezése sem módosul, a környezetvédelmi követelmények sem változnak.**

A négy terület közül az 1. számú területen **változik a területfelhasználási egységek egymás közötti határa a fentiek betartása mellett, ugyanakkor növekszik a Zkp zöldterület mérete.** Ezen a területen és a másik három területen a változást a **magasházak legmagasabb pontjainak emelése** jelenti még egyes – a korábbi elképzelésekhez képest szűkebbre vett – lehatárolásokon belül, tehát sehol sem az érintett teljes fejlesztési területen.

Emellett az 1. számú területen a módosítások **az árvízvédelem kedvezőbb megoldására** és a Népsziget rekreációs területével való **gyalogos kapcsolat erősítésére** adnak lehetőséget (erdőterületi érintettség nélkül).

A Fővárosi Közgyűlési határozatok a 4 terület tekintetében az eredeti kerületi kérelemtől részben eltérnek, tehát a módosítás alapvetően a KÉSZ egyes részeinek módosítását is jelenti. Ebből fakadóan a Módosítási dokumentáció a KÉSZ módosításához is kötődik. A KÉSZ 2021 évi elfogadásához képest ezeket a módosításokat is Telepítési tanulmánytervek alapozták meg, melyek már a fővárosi döntések figyelembevételével átdolgozásra kerültek.

A Módosítás négy témájában, azaz a hatályos fővárosi tervektől való eltérések tekintetében, mely jelen KÉ tárgya, érdemi vélemény a véleményezésre való kiküldésig nem született. Mivel előzetesen nem került meghatározásra figyelembe veendő értékelési szempont – a műemléki értékelés kivételével a 4. számú területen – a környezet védelméért felelős szerveknek észrevételek tételére a Módosítási dokumentáció és a KÉ véleményezésére az eljárás során volt lehetőségük a dokumentum megítélésére, így a véleményeik csak a KÉ jelen véglegesítésekor tudnak a dokumentációba beépülni. Ebben a tekintetben a továbbtervezés tekintetében meghatározóak voltak a Főpolgármesteri Hivatal Klíma-és Környezetügyi Főosztály véleményében ((Ügyiratszám: - BP/1701/00250-2/2022) 2022. 05.05.) foglalt feltételek, melynek javaslatai beépültek a jelen dokumentáció 5. pontjába.

A TSZT / FRSZ véleményezése során a KÉ dokumentumra vonatkozóan érkezett észrevételek

Szervezet neve	vélemény beérkezése	javítás	megjegyzés
Pest Megyei Kormányhivatal Környezetvédelmi, Természetvédelmi, Hulladékgazdálkodási és Bányafelügyeleti Főosztály Természetvédelmi Osztály	2022. 04. 12. PE- 06/KTF/18440- 2/2022	✓	Az előzetes véleményben jelzett adatok pontosítása megtörtént
BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály Koordinációs Osztály	2022. 05. 04. BP/2602/00269 -2/2022)	✓	A régészeti védelemmel a KÉ kiegészítésre került
Főpolgármesteri Hivatal Klíma-és Környezetügyi Főosztály	2022. 05. 05. BP/1701/00250 -2/2022	✓	Az 5. pont továbbtervezésre vonatkozó megállapításai, javaslatai kiegészítésre kerültek, különös tekintettel: a konkrét beépítés során áramlástani modellezésre, városi klíma modellezésre és csapadékvíz gazdálkodási terv készítésére

KÖRNYEZETI KÖVETKEZMÉNYEK FELTÁRÁSA

A területek nem érintenek nemzetközi, országos vagy helyi jelentőségű védett, védelemre tervezett, vagy védelemre érdemes területeket. A módosítással érintett területek az **Étv szerinti barnamezős területek**, ahol az egykori ipari hasznosítás következtében szennyezések lehetségesek, melyek felszámolását is magukba kell, hogy foglalja a területek rehabilitációja és újra hasznosítása.

A tervek nem tartalmazzak az általános természetvédelmi célokkal ellentétes elemeket, és azokra nincsenek hatással. A magasabb szintű programokban megfogalmazott fő cél, a barnamezős területek rehabilitációja és a kor színvonalának megfelelő hasznosítása, mely elvárásnak a tervezett változások messzemenően eleget tesznek

Fel kell hívni a figyelmet arra, hogy a 4. számú területet a 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet elsőként „Azonnali rozsdáövezeti akcióterület”-nek nyilvánította. A kijelölő rendelet azon kívül, hogy a rozsdáövezeti kijelölést meghatározza számos építésjogi követelményt is rögzít. Ezek részben hasonlóak a KÉSZ-ben meghatározottakhoz, azonban egyes elemeiben eltérnek attól. A kormányrendelet szerint az ott meghatározott építésjogi követelmények sajátos szabályaival ellentétes vagy azzal nem összeegyeztethető előírás esetén a településrendezési tervet (TSZT/FRSZ/KÉSZ) és az OTÉK-ot nem lehet alkalmazni. A Módosítási dokumentáció szempontjából a településrendezési követelmények tekintetében a 65 méteres legnagyobb magasságot a módosítási javaslatához képest a teljes 4. számú területre vonatkozóan megengedi. Ebben a tekintetben a TSZT és FRSZ módosításának lényegében inkább pontosítási és összhangteremtési következménye van, építésjogi következménye a 619/2021. (XI. 8.) kormányrendelet miatt nincs. A területen a kormányrendelet a központi építészeti-műszaki tervtanácsot jelöli ki az építészeti-műszaki tervdokumentációk véleményezése során.

JELENLÉGI KÖRNYEZETI HELYZET

A területek a Budapest XIII. kerület Váci út északi részén találhatók a Váci út és a Duna közötti területen. A térség fő szennyezője mára a Váci út közúti járműforgalma, valamint kisebb mértékben az északi részen a körvasút és annak dunai hídján bonyolódó vasúti forgalom. Jelentős határérték feletti zajterheléssel kell számolni a Váci út mentén (nappal és éjjel is 10-15 dB határérték felett). Légszennyezettség tekintetében a nitrogén-oxidok koncentrációja kiemelkedő, éves átlagos emisszió értéken a határérték 160-180 %-a. Problémás még a szálló por (Pm10 és Pm2,5) koncentráció alakulása, illetve időszakosan a szénmonoxid koncentráció is, utóbbi csak tartósan nagyon kedvezőtlen meteorológiai helyzet kialakulásakor (szomgriadó).

A földtani viszonyokra az erős antropogén hatások jellemzőek. Ez részben abból ered, hogy a területek nagy része feltöltött terület, és a feltöltésben szennyezés előfordulása nem kizárható. Az évszázados beépítettség, környezeti terhelés minimális zöldfelület miatt a talajok leromlott állapotúak.

Felszíni és felszín alatti vizek területén jelentős probléma a dunai öblök szennyezettsége, ami fokozottan igaz az Újpesti-öbölre. Itt a hajógyártás miatt az öböl iszapjában jelentős mennyiségű szennyezett iszap halmozódott fel. A Duna vízállása a térség talajvízszintjét alapvetően befolyásoló tényező, magas dunai vízállások alkalmával jelentősen megemelkedik a talajvíz szintje. A Duna-parti részekben kiemelten kezelendő kérdés az árvízi védekezés és az árvízvédelmi védvonal helyzete, ami sajnos az elmúlt évtizedek dunai árvizeinek következtében egyre magasabb szinteket jelent.

A terület potenciális adottságai révén a jelenlegi terhelhetőség többszörösével rendelkeznek. A terület üzemi használatából eredő egykori szennyezéseinek teljes felszámolása is csak úgy képzelhető el középtávon, ha a területük intenzív használata révén teljes megújításukra kerül sor.

A területek környezeti szempontból fő konfliktusai a következők:

- igen jelentős közlekedési eredetű légszennyezés és zajterhelés a Váci út mentén az ottani járműforgalom hatására;
- meglévő potenciális szennyezések;
- meglévő közlekedési kapacitások kimerülése: a Váci út forgalmilag túlterhelt, a metró kapacitása nagyarányban ki van használva;
- 120 kV-os légvezeték jelentős területfoglalása a Cserhalom utca vonalán, a vezeték széles biztonsági övezete jelentős korlátozó tényező pl.: beépítések számára, és jelentősen zavaró hatású tájképi elem a térségben;
- felhagyott, alulhasznosított vagy használaton kívüli barnamezős területek látványa is kedvezőtlenül befolyásolja a helyi városképet;
- felszínen vezetett távhővezetékek kedvezőtlenül befolyásolja a helyi városképet;
- intenzív asszimiláló felületek jelentős hiánya;
- Rákospatak csapadékvíz csatorna jellegű hasznosítása.

A fejlesztések tekintetében összvárosi cél a barnamezők megszüntetése, újbóli hasznosítása a zöldmezős beruházások helyett, a beépítésre szánt területek árvízvédelme, melynek a fejlesztési elképzelések megfelelnek. Mindezek összhangban vannak a kormányzati törekvésekkel, a főváros BP 2030 hosszú távú fejlesztési koncepciójával, a 2021-ben felülvizsgált ITS-sel, és egyéb fővárosi programokkal. Természetvédelmi célokkal nincs összefüggés, kivéve az 1. számú területen a parti sáv növényzetének minél nagyobb arányú megtartását.

A TSZT/FRSZ MÓDOSÍTÁSI DOKUMENTÁCIÓBAN JAVASOLTAK a nemzetközi, közösségi, országos vagy helyi szinten kitűzött környezet- és természetvédelmi célokkal tekintetben nem relevánsak a Zkp terület növelésének kivételével és az árvízvédelmi fővédvonal olyan helykijelölésével, mely a parti növényzet minél nagyobb arányú megtartását eredményezheti.

A FEJLESZTÉSEK ÉS A MÓDOSÍTÁSI JAVASLATOK

A KÉ külön foglalkozik a fejlesztések általános hatásaival és külön értékeli a KÉ tárgyaként vizsgálandó módosításokat. A négy területtel kapcsolatban alapvetően meghatározóak a következők.

Mind a négy területre igazak a következő megállapítások:

- mindegyik barnamezős területi fejlesztés;
- a hatályos terv szerinti szintterületi nagyságrendje és a terhelés nem változik;
- a zöldfelületi intenzitása a módosítás eredményeként nem változik;
- kijelölt magasházas területen fekszik a 2. terület kivételével.

A módosítási javaslatok a következők a hatályos jogi szabályozási állapothoz képest:

- mind a négy területen igény a magasházas lehatárolás módosítása,
 - a 2. területen Élp 45 méteres kijelöléssel,
 - a másik három területen pedig a 45 méteres lehatárolás helyett meghatározott területi kiterjedéssel Élp 65 méteres kijelölésre való módosítás.
- az 1. számú területen – részben a terület kiterjedéséből és helyzetéből is adódóan – eltérőek a következő módosítások:
 - területfelhasználási egység kategóriájának változása;
 - az árvízvédelmi fővédvonal módosítása a Duna telkétől távolabbi helyzetbe;
 - új gyalogos / kerékpáros híd meghatározása a Népszigetre, ott az erdőterület érintése nélkül.

A FEJLESZTÉSEK HATÁSAI

Ismételten le kell szögezni, hogy a jelen KÉ dokumentáció célja nem a fejlesztések általános hatásainak értékelése, hanem **csak és kizárólag a TSZT / FRSZ módosítási dokumentációban szereplő módosítások várható hatásainak értékelése**. Ettől függetlenül a módosítások hatását nem lehet értelmezni a fejlesztések egésze hatásai nélkül, hiszen alapvetően a viszonyítási alap éppen a **hatályos szabályozás alapján megvalósítható fejlesztésekhez kötődik**.

A módosítás eredményeként nincs változás sem a beépítési sűrűség paramétereiben, sem a létesíthető szintterületben, ebből fakadóan a közlekedési terhelés, közművek igénybevétele semmit sem változnak a TSZT / FRSZ módosítás révén. Ezzel együtt az 1. számú területen a zöldterület mérete növekszik.

A területek beépítése alapvetően, mint helyfoglalás jelent a természeti erőforrások igénybevételét. A teljes fejlesztési terület jelentős kiterjedésű, így jelentős területi igénybevételt jelent, ugyanakkor a területek barnamezős területek, melyek rehabilitációt igénylenek. A tervezett változások nem okozzák a jelenleginél (jelenleg hatályos tervek szerint megengedett) nagyobb környezeti igénybevételt, sem a területen belül sem külső, közvetett forrásból.

A tervezett változások nem járnak olyan társadalmi, gazdasági folyamatok előmozdításával, ösztönzésével, amelyek közvetett módon környezeti következményekkel járnának.

Levegőminőséget várhatóan rövidtávon kedvezőtlenül fogja befolyásolni terület beépítése révén megnövekvő célforgalom, mely a terület határait jelentő Cserhalom és Vízafogó utcák mentén is meg fog jelenni. Hosszú távon (15-20 év) várhatóan elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulni fog. Mindezek mellett a fejlesztések terhére épül ki az Esztergomi út – Cserhalom utca területéhez igazított forgalmi renddel.

Zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A terhelés növekedés mértéke jelentősen függ a felszíni és felszín alatti parkolók arányától, illetve az utóbbiak csatlakozási pontjainak elhelyezésétől és a területet határoló utcák csatlakozásától. Várhatóan a zajterhelés a zajvédelmi rendeletben meghatározott épülethomlokzatok előtti 2-m-es távolságon minden esetben és időszakban teljesülni fognak, valamint a beltéri zajterhelési határértékek teljesülése sem fog különleges műszaki megoldásokat igényelni a védendő létesítmények környezetében (lakó funkciók). Hosszabb távon az elektromos járművek terjedése révén a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke csökkenni fog a jelenlegi állapotokhoz képest is, és számolni kell a mikromobilitási eszközök nagyobb arányú használatával is.

A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni. A meglévő talajszennyezések feltárára fognak kerülni és az építés során a szennyezések felszámolásra kerülnek.

A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján. A szennyező források megszűnése révén kedvező változásokra lehet számítani ezen a téren is.

A területre tervezett lakó-, irodai- és szolgáltató funkciók miatt a területen a keletkező kommunális hulladékok mennyisége növekedni fog. A létesítményekhez megfelelő hulladékgyűjtési lehetőségek kialakítása mellett a jelenlegi hulladékgyűjtési és kezelési rendszerek azokat megfelelően tudják kezelni.

A városi klíma kedvezőtlen hatásainak csökkenése a térségben hosszabb távon várható, ami elsősorban a létrejövő intenzív zöldfelületeknek és jelentős biológiailag aktív lombfelületnek a kialakulása révén hosszabb távon fog megvalósulni. A hosszabb táv itt elsősorban azért kell, hogy az eltelepített növényzet megfelelő lombzatot tudjon nevelni, ami már képes lesz a hatékonyan befolyásolni a környezetminőség alakulását (párologtatás, árnyékolás biztonsága, szennyezőanyagok megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkerti felületek azonban már rövid távon is érzékeltetik majd hatásukat, melyeket a lombzat a későbbiekben megerősít.

A térségben élő embereket jellemzően kedvező hatások fogják éri, a csökkenő és megszűnő környezeti szennyezések révén. A területen korszerű lakások és nagyszámú munkahely tud létrejönni elsősorban olyan területeken, melyek az átlagost meghaladó jövedelmet biztosítanak így az emberek életszínvonalát jelentősen növelik. Kedvező hatású lesz a vegyes rendeltetések megjelenése, így a szolgáltatások és vendéglátás, rekreáció stb. terén a monofunkcionális lakóterületek (pl.: Marina part) szomszédságában.

A helyi építési szabályzat önmagában nem elegendő a környezettudatos életmód biztosítására, az ez irányban hozott egyéb – országos és helyi – rendeletek fokozott érvényesítése is szükséges. Fontos feladat még az önkormányzatok tömegtájékoztatási rendszerének további korszerűsítése, melyen keresztül a környezet-tudatosság lehetőségeinek és szükségszerűségeinek ismérvei eljutnak a lakossághoz. A terv egyébként nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a környezettudatos magatartás vagy nevelés feltételeit gyengítenék, sőt a helyi szabályozás külön támogatja az ilyen törekvéseket pl.: az épületek energiaminősített kialakításában.

A terv alapvető célkitűzése (és feladata), hogy az optimális térszerkezetet, területfelhasználást alakítsa ki a térségben a területi és térségi adottságokhoz igazodóan, egyben a területek leginkább racionális felhasználása mellett. Ennek megfelelően a terv nem tartalmaz olyan elemeket, melyek a térszerkezetet negatív irányban befolyásolnák. Az optimálistól eltérő térszerkezet abban az esetben következik be, ha a tervi elemek egyoldalúan valósulnak meg (pl. a kompenzáló zöldfelületi fejlesztések elmaradnak). Ebben a tekintetben az 1. számú terület területfelhasználási módosításai kifejezetten pozitívan hatnak az adott terület mikrostruktúrájára.

A MÓDOSÍTÁSOK HATÁSAI

A KÉ dokumentáció célja a TSZT / FRSZ módosítási dokumentációban foglalt módosítások alapján a szabályozásban bekövetkező változások értékelése a környezeti elemek szempontjából.

A tervezett módosításokból adódó változások a fejlesztések megvalósítása szempontjából alapvetően minimálisak. Környezeti hatásuk leginkább, mint látványi megjelenés lesz jelentős. A Módosítási dokumentációban foglalt módosítási javaslatok, melyre jelen KÉ vonatkozik, a már korábban kidolgozott beépítési tervek finomhangolásait jelentik, amik a korábbinál optimálisabb területfelhasználást alakítanak ki az adott területen, csekély változtatás révén.

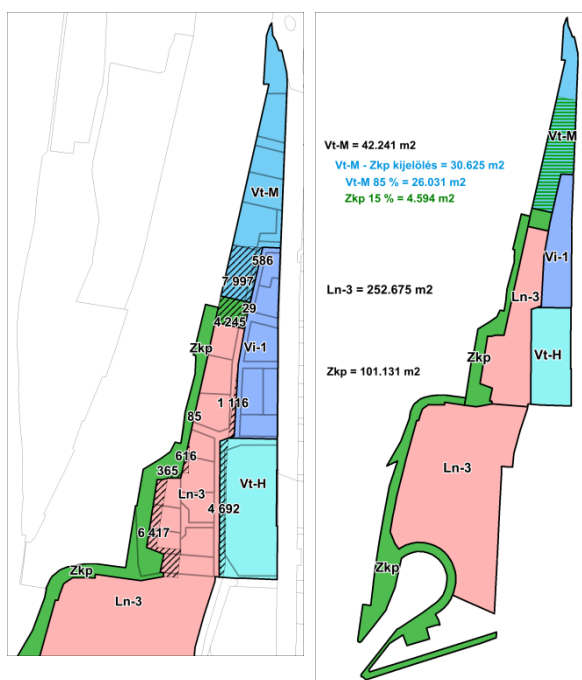
Alapvető változást a terület jelenlegi állapota és a hatályos tervek szerinti beépítés között van, ami igen jelentős és jellemezően kedvező hatású a területre és a városrészre vonatkozóan egyaránt. Ugyanakkor ehhez viszonyítva a **vizsgált módosítások, melyre a jelen KÉ készült, a fejlesztések lehetőségeihez képest elhanyagolhatók, vagy nem relevánsak.**

A módosítás kedvező hatású az 1. számú területen, ahol a zöldterület mérete növekedni fog, és a területi elhelyezkedése a korábbihoz képest kedvezőbb, a tervezett hidak előterében nagyobb kiterjedéseket jelent, így többféle rekreációs funkció számára nyújthat majd lehetőséget. Az árvízvédelem kismértékben megváltoztatott védvonalával lehetőséget ad a terület északi részén kialakult vegetáció nagyobb része megőrzésében. A javasolt gyalogoshíd által a Népsziget rekreációs területei jobb elérhetőséget kapnak az új fejlesztésű területek és a Váci út túloldalán lévő lakóterületen lakók számára is. A híd szigeti érkeztetése erdőterületet nem fog érinteni, az a parti sávban megoldható műszakilag.

A TSZT / FRSZ módosítási dokumentációban szereplő módosítások a hatályos szabályozási állapothoz képest a KÉ általános értékelési szempontjai tekintetében:

- nem eredményezik a természeti erőforrások nagyobb igénybevételét,
- nem váltanak ki kedvezőtlen társadalmi, vagy gazdasági folyamatokat,
- a területfelhasználási egységek változása tekintetében nem jelentősek, a zöldterületi növelést kivéve,
- nem vesznek igénybe valamely környezetvédelmi szempontból védelem alá eső területet,
- nem veszélyeztetnek értékes növényzetet,
- nem növelik a hatályos szabályozás szerint létesíthető szintterületet – a lakó és településközponti területek geometriai változása nem a szintterület növelése érdekében történik, elsősorban városépítészeti szempontok mérlegelése alapján indokoltak,
- nem relevánsak a környezeti elemekre, azok rendszereire, folyamataira, kivéve az 1. számú területet, ahol a Zkp növekedése a módosítás révén kedvezőbb helyzetet teremt a ma hatályos szabályozásnál, illetve a beljebb helyezett árvízvédelmi fővédvonal kevésbé szűkíti az öböl medrét a hatályos tervben szereplőnél,
- nem eredményeznek a városi tájra vonatkozóan kedvezőtlen hatást, a magasházak egy-egy kisebb területre koncentrált növelése településképi szempontból nem jelent kedvezőtlen megjelenést a város meghatározó kilátópontjaiból, minden esetben a horizont alatt maradnak és nem jön létre zavaró együttállás a Parlamenttel, Bazilikával,
- nem okoznak új környezeti problémákat, a környezettudatos életmódra és magatartásra nincsenek hatással,
- nincs kedvezőtlen hatásuk a helyi társadalmi-kulturális, gazdasági-gazdálkodási hagyományokra, abban inkább előremutató eredmény várható,
- nincsenek hatással a természeti erőforrások megújulására.

A TERÜLETFELHASZNÁLÁS MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN AZ 1. TERÜLETEN



A módosítással érintett
területrészek (sraffozás)

A területek tervezett
besorolása, a Vt-M területen a
zöld sraffal jelölt részen belül
még Zkp terület kerül
kiszabályozásra a KÉSZ-ben

Az 1. számú területen a területfelhasználási egységek változásának a Módosítási dokumentáció szerinti mértékét a térképek és az alábbi grafikonok mutatják. Az eredeti területhez képest az Ln-3 terület változása 3,5 % csökkenést, a Vt-M terület változása 11,9% növekedést, a Zkp 2,2 % zöldterületi növekedést jelent.

Ugyanakkor ezek a változások

- nem növelik a területen a szintterület nagyságát a hatályoshoz képest,
- nem változtatnak az elhelyezhető funkciók tekintetében, mivel mindkét területfelhasználás lehetővé teszi a lakó és a vegyes, iroda, kereskedelem, vendéglátás stb. rendeltetéseket.

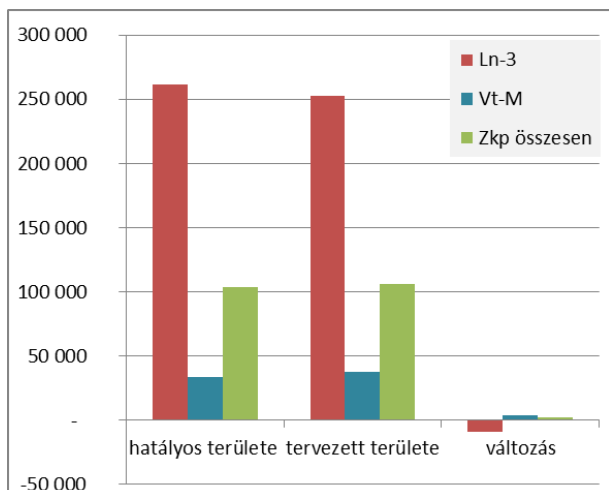
ÉRTÉKELÉS: a szabályozás változtatása ugyan igényli a TSZT / FRSZ területfelhasználási kategóriák kismértékű módosítását, de ez alapvetően technikai jellegű változtatás és **nem a szintterület növelése, vagy más rendeltetések elhelyezése céljából történik, emellett a zöldterület pedig növekszik.**

A beépítésre szánt és nem szánt területek változását a következő oldalon lévő grafikonok mutatják. Az első grafikon csak a területen belüli területfelhasználási kategóriák teljes területét mutatja, a Marina parton a Rákospatakig lefutó területrészekkel együtt, a második a Cserhalom utca szabályozásával érintett változásokat is mutatja.

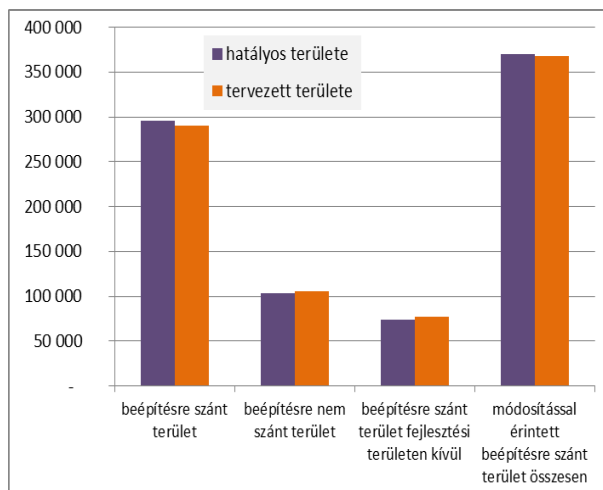
A TSZT BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁSA

Budapest TSZT 2021 jóváhagyáskor a BAÉ értéke:	182 789,60
változás: növekmény	+ 1,16
módosítás után:	182 790,76

Megállapítható, hogy a változások pozitívak, a BAÉ érték növekménnyel jár. A biológiai aktivitásérték változása **+1,16 értékű,** tehát a főváros biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **nem csökken.**



Az 1. fejlesztési terület három területfelhasználási egységének változásai a hatályos állapothoz képest



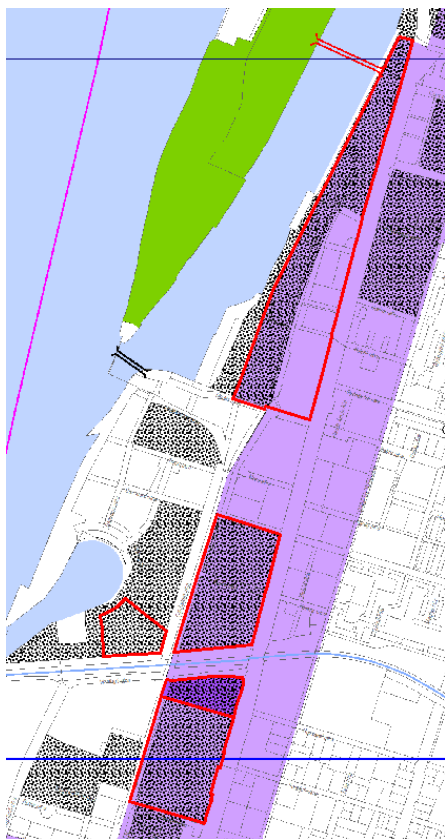
A beépítésre szánt és nem szánt területek összesített változásai (a Cserhalom utcai szabályozás változásával együtt).

A MAGASHÁZAS TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA SZÁMOKBAN

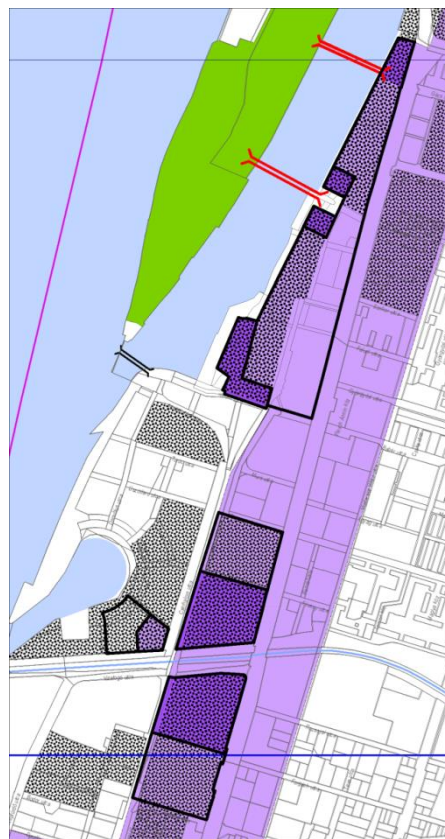
A magasházak 45 méterről 65 méterre való emelése – a 2. területen a magasházak kijelölés megjelenése – kedvező alkalom a kortárs építészet számára ikonikusabb épületek megalkotására. A tervezési időszakban a Fővárosi Közgyűlési döntések alapján átdolgozott módosítási javaslatok szűkebb területen javasolják ezeket a változásokat a korábbi elképzelésekhez képest, így megfelelő kompromisszumos eredmény alakulhat ki az egyes területeken. A magasság növelésével a fejlesztések nagyságrendje nem változik meg, nem nő a szintterület vagy a beépítettség, viszont kedvezőbb belső tereket eredményez a kialakuló tömbbelsőben, ami a zöldfelületek méretének is kedvez, így a módosítás egyben kedvezőbb klimatikus hatásokat eredményez.

hatályos

tervezett



Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 méter



Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter

Bár a magasházak esetében kevésbé iránymutató azok számára kijelölt területek kiterjedése, mégis bemutatásra kerülnek a kijelölések területi változásai a táblázatban.

terület		hatályos tervben	módosítás után	változás
		m ²	m ²	m ²
1.	számú terület			
	Élp: 45m	161 932	143 460	- 18 472
	Élp: 65m	0	35 643	+ 35 643
2.	számú terület			
	Élp: 45m	0	6 846	+6 846
	Élp: 65m	0	0	0
3.	számú terület			
	Élp: 45m	74 390	34 198	- 40 192
	Élp: 65m	0	40 192	+40 192
4.	számú terület			
	Élp: 45m	68 756	42 974	-25782
	Élp: 65m	18 214	43 996	+25782