

BUDAPEST XIII. KERÜLET

TSZT és FRSZ módosítás 4 területre

1. Marina City
2. RENO udvar és volt fűtőmű
3. FOKA-öböl 1-4 tömb
4. egykori LÁNG Gépgyár terület - 2022

314/2012. (XI.8.) kr. szerinti
VÉLEMÉNYEZÉSI DOKUMENTÁCIÓ

2022. március

GENERÁL TERVEZŐ

URBAN-LIS STÚDIÓ KFT.

VÁROSRENDEZÉS

Liszkey Krisztina	vezető településtervező	TT/1 01-1455
Szczuka Levente	okleveles építésmérnök	TT 01-6111
Vásárhelyi Kinga	okleveles településmérnök	TT 01-3723
Tarr-Sipos Zsuzsa	okleveles tervező építésmérnök	TT 01-3723
Fintha Mátyás	okleveles építésmérnök	TT 13-1481
Krébesz András	városépítési- városgazdálkodási szakmérnök	
Kléber Wanda	okleveles településmérnök	
	okleveles településmérnök,	
	tájrendező és kertépítő mérnök	
	GIS	
	tájrendező és kertépítő mérnök gyakornok	

SAKÁGI TERVEZŐK

3 terület (Marina City, Reno udvar és volt fűtőmű, Foka-öböl 1-4 tömb) vonatkozásában
az alátámasztó telepítési tanulmánytervek részleteinek kidolgozásában

ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM, ÁRVÍZVÉDELEM

TÉR-TEAM KFT.

Szabó Gábor	okleveles kert és tájépítésmérnök	K/1 01-5073 VZ-TEL/01-6086 VZ-TER/01-6086
Rédly László	okleveles építőmérnök	VZ-TEL/01-1766 VZ-TER/01-1766 VZ-VKG/01-1766
Győre Viola	okleveles tájépítésmérnök	K 13-1388
Móczárné Jobbágy Réka	okleveles építőmérnök	

KÖRNYEZETVÉDELEM - ZÖLDFELÜLETEK, TÁJ- ÉS TERMÉSZETVÉDELEM,

PERSOL BT.

Sólyom Rudolf	okleveles kert- és tájépítésmérnök	TK 01-50653
---------------	------------------------------------	-------------

KÖZLEKEDÉS

KÖZLEKEDÉS KFT.

Szegő János	okleveles építőmérnök	Tkő 01-3418
Vincze Andrea	okleveles építőmérnök	Tkő 01-8794
Bősze Sándor	okleveles gépészmérnök, Eur Ing	01-13188
Laufer Péter	okleveles közlekedésmérnök	Ké-K 01-11913

KÖZMŰVEK

KÉSZ KÖZMŰ KFT.

Hanczár Zsoltné	okleveles gépészmérnök	MK: 01-2418 TV-T, TE-T, TH-T
Bíró Attila	okleveles városépítési-városgazdasági szakmérnök	
Csima-Takács Judit	okleveles építőmérnök	MK: 01-2456 TV-T, TE-T, TH-T
Ziman Gergely	okleveles tájépítésmérnök	
Bíró Előd	okleveles településmérnök	
	építőmérnök	

KÖRNYEZETVÉDELEM

LAWAND Mérnöki Iroda Kft.

Dr. Bera József	SZKV-1.4. Zaj és rezgés elleni védelem szakértő	13-16322
Nagy László	SZKV-1.4. Zaj és rezgés elleni védelem szakértő	13-2493
Sólyom Rudolf	okleveles kert- és tájépítésmérnök	TK 01-50653

TERVEZŐK

a volt LÁNG terület vonatkozásában
BFVT KFT.

LÁNG terület

Városrendezés, építészet	András István	TT/1É/1-01-0525
	Tóth Péter	É/1 01-0422
Közlekedés	Pethő Zoltán	Tkő, Ké-K 01-2321
Közműellátás	Szabó Krisztián	TV 01-16166
Zöldfelület és környezetvédelem	Niedetzky Andrea	K 01-5152, TK 01-5152
Ügyvezető	Albrecht Ute	

TARTALOM

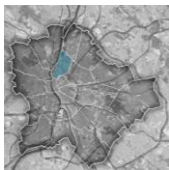
GENERÁL TERVEZŐ	1
I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK	5
1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK	5
2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE	6
3. A FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMA	9
4. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI ÉS TARTALMI KÉRDÉSEI	12
1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI	15
II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT	18
I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET	18
1. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER	18
2. A MÓDOSÍTÁSOK VÁLTOZTATÁSI JELLEMZŐI	19
3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI	20
4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI	21
5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK VÁROSI ÖSSZEFÜGGÉSRENDSZERE	22
II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK	23
1. A TERÜLET A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKBAN	23
III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA	30
1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS – TSZT ÉS FRSZ	30
2. FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS – DÉSZ	36
3. A TERÜLETEK BARNAMEZŐS JELLEGÉNEK MEGJELENÉSE AZ EGYES DOKUMENTUMOKBAN	36
4. TELEPÜLÉSKÉPI SZABÁLYOZÁS	37
5. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT	38
III. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK MEGALAPOZÓ VIZSGÁLATA	39
IV. A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV	39
1. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS ÖVEZETEI	39
2. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS SZABÁLYOZÁSI TERVEI	42
V. TÁJ, ZÖLDFELÜLET, ÉPÍTETT KÖRNYEZET	48
1. AZ 1. TERÜLET MARINA CITY	48
2. A 2. TERÜLET – FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET	54
3. A 3. TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ	57
4. A 4. TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR	59
5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI	60
VI. KÖZLEKEDÉS - KÖZMŰVEK	61
1. A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA	61
2. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA	63
VII. KÖRNYEZETI ELEMELK	66
1. KÖRNYEZETI ELEMELK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA	66
2. KÖRNYEZETI VESZÉLYEZTETETTSÉG – KATASZTRÓFAVÉDELEM	68
IV. HELYZETELEMZÉS ÉS -ÉRTÉKELÉS	71
1. HELYZETELEMZÉS	71
2. HELYZETÉRTÉKELÉS	73

V. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERVJAVASLATAI	74
1. A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLET SZERKEZETI KAPCSOLATAI	74
1. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY	75
I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA	75
1. A KONCEPCIÓ LEGFONTOSABB MEGÁLLAPÍTÁSAI	75
2. BEÉPÍTÉSI TERV (KIVONAT)	77
3. A TERÜLET SZERKEZETI STRUKTÚRÁJÁNAK MEGHATÁROZÁSA	78
4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI	83
5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	84
6. ÁRVÍZVÉDELMI MEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK	85
7. KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK, MEGOLDÁSOK	86
II. VÁLTOZÁSOK	88
1. SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK	88
2. VÁLTOZÁSOK – A TSZT SZERKEZETI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA	89
3. A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETI VÁLTOZÁSAINAK RÉSZLETEZÉSE	92
III. A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK VÁLTOZÁSAI	96
1. A SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS C. TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI	96
2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1.MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI	97
3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN	98
4. A GYALOGOS-KERÉKPÁROS HÍD KIJELELTÉSE	99
5. A JELELT ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDŐVONAL MÓDOSÍTÁSA	100
IV. VÁROSKÉPI VIZSGÁLAT	101
2. SZÁMÚ TERÜLET - FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET	109
I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA	109
1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK	109
2. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALKÉPZÉS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA	109
3. A TERÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBŐL ÉS BELSEJÉBŐL FELTÁRULÓ LÁTVÁNYOK	111
4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI	112
5. KÖZMŰFEJLESZTÉS	113
6. ÁRVÍZVÉDELEM	114
7. KÖRNYEZETVÉDELEM	114
II. VÁLTOZÁSOK	115
1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ELEMEI	115
2. MÓDOSÍTÁSI IGÉNY	116
3. TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA	117
4. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA TÉRKÉPEN	117
III. VÁROSKÉPI HATÁSOK	119
1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT	119
3. SZÁMÚ TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ	121
I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA	121
1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALKÉPZÉS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA	121
2. KÖZMŰFEJLESZTÉS	129
3. ÁRVÍZVÉDELEM	129
4. KÖRNYEZETVÉDELEM	130

II. VÁLTOZÁSOK.....	131
1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK	131
2. TSZT MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMÉK	131
3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN	132
III. VÁROSKÉPI HATÁSOK.....	133
1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT.....	133
4. SZÁMÚ TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR	140
I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA.....	140
1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA.....	140
2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	143
3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ	143
4. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉS	143
5. ÖSSZEGZŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK	144
II. VÁLTOZÁSOK.....	145
1. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN	145
III. VÁROSKÉPI HATÁSOK.....	145
1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT.....	146
VI.ÖSSZHANG A MAGASABB RENDŰ TERVEKKEL	154
1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK.....	154
V. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSAI	155
1. AZ EGYES TERÜLETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA.....	155
2. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A XIII. KERÜLETBEN	156
VI.A BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSI EREDMÉNYE	158
1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA.....	158
2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZBUDAPEST TEKINTETÉBEN.....	158
VII. TSZT JÓVÁHAGYANDÓ TERVLAPJAI.....	159
I. HATÁROZAT TERVEZET A TSZT MÓDOSÍTÁSRÓL	159
II. A TSZT SZERKEZETI TERVE	160
VIII. FRSZ RENDELET MÓDOSÍTÁSA	164
AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA.....	165
AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA.....	166
MELLÉKLETEK / TERVIRATOK	167

I. BEVEZETÉS - ELŐZMÉNYEK

1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATÁVAL ÉRINTETT TERÜLETEK



Budapest főváros XIII. kerületére vonatkozó Kerületi Építési Szabályzat módosítása során 4 helyen vált indokoltá a magasabb fővárosi szintű tervek, vagyis Budapest településszerkezeti tervének és a fővárosi rendezési szabályzatnak a módosítása.



A négy terület a következő:

1. **Marina City** – Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár - Váci út által határolt területen belüli területfelhasználási és magassági módosítások
2. **FOKA-ÖBÖL 1-4 tömb** területére vonatkozó magassági módosítások
3. **RENO udvar és a volt fűtőmű** területére vonatkozó magassági módosítások
4. **egykori LÁNG Gépgyár** területére vonatkozó magassági módosítások

1. **Marina City: Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár - Váci út – Cserhalom utca által határolt terület**

A volt hajógyári terület rozsdaovezete – melyre az elmúlt évtizedek során számos terv készült –, 1990 óta még mindig hasznosítás nélküli, emellett nagyobb részt árvíz által veszélyeztetett ruderalis területként elvágja a kerület lakosságát a Dunától.

A jelen módosítás kisebb változásokat határoz meg a hatályos területfelhasználási kategóriák geometriai kialakításában, így:

- a zöldterület növelése mellett a Zkp területfelhasználási egység formája és lokációja változik,
- az Ln-3 területfelhasználás területe csökken, a Vt-M területfelhasználási egység területe nő – a szintterület növelése nélkül –, illetve kisebb technikai változások indokoltak a Cserhalom utca szabályozásának módosulása miatt,
- a fővárosi önkormányzat által meghatározott helyszíneken a hatályos magasházas területi lehatárolás és magasság változik 45-ről 65 méterre.

2. **FOKA-öböl 1.-4. tömb – Foka öböl – Fedélköz utca – Cserhalom utca – Rákospatak - 25880/4 hrsz magánút által határolt terület**

Az egykori kavicskotró térségében még nem fejeződött be a városias fejlesztés. Ennek utolsó ütemét az ún. 1-4 tömb jelenti, ahol a fejlesztői szándék a Cserhalom utca és Rákospatak kiemelt találkozási pontjánál legfeljebb 45 méteres legnagyobb magassággal magasház létesítése.

A módosítás ezt a 45 méteres magasházas területi lehatárolást jelenti a terület keleti oldalán.

3. **RENO udvar és a volt fűtőmű: Csavargár utca - Váci út – Rákospatak – Cserhalom utca által határolt terület**

A terület két tömböt foglal magába, melyek közül a módosítással csak a déli tömb érintett, de a fejlesztés bemutatása a két tömböt egységben kezelve történik. Az északi telken az 1890-es évek végén épült meg a csavargár, a déli – vagyis a TSZT módosításával érintett – tömbegység a volt Angyalföldi Erőmű használaton kívüli területe.

A déli tömbben a módosítás a 45 méteres hatályos magasházas lehatárolás helyett 65 méteres legmagasabb pontot céloz meg.

4. **Egykori Láng Gépgyár terület – Vizafogó utca – Váci út – Turbina utca – Esztergomi út által határolt terület**

A volt Láng Gépgyár területére vonatkozó fejlesztés megindult, az egy tömböt alkotó területet a Forgách utca meghosszabbított vonala fogja kettéosztani. A terület déli részén a Turbina utcánál meglévő műemlékcsarnok megtartása mellett egy új városias terület alakult ki, ahol a kialakuló új északi tömb területén a hatályostól eltérően magasabb magasházak elhelyezése indokolt.

Az északi tömbben a módosítás a 45 méteres hatályos magasházas lehatárolás helyett 65 méteres legmagasabb pontot céloz meg.

2. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS JELENLEGI HELYZETE

XIII. kerületi építési szabályzat – a KÉSZ Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 2016 novemberében az első között fogadta el az új fővárosi szabályozási keretek (TSZT és FRSZ) között kidolgozott **új kerületi építési szabályzatát a 19/2016. (XI. 15.) rendeletével. A rendelet 2017. január 1-jén lépett hatályba.** Ezt követően 5 alkalommal módosult a KÉSZ, előre meghatározott éves menetrend szerint, évente egyszer. Legutóbbi módosítás során a KÉSZ jogi normaszövegének átstrukturálása új rendeletként való elfogadást igényelt, így 2021 évben **megszületett a 14/2021. (VI.29.) rendelettel elfogadott új KÉSZ.**

Az KÉSZ területei hatálya A KÉSZ mára a DÉSZ területek kivételével a teljes közigazgatási területre hatályban van. Az építési törvény alapján a Duna-parti építési szabályzatot a Fővárosi Közgyűlés fogadja el.

DÉSZ és DKÉSZ Ennek megfelelően a DÉSZ-t a XIII. kerületi Duna-part területére vonatkozó a 36/2018. (X.30.) Főv. Kgy rendeletével fogadta el a Fővárosi Közgyűlés. A kerületi önkormányzat által korábban elfogadott két DKÉSZ, azaz

- a XIII. kerületi Duna-parti építési szabályzatról szóló 17/2018. (XI. 13.) rendelet és
- a Népsziget Duna-parti Építési Szabályzatáról szóló 18/2018. (XI. 13.) rendelet

beépült az új KÉSZ elfogadásakor a helyi szabályzatba.

A DÉSZ-ben a fejlesztésekkel kapcsolatban nincs módosítási igény.

A KÉSZ tervcsomagja a 2015-16 évben történt kidolgozása során a településrendezési tervek elkészítésének jogszabályban előírt, jelen módosítás során is még hatályos (314/2012. (10.08.) Kr.) metodikája alapján tartalmazta a megalapozó vizsgálatot és a javaslati munkarészeket (városrendezési program, szakági munkarészek, szabályozási koncepció, magasabb terveknek való megfelelés stb.) is. Ezek támasztják alá a KÉSZ jóváhagyott rendeletét és mellékleteit.

2.1. A KÉSZ EDDIGI MÓDOSÍTÁSAI

KÉSZ 1.0 - 22/2017. (X.17.) rendelet (módosító rendelet) A KÉSZ módosítására **először 2017 novemberében** került sor, melynek során állami főépítési eljárás keretében az alaprendeletet a **22/2017. (X.17.) rendelettel módosította** az önkormányzat.

KÉSZ 2.0 - 10/2018. (V.4.) rendelet (módosító rendelet) A KÉSZ **második ízben 2018. első félévében módosult, a 10/2018. (V.4.) rendelettel.** Ez az időközben felmerült módosítási igények áttekintése mellett az előző állami főépítési eljárásban nem kezelhető módosítási igények kezelését juttatta érvényre. Mindemellett 2018. január végén hatályba lépett TSZT és FRSZ módosítása, melynek eredményeként a KÉSZ-ben le kellett követni annak változásait. Ez a módosító rendelet 2018. V. 15-én lépett hatályba.

KÉSZ 3.0 - 8/2019. (VI. 4.) (módosító rendelet) A KÉSZ **harmadik ízben 2019. első félévében módosult, a 8/2019. (VI. 4.) rendelettel,** mely 2019. VI. 15-én lépett hatályba. Ez a folyamatos tervezés elvét követő olyan módszer, miszerint az ősszel benyújtott partneri kérelmek alapján az önkormányzat a saját és a hatósági észrevételek együttes figyelembevételével a következő év első félévében elkészítetteti a módosítás alapját képező tervcsomagot és a véleményezési eljárást követően az első félévben jóvá is hagyja.

KÉSZ 4.0 -19/2020. (V. 28.) (módosító rendelet) A 2020 évi módosítás az előzőhöz hasonlóan egyes területek fejlesztői igényeinek értékelése alapján hozott módosításokat, amellett, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte. A módosító rendelet 2020. VI. 15-én lépett hatályba.

Meg kell említeni, hogy ezen módosítás keretében a 2. és 4. sorszámú terület egyes módosuló rendelkezéseit a TSZT és FRSZ egyes tervlapjainak módosulásához kötötte, azaz azok csak a TSZT és FRSZ megfelelő módosítása esetén léphettek volna hatályba.

ÚJ KÉSZ - 14/2021. (VI. 29.) rendelet A 2021. évi módosítás az előzőhöz hasonlóan egyes területek fejlesztői igényeinek értékelése alapján hozott módosításokat, amellett, hogy az alkalmazás során előjött pontosításokat is elvégezte.

(új rendeletként elfogadott szabályozat)

A jelentős normaszöveg átstrukturálás miatt a szabályozás módosítása új önkormányzati rendelettel történt, melynek során a **19/2016. (XI. 15.) rendelet** hatályát veszítette. Az új **KÉSZ 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelete** - az átmeneti rendelkezéseiben foglaltak kivételével - 2021. augusztus 1. napján lépett hatályba.

A most hatályos KÉSZ átmeneti rendelkezései a jelen dokumentációban tárgyalt **négy terület** egyes módosított rendelkezésit a TSZT és FRSZ egyes tervlapjainak módosulásához kötötte, azaz **azok csak a TSZT és FRSZ megfelelő módosítása esetén léphetnek hatályba**. Ezek a KÉSZ 12 számozású mellékletei.

1. **Marina City** 12/D1 és 12/D2 mellékletek.
2. **RENO udvar és a volt fűtőmű** területére 12/A melléklet
3. **FOKA-Öböl 1-4 tömb** területére vonatkozó 12/C melléklet
4. **egykori LÁNG Gépgyár** területére vonatkozó 12/B melléklet

A 12. jelű mellékletsorozat egyes elemei eltérnek a KÉSZ 1. mellékletét képező szabályozási tervlap elemeitől, mely elemek a fővárosi tervek módosítása után léphetnek csak hatályba.

A módosítások folyamata

Mind a négy terület esetében a partnerségi kérelmek benyújtásra kerültek, kidolgozott telepítési tanulmánytervek mellékelésével.

Telepítési tanulmánytervek

Az egyszerűbb lakossági és partneri kérelmeken kívüli a jelentősebb tartalmú és módosítási igényű fejlesztői vagy tulajdonosi *kérelmeket telepítési tanulmányterv* mellékelésével kell megalapozni az Étv. figyelembevételével. Ennek része az adott területre vonatkozó megalapozó vizsgálat, alátámasztó javaslat releváns részének elkészítése és a szabályozási koncepció kidolgozása, ahogy azt a 314/2012. (XI.8.) és a 2021 évben hatályba lépett új, de az új 419/2021. (VII.15). kormányrendelet vonatkozó melléklete is elrendeli. Ennek ismeretében történik a kérelem megítélése, és elfogadható szabályozási javaslatainak beemelése a KÉSZ módosítás véleményezési dokumentumaiba.

A 2021. évben megalkotott új KÉSZ kidolgozása során mind a négy területre már 2020. novemberében benyújtották a fejlesztő partnerek a telepítési tanulmányterveket. A jelen dokumentáció alapját a következőkben taglaltak szerint a 2021-2022-ben átdolgozott telepítési tanulmánytervek képezik.

TSZT /FRSZ módosítás igénye

A TSZT / FRSZ módosítás lefolytatásáig a KÉSZ átmeneti rendelkezésben felsorolt és a **12/... mellékletekben** rögzített területek tekintetében a fővárosi módosítást igénylő kerületi szabályozások nem lépnek hatályba.

Három kérelem esetében kizárólag a magasház elhelyezésének lehetőségét célozzák a módosítási javaslatok, a Marina City területén területfelhasználási módosítás is indokolt.

A kerületi önkormányzat 2020 decemberében kereste meg a fővárosi önkormányzatot a TSZT / FRSZ módosítási igénnyel a vonatkozó 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet alapján. A Fővárosi Közgyűlés **1408-1424/2021. (IX.29.) Főv. Kgy.** határozataival 2021. szeptember végén döntött arról, hogy a XIII. kerületi önkormányzat által megküldött kérelem alapján – egyes kéréseket elutasítva, másokat pedig bizonyos feltételek mellett támogatva – elindítja a négy területre vonatkozó TSZT és FRSZ módosítási eljárását.

A jelen dokumentáció a négy területre a Fővárosi Közgyűlés 2021. szeptember 29-ei ülésén elfogadott határozatok figyelembevételével került kidolgozásra. Ezeket a következő táblázatok mutatják be, melyek összefoglalva a következő módosításokat teszi lehetővé:

A Marina City területét érintő támogatott módosítások

- 1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: a Zkp terület geometriájának megváltoztatása kismértékű növeléssel
- 1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: az Ln-3 és Vt-M egymás közötti határának megváltoztatásával a Vt-M terület növelése az Ln-3 csökkentése

- 1410/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: Technikai jellegű területfelhasználási egység határmódosítások
- 1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: gyalogoshíd áthelyezése – helyett egy további a Szekszárdi utca vonalában új gyalogos-kerékpáros híd létesítése a Népszigetre
- 1412/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: magasház kijelölés módosítása
- 1414/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: a tervezett árvízvédelmi védvonal tervnek megfelelő pontosítása.
- 1416/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: magasház kijelölés (Élő: 45 m)
- 1418/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: magasház kijelölés módosítása (Élő: 65 m)
- 1421/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat: magasház kijelölés módosítása (Élő: 65 m)

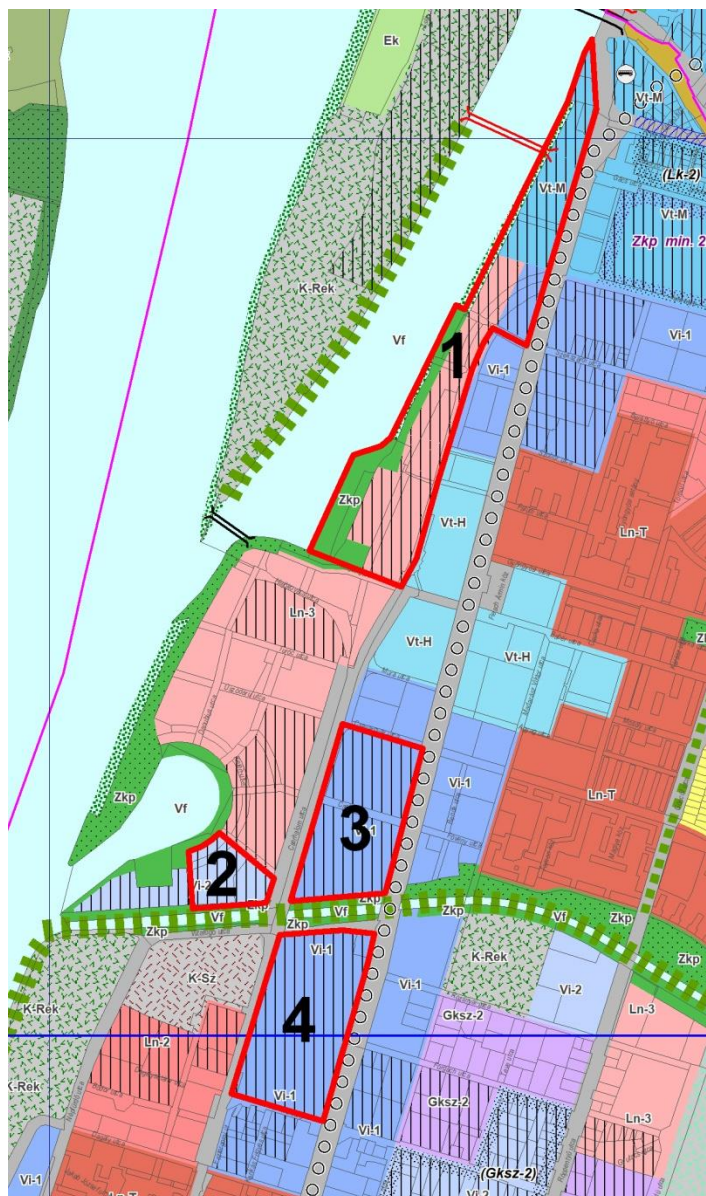
A Foka területet érintő támogatott módosítás

A Reno udvar és volt fűtőmű területet érintő támogatott módosítás

A volt Láng Gépgyár területet érintő támogatott módosítás

A VIZSGÁLT NÉGY TERÜLET A HATÁLYOS TSZT TERVLAPJÁN

1. **Marina City** – Meder utca – Újpesti öböl – kerülethatár - Váci út által határolt területen belüli területfelhasználási és magassági módosítások
2. **FOKA-Öböl 1-4 tömb** területére vonatkozó magassági módosítások
3. **RENO udvar és a volt fűtőmű** területére vonatkozó magassági módosítások
4. **egykori LÁNG Gépgyár** területére vonatkozó magassági módosítások



3. A FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOK TARTALMA

A közgyűlési határozatok feltételeket szabtak az egyes módosításokhoz. Ezeket a következő táblázatok foglalják össze.

3.1. MARINA CITY		
"A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában (a Klímavédelmi, Közlekedési és Városfejlesztési Bizottságra) átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva		
a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének a 1. Marina City –		<u>elindítja</u> a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének a 1. Marina City –
1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat „...a) Zkp közpark övezeti lehatárolás módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a Zkp területek lehatárolása úgy kerüljön módosításra, hogy a tervezett lakóterületek számára elérhető közelségben legyenek biztosítottak a zöldterületek.	1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat ...b) Ln-3 és Vt-M egymás közötti határának módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a kerületi építési szabályzat előzetes módosításával garanciát kapjon az építhető szintterület növekedésének elmaradására	1410/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat c) Technikai jellegű területfelhasználási egység határmódosítások” pontra vonatkozóan az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását.
1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat ...d) Gyalogoshíd áthelyezése” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a TSZT 2021-ben kijelölt gyalogos híd megtartása mellett egy további, a Szekszárdi utca vonalában húzódó gyalogos-kerékpáros híd helyének kijelölése is megtörténik.	1412/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat e) Magasház kijelölés módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a 65 méter legmagasabb pontú magasház kialakításának helye csak a terület két – központi helyszínekhez csatlakozó – végében, valamint ezen túl a terület középső részén (a kijelölt közkert két oldalán), a vízparttól lehető legtávolabb elhelyezve kerüljön kijelölésre.	1414/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat g) Tervezett árvízvédelmi védvonal” pontra vonatkozóan az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását.
		<u>elutasítja</u> a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét a 1. Marina City
		1413/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat f) Parkolási sűrűség értékének 0,25-tel való emelése” pontra vonatkozóan tekintettel arra, hogy a parkolási sűrűség mértékének megemelése nem javasolt, ellentétes a városfejlesztés célrendszerével és a Budapesti Mobilitási Tervvel, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges

3.2. FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

"A Fővárosi Közgyűlés"		
elutasítja a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület	úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület	elutasítja a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „2. FOKA öböl menti terület
1415/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat	1416/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat	1417/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
...a) Ln-3 területfelhasználási egységbe sorolás” pontra vonatkozóan tekintettel arra, hogy a Budapest 2030 Hosszú Távú Városfejlesztési Konceptió szerint „az átszellőzési sávok beépítését korlátozni kell a város légcseréjének érdekében”, és a cél érvényesítése érdekében a területen a beépíthetőség további sűrítése nem javasolt, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.”	b) Ép 45 m - magasház létesítésének lehetővé tételének” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a TSZT 2021 és FRSZ magasház létesítését lehetővé tevő módosítása kizárólag a jelenlegi 25880 hrsz.-ú telekre vonatkozzon	c) Ln-3 területfelhasználási egység parkolási sűrűségének emelése 0,25-tel” pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a parkolási sűrűség mértékének megemlése nem javasolt, mert ellentétes a városfejlesztés célrendszerével és a Budapesti Mobilitási Tervvel, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.

3.3. RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ

"A Fővárosi Közgyűlés"		
	úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva részben a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét a 3. Reno udvar és volt fűtőmű	elutasítja a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét 3. Reno udvar és volt fűtőmű
	1418/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat	1419/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
	a) Ép 45 m - magasház létesítésének lehetővé tételének” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a 65 méter legmagasabb pontú magasházak elhelyezésének lehetőségét biztosító terület északi határa a Föveny utca – annak déli oldali szabályozási vonala – meghosszabbításában húzódjon.	b) A 30 méteres mikrohullámú sáv magassági korlátozás felülvizsgálata, megszüntetése” pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a felvetett probléma a kerületi építési szabályzatban a TSZT 2021 módosítása nélkül a szolgáltatók írásos nyilatkozatai alapján kezelhető, ezért az 50/2015. (I.28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.

3.4. VOLT LÁNG GÉPGYÁR TERÜLET

"A Fővárosi Közgyűlés

	elutasítja a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét „4. Volt Láng gépgyár területe –	úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva részben a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Polgármesterének kérelmét 4. Volt Láng gépgyár területe
	1420/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat	1421/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat
	a) Beépítési sűrűség emelése” pontra vonatkozóan, tekintettel arra, hogy a területre vonatkozó beépítési sűrűség a jelenleg hatályos paraméterek mellett is jelentős volumenű, ezért az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárásának megindítása nem szükséges.	„b) 65 méteres magasház építési helyének” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy 65 méter legmagasabb pontú magasház elhelyezését lehetővé tevő terület déli határa a Forgách utca északi oldali szabályozási vonalának meghosszabbításába kerül, annak érdekében, hogy a területen áthaladó új szennyvízcsatorna és annak védőtávolsága a magántulajdonú fejlesztési területen ne jelentsen az építési paraméterek vonatkozásában korlátozást.

A fenti fővárosi közgyűlési határozatok alapján mind a négy területre vonatkozóan a partnerségi eljárás keretében az érintettek benyújtották a kerületi önkormányzathoz a határozatokat figyelembe vevő, **átdolgozott Telepítési tanulmányterveket**.

Azon időbeli bizonytalanság miatt, ami szerint a folyamatban lévő KÉSZ módosítás során számolni lehet azzal, hogy a fővárosi döntés nem előzi meg a kerületi szabályzat módosításának elfogadását, az átdolgozások érintik a párhuzamosan kidolgozásra kerülő KÉSZ 12. számú mellékletsorozatát.

Amennyiben a fővárosi döntés megelőzi a KÉSZ módosítását, akkor a mellékletek tartalma már a hatályba is lépő 1sz. melléklet szabályozási tervének részét fogják képezni.

A kerületi önkormányzat be nem fogadott kérelme az 1. és a 2. terület esetében a parkolási sűrűség emelése volt, melyet részben az általános szintterület terhére is meg lehetett határozni, így ezen módosítás – bár szabályozástechnikai nehézségeket okozott – elmarad. A 4. számú terület esetében is elutasításra került az beépítési sűrűség emelése.

A 3. terület esetében a mikrohullámú sáv kezelése részben a TSZT jelmagyarázatának tájékoztató elemek közé emelte, emellett a KÉSZ valóban időközben kezelni kényszerült a sáv figyelembevételének módját.

A 2. terület esetében a kért Ln-3 területbe való átsorolás indoka az volt, hogy a DÉSZ területre vonatkozó építési övezetek meghatározásakor nem vette figyelembe a korábban hatályba léptetett KÉSZ-t, de ez a későbbiekbe a DÉSZ keretében lesz pontosítva. Így az átsorolás okafogyottá vált, és nem volt célja a terület sűrítése.

A jelen módosítási dokumentum tehát kizárólag a Fővárosi Közgyűlés által támogatott módosításokat tartalmazza.

4. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS ELJÁRÁSI ÉS TARTALMI KÉRDÉSEI

4.1. A KÉSZ VÁRHATÓ / FOLYAMATBAN LÉVŐ MÓDOSÍTÁSAI

AZ ÚJ KÉSZ - 1.0 módosítás célja

A folyamatban lévő **14/2021. (VI. 29.) önkormányzati rendelettel elfogadott Budapest Főváros XIII. kerület Kerületi Építési Szabályzata („KÉSZ”)** módosításának (**KÉSZ 1.0**) célja a korábbiakhoz hasonlóan az eltelt időszak tapasztalatai alapján a kerületi önkormányzat **Főépítési Irodája és a partnerek által tett észrevételek** figyelembevételével a szükséges **módosítások átvezetése mellett a benyújtott telepítési tanulmánytervek elfogadható szabályozási javaslatainak érvényesítése.**

Tekintettel a TSZT és FRSZ 2021 áprilisában hatályba lépett módosítása, valamint a KÉSZ 2021 évi átdolgozása óta eltelt **rövid időre, továbbá a módosítások jellegére**, a KÉSZ módosítási csomagja átfogó jelleggel **nem igényli sem a megalapozó vizsgálatok aktualizálását, sem az alátámasztó munkarészek módosítását**, mivel alapvetően jogtechnikai és pontosítási kérdésekben vált szükségessé a rendelet módosítása.

A Telepítési tanulmánytervvel érintett területek esetében viszont fontos szempont volt azok komplexebb vizsgálatainak és javaslatainak is a kidolgozása. Ezen tervek mindegyike tartalmazza a változtatás megítéléséhez szükséges vizsgálati és javaslati fejezeteket és a szabályozási koncepciót is. Hasonlóan a TSZT és FRSZ módosítást képező jelen dokumentáció is csak az adott területekkel foglalkozik.

A jelen TSZT és FRSZ módosítási kérelem – a 4. számú terület kivételével – tehát kapcsolódik az 1., 2., 3. számú területre vonatkozóan 2022 januárjában átdolgozott Telepítési tanulmánytervekhez, de nem ugyanolyan részletezettséggel, hanem a TSZT és az FRSZ léptékének megfelelő mélységű munkarészek alátámasztásával. A 4. számú terület esetében külön TSZT / FRSZ módosítási dokumentumot készített a BFVT Kft., melynek javaslata beépült jelen dokumentációba.

4.2. A TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERVEK

Új jogszabályi környezet

A KÉSZ módosítási eljárásba bejelentkezett **partnerek által benyújtott** komplex – azaz teljes tartalmú – **Telepítési tanulmányterveinek elfogadható szabályozási javaslatai részben vagy egészben alapját képezik az adott terület módosításának.**

A **Telepítési Tanulmánytervek** már a településtervezéssel összefüggő törvények módosításáról szóló a 2021. évi XXXIX. törvénnyel elfogadott, 2021. július 1-én hatályba léptetett Étv. módosításnak megfelelően, az **új 419/2021. (VII. 15.) kormányrendeletet is figyelembe vevő tartalommal készültek, ami egyébként megfelel a 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet szerinti tartalomnak.**

4.3. A MÓDOSÍTÁS TARTALMÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

314/2021. (XI.8.) kormányrendelet
átmeneti előírása

„45.§ (6) A 2021. július 16-át megelőzően hatályban lévő jogszabályok alapján elfogadott településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia, településrendezési eszköz – ide nem értve az (1) és (2) bekezdés szerinti településrendezési eszközöket – 2027. június 30-ig történő módosítása e rendelet településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának alkalmazásával történik.”

314/2012. (XI.8.) Tkr alapján készül, tartalmilag a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletének is megfelelő

A 314/2021. (XI.8.) kormányrendelet 2022. január 8-án történt 46. § (6) bekezdésének (átmeneti előírások) módosítása tisztázza, hogy a 314/2021. (XI.8.) kormányrendelet alapján készített településrendezési eszközök – tehát a hatályos TSZT, az FRSZ és a KÉSZ – módosításának tartalmát szintén a kormányrendelet alapján kell kidolgozni.

Ugyanakkor a fővárosi közgyűlés **a tartalomra vonatkozóan a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletében** foglalt tartalmi követelmények alkalmazásával egyidejűleg.

„1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat

A Fővárosi Közgyűlés felkéri a főpolgármestert, hogy indítsa meg az 1408-1412/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy., 1414/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy., 1416/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy., 1418/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. és az 1421/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozatok szerinti településrendezési eszköz egyeztetési eljárását a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletében foglalt tartalmi követelmények alkalmazásával egyidejűleg.**”

A dokumentáció tehát a tartalom tekintetében egyaránt megfelel a 314/2012. (XI.8.) kormányrendeletnek és az új 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározottaknak, a két kormányrendelet fő tartalmi fejezeteinek azonossága alapján.

A 314/2012. (XI.8.) számú vonatkozó kormányrendelet 11.§ (6) bekezdése alapján:

314/2012. (XI.8.) Korm. rend.:

16.§ (4) A településszerkezeti terv módosítását igénylő helyi építési szabályzat készítése vagy módosítása esetén a településrendezési eszközök közös megalapozó vizsgálatra alapozva, együtt készíthetők és közös alátámasztó javaslatot is tartalmazhatnak.

*(5) A településszerkezeti terv módosítása esetén a **tervezési feladatnak megfelelő tartalommal** kell elkészíteni a megalapozó vizsgálatot és az alátámasztó javaslatot. A módosítások esetén a korábbi megalapozó vizsgálat és alátámasztó javaslat felhasználására, tartalmi elemeire és azok részletezettségére a 3/A. §, a 9. § (4) és (6) bekezdése, valamint a 11. § (4)–(6) bekezdése az irányadó.*

*(6) Amennyiben a településrendezési eszköz módosítása **nem a település egészére** készül, úgy a megalapozó vizsgálatot a településfejlesztés és településrendezés várható hatása szerinti területre kell elvégezni, a szerkezeti összefüggések bemutatásával.*

- **be kell mutatni**
 - a javasolt módosításokat, vagyis a TSZT és az FRSZ javasolt változásait;
 - a magasabb rendű terveknek való megfeleltetést;
- **a TSZT-nek és az FRSZ-nek a főváros egészére** vonatkozóan megalapozó vizsgálati és javaslati munkarész kidolgozása nem szükséges, különös tekintettel arra, hogy a hatályos TSZT /FRSZ megalapozó részei (vizsgálat és alátámasztó javaslat) a jelen módosítási javaslatok és pontosítások vonatkozásában nem változtak az eltelt időszakban;
- **a TSZT /FRSZ módosítással érintett területre ismertetésre kerülnek:**
 - a Telepítési tanulmánytervben elkészített megalapozó vizsgálat és alátámasztó munkarészek rövid összefoglalói;
 - a területet érintő, vagy azzal szorosabb összefüggésben lévő főbb TSZT és FRSZ elemek,

Mivel a módosítással érintett 4 terület fejlesztéséhez szükséges Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ), továbbá a Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és Településszerkezeti Terv (TSZT) módosítás eljárásának **előzetes tájékoztatási szakasza már lefolytatásra került**, az új 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (Trk) vonatkozó, 78.§ (1) bekezdés a) pontja szerinti átmeneti rendelkezései alapján a módosítása során a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet VI. Fejezetének eljárási rendelkezéseit kell alkalmazni**.

Megállapítható tehát, hogy mind a tartalom, mind az eljárás tekintetében a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletet kell még alkalmazni a tervek módosítása során. Ennek tartalma rögzített a kormányrendelet mellékleteiben.**

4.4. Az 1424/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. HATÁROZAT TELJESÜLÉSE

A 1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat:

314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A. § (2)
A megalapozó vizsgálat tartalmát a tervezési terület, a tervezési feladat és a tervezési cél figyelembevételével aktualizálni kell olyan módon, hogy a szükséges tartalmat és annak részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

9. § (6) Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemek összevonhatók, fejezetben belül átcsoportosíthatók, bővíthetők, egyes részelei a településrendezési feladatnak megfelelően a település adottságainak, valamint a település településhálózatban elfoglalt helyének figyelembevételével indokolt esetben elhagyhatók. Az 1. és a 3. mellékletben meghatározott tartalmi elemeket és azok részletezettségét az önkormányzati főépítész írásban határozza meg.

A módosítás minden területre

1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletében foglalt tartalmi követelmények alkalmazását is előírja. Az alábbiakban az ennek való megfelelés kerül kimutatásra azzal, hogy egyes témakörök értelemszerűen nem relevánsak a módosítási céllal, és csak teljes településre készülő terv esetén értelmezhető. Az alábbi felsorolásban szürkített tartalmi részek nem kerülnek kidolgozásra.

Bár a Fővárosi Közgyűlés határozata az új kormányrendelet szerinti követelmények alkalmazásáról szól, ugyanakkor egyértelművé vált a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 2022. 01. 08-án hatályba lépett módosítása szerint, hogy **a tartalmat illetően a hatályos településrendezési eszközök módosításánál is még a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet tartalmi előírásai szerint kell meghatározni.**

Tekintettel arra, hogy a két kormányrendelet a lényegét tekintve hasonló tartalmakat határoz meg, így a közgyűlési határozat a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletére való hivatkozás a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 3/A.§ és 9. § vonatkozó rendelkezésének megfeleltethető.**

A szükségessé váló vizsgálatokat és alátámasztó javaslati tartalmakat az alábbiak szerint lehet tehát meghatározni:

1. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább:

- az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket,
- a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép),

vonatkozóan a magasház kijelölést célozza meg, ezért az előírt témakörök bemutatása a módosítási célnak megfelelő mélységben, részletezettséggel történik.

Az 1. terület esetében történik csak területfelhasználási egység területét érintő módosítás.

- az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.

A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:

- Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok – *nem releváns*
- Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések – *nem releváns*
- Területrendezési követelmények
- Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése
- A település demográfiai helyzete – *nem releváns*
- A település humán infrastruktúrája, szolgáltatások – *nem releváns*
- A település gazdasága – *nem releváns*
- Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés – *nem releváns*
- Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat
- Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata
- Környezeti állapot-jellemzők
- A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat
- Közlekedés
- Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás
- Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők

2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez

„Az **alátámasztó javaslat** a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.”

Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza:

- Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása)
- Településrendezési javaslat
- Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére
- Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás
- *(Közlekedés – a jogszabály jelenleg nem tartalmazza, de tartalmilag szükséges)*
- Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat
- Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei)
- A módosítással érintett területek bemutatása
- A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása
- A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye – *nem releváns, nincs újonnan beépítésre szánt terület kijelölés.*

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 2/2005. kr. szerinti környezeti vizsgálat, környezeti értékelés kidolgozását a környezet védelméért felelős állami szervek nem tartották szükségessé, kivéve a 4. számú terület esetében a műemléki szempontú értékelést a BFKH Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztály álláspontja alapján. Emellett a környezeti vizsgálat (KÉ) lefolytatását szükségesnek tartotta a Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Klíma- és Környezetügyi Főosztálya.

A fővárosi önkormányzat 2022. 02. 22-én döntött a KÉ elkészítéséről, mely a **2/2005. (I. 11.) Korm. rendelet szerinti tartalommal elkészítésre kerül.**

1. A TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁSÁNAK INDOKAI

1.1. AZ 1. SZÁMÚ TERÜLET (MARINA CITY)

A területre 2008-ban készített önálló szabályozási terv elemeit vette alapul a hatályos TSZT és az FRSZ, amikor a Váci út mellett a Cserhalom utca meghosszabbítása és a Duna között tervezett tömbök területén a területfelhasználási egységeket és a korábbi BVKSZ rendelkezéseinek megfelelő magasházak elhelyezését is lehetővé tette 45 méterrel, bár a korábbi szabály 55 méteres legmagasabb ponttal rendelkező magasházak elhelyezését tette lehetővé.

2020 novemberében több hónapos elemzések során, nemzetközi tervezőcég bevonásával kikristályosodott elképzelések alapján Telepítési tanulmányterv készült. A tervjavaslatot a XIII. Kerület Önkormányzata elfogadta az akkor folyamatban lévő kerületi építési szabályzat módosításának alapjaként. A terv olyan magasházak fejlesztést is tartalmaz, ami 65 méteres legmagasabb pontú épület elhelyezésére vonatkozik. Ennek megvalósulása érdekében a fővárosi tervek megelőző módosítására is szükség van.

Az elképzelést a Fővárosi Közgyűlés részben támogatta, ezért a Telepítési tanulmányterv és annak **beépítési javaslata 2022. januárjában a Fővárosi Közgyűlés határozatainak figyelembevételével átdolgozásra került.**

A javasolt beépítési terv alapján a fejlesztési elképzelés **egyes területek területfelhasználási egységeinek módosítására is javaslatot tesz a zöldterületek átstrukturálásával, részbeni növelésével**, továbbá ennek is eredményeként az Ln-3 terület csökkentését és ezáltal a Vt-M terület növelését irányozza elő. Az árvízvédelem megoldásának újragondolásával a **fővédvonal északi szakaszán annak keleti irányú eltolását** kezdeményezi, illetve új gyalogoshíd létesítését javasolja a Népszigetre.

Mindemellett – a korábbi elképzelésekhez képest visszafogottabb mértékben, **a közgyűlési határozatot figyelembe véve** – a már eleve magasházak terület magasságainak helyenkénti növelésére és a 65 méteres kategóriába való átsorolására tesz megfelelően alátámasztott javaslatot.

A módosítás érinti a TSZT-ben és az FRSZ-ben

- a part menti Zkp területi kiterjedését – annak formáját és kismértékben megnövelt méretét;
- az Ln-3 terület északi részén a Vt-M területfelhasználás és az Ln-3 területfelhasználási egység határának változását a Vt-M terület növelésének javára úgy, hogy a két területet – a fővárosi egyeztetéseket követően – új Zkp terület választja el;
- a Cserhalom utcával kapcsolatos nyomvonalvezetés módosításával összefüggő területfelhasználási egység változásának technikai módosítását;
- a fővárosi tervekben rögzített magasház elhelyezésére kijelölt területeket, illetve a magasház legmagasabb pontjának méretét (45 méter helyett egyes helyeken 65 méter);
- az új gyalogoshíd jelölését a Szekszárdi út vonalában;
- az árvízvédelmi védmű vonalának pontosítását a terv szerint.

A fenti módosítások érintik:

- a **TSZT 1. mellékletének** területfelhasználási tervlapját (területfelhasználási egység módosítás és gyalogos híd feltüntetés)
- a **TSZT 2. mellékletének** közlekedési infrastruktúra tervlapját (gyalogos híd feltüntetés)
- A **TSZT 3.b mellékletének** módosítását a magasházak elhelyezése tekintetében

- A **TSZT 6. mellékletének** védelmi korlátozási tervlapját az árvízvédelmi fővonal tekintetében
- Az **FRSZ 1. mellékletének** módosítását a területfelhasználási egységek (területfelhasználási egység módosítás és gyalogos híd feltüntetés)
- Az **FRSZ 3. mellékletének** módosítását a magasházak területek módosítása tekintetében.

1.2. A 2. SZÁMÚ TERÜLET (FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET)

45 méteres épület legmagasabb pontú magasház létesítésének igénye a projekterületen

A fejlesztési szándék, hogy ezen a városszerkezetileg meghatározó, a Rákospatak és a Cserhalom utca csomópontjával határos, a településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület déli részén, a Cserhalom utca és a Vizafogó utca találkozásánál lehetővé váljon 45 méteres legmagasabb ponttal magasház elhelyezése, a kerületi KÉSZ-ben szabályozott módon.

Ennek érdekében válik szükségessé a TSZT és az FRSZ érintett mellékleteinek módosítása.

A terület magasházak fejlesztésének alapját a keleti irányú környezetének – a korábbi Csavargyár és Angyalföldi Erőmű (Csavargyár utca – Váci út – Rákospatak Cserhalom utca által határolt terület) és a közelmúltban azonnali rozsdáövezeti akcióterületté nyilvánított volt Láng-gépgyár (Vizafogó utca – Váci út – Turbina utca – Esztergomi út tengelye által határolt terület) – várható, nagy volumenű átalakulása indokolja. Utóbbi terület esetében már hatályban van a TSZT/FRSZ mellékleteinek 65 métert lehetővé tevő rendelkezése, melyet a vonatkozó kiemelő kormányrendelet rendelet területileg is kiterjesztett.

A módosítással érintett mellékletek

A területet a módosítás:

- A **TSZT 3.b mellékletének** módosítását a magasházak elhelyezése
- Az **FRSZ 3. mellékletének** módosítását a magasházak területek módosítása tekintetében érinti.

1.3. A 3. SZÁMÚ TERÜLET (RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ)

Magasházak legmagasabb pontjának emelése a fejlesztési területen

A hatályos TSZT és FRSZ megengedi az épület legmagasabb pontja (Élp) tekintetében a 45 méter elérését a Váci út menti egy-egy tömb mélységben. A fejlesztési szándék, hogy ezen a városszerkezetileg meghatározó, a Váci út és a Rákospatak találkozási pontjának mellett elhelyezkedő kiemelt barnamezős területen az ilyen magasságú épületek mellett helyenként magasabb, 65 méter Élp magasságú épületek is elhelyezhetők legyenek a kerületi KÉSZ-ben szabályozott módon. Ennek érdekében válik szükségessé a TSZT és az FRSZ érintett mellékleteinek módosítása.

A terület magasházak fejlesztésének alapja, hogy a korábbi BVKSZ-en alapuló KSZT is lehetővé tette magasházak megjelenését, a mai lehetőségénél magasabb, 55 méter Élp épület legmagasabb ponttal, ugyanis ez feleltethető meg a BVKSZ akkori szabályának.

A 2. számú fejlesztési terület déli tömbjének ÉLP emelése 45 méterről 65 méterre

A kérelem szándéka szerint eredetileg mindkét tömbre javasolta a 65 méteres magasságot, de a fővárosi 1418/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat figyelembevételével a módosítási igény már csak a déli tömbre korlátozódik.

A módosítással érintett mellékletek

A területet a fenti módosítások:

- A **TSZT 3.b mellékletének** módosítását a magasházak elhelyezése
- Az **FRSZ 3. mellékletének** módosítását a magasházak területek módosítása tekintetében érintik.

1.4. A 4. SZÁMÚ TERÜLET (VOLT LÁNG GÉPGYÁR)

A 4. számú fejlesztési terület déli tömbjének ÉLP emelése 45 méterről 65 méterre

A hatályos TSZT és FRSZ megengedi az épület legmagasabb pontja (Élp) tekintetében a 45 méter elérését a Váci út menti egy-egy tömb mélységben. A fejlesztési területen is csak 45 méteres Élp (épület legmagasabb pontja) magasházak tesztelhetővé a fővárosi

szabályozás, kivéve egy keskenyedő területsávot a Vizafogó utca mentén, ahol a magasházak elérhetik a 65 méteres értéket.

A területre készített (BFVT KFT. 2021.) módosított beépítési javaslat megtartja a korábban elfogadott beépítési struktúrát és a tervezett Forgách utca meghosszabbításáig javasolja az Élp: 65 méteres magasházak elhelyezését. A módosítást indokolja, hogy telek beépíthető részén átvezetésre kerülő új fővárosi főgyűjtőcsatornának is védősávot szükséges biztosítani, így a fejlesztési telket érintő védőtávolság összesen 20,00 m szélességűre módosul. Ebből kifolyólag a be nem építhető telekrész duplájára növekedik, ami a korábban tervezett beépítési koncepció elképzeléseit jelentősen befolyásolja. 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.**

A módosítással érintett mellékletek

A területet a fenti módosítások:

- A **TSZT 3.b mellékletének** módosítását a magasházak elhelyezése
- Az **FRSZ 3. mellékletének** módosítását a magasházak területének módosítása tekintetében érintik.

II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT

I. A HATÁLYOS JOGSZABÁLYI KÖRNYEZET

1. A FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI RENDSZER

A településrendezés országos szintű jogszabályi keretei 2012-13 folyamán módosultak, de azóta is számos tekintetben történtek jogszabályi változások. A jelen TSZT és FRSZ módosításra vonatkozó eljárás 2021. novemberében kezdődött meg a 314/2012. (XI. 8.) kr. alapján. Az előző fejezetben leírtak alapján tehát ezen kormányrendelet előírásai szerint történt a Megalapozaó vizsgálat kidolgozása az abban foglalt tartalmi elvárásoknak megfelelően. A vizsgálat egyben megfelel a Fővárosi Közgyűlés **1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozatában foglalt tartalomnak is.**

Az alábbiakban összefoglalásra kerülnek a legalapvetőbb jogszabályok, melyek a módosítás során és a KÉSZ szabályozásának módosításánál meghatározóak lesznek:

1.1. ORSZÁGOS JOGSZABÁLYOK

- | | |
|---|--|
| Új Területrendezés törvény | <ul style="list-style-type: none">• Magyarország és egyes kiemelt térségeinek területrendezési tervéről 2018. évi CXXXIX. törvény 92. § (1) bekezdése szerint a Budapest településrendezési eszközeit is „2021. december 31-ig kell felülvizsgálni és szükség esetén módosítani.” A fővárosi TSZT és FRSZ tekintetében ez már megtörtént.• A módosítási szándékok nem ütköznek a magasabb szintű tervekbe. (lásd megfeleltetés igazolás „a módosítások összhangja a magasabb rendű tervekkel” c. Fejezetben). |
| Étv – építési törvény | <ul style="list-style-type: none">• Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv), ami meghatározza a települések építésszabályozást biztosító rendszerét, a terveket, azok kapcsolatát, különös jogintézményeket. A törvény Budapest esetében külön rendelkezéseket tartalmaz a tervek körére, azok fővárosi vagy kerületi kompetenciájára vonatkozóan (TSZT/FRSZ, DÉSZ, KÉSZ).• A 2021. évi törvénymódosítás jellemzői nem vonatkoznak még a módosítás tartalmi és eljárási kérdéseire, azt változatlanul a módosítás előtti állapot és vonatkozó kormányrendeletek szerint kell figyelembe venni.• <i>A törvény eljárásokra és tartalomra vonatkozó 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.</i> |
| Településképi törvény | <ul style="list-style-type: none">• 2016-ban a Parlament elfogadta a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvényt. Ennek alapján a fővárosi és kerületi önkormányzatok is rendelkeznek Település Arculati Kézikönyvvel és Településképi rendelettel.• <i>A törvény 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.</i> |
| OTÉK - kormányrendelet | <ul style="list-style-type: none">• Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló, 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK), ami mind a szabályozások tekintetében, mind pedig az építmények tekintetében rendelkezik az építés országos feltételeiről.• <i>Az OTÉK 2021 évi módosítása a jelen módosításra nincs hatással.</i> |
| Trk – településrendezési kódex - kormányrendelet | <ul style="list-style-type: none">• A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló, 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet az ún. „Településrendezési Kódex” (TrK), ami az egyes településrendezési eszközök tartalmát, egyeztetésük, elfogadásuk eljárási szabályait rögzíti, továbbá a településképi dokumentumok (TAK, TKR) tartalmát határozzák meg.• Az új 419/2021. (VII.15.) kr. egyelőre nincs még hatással a módosítás tartalmára, eljárására. |

1.2. FŐVÁROSI TERVHIERARCHIA (FŐVÁROS – KERÜLET)

Az Étv 14. §-a értelmében a **fővárosi településrendezési eszközök:**

- | | |
|-------------|--|
| TSZT | <ul style="list-style-type: none">• a fővárosi településszerkezeti terv - jelen módosítás érinti, |
|-------------|--|

- FRSZ** • a fővárosi rendezési szabályzat - jelen módosítás érinti,
- DÉSZ** • a fővárosi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a Duna főmedrével közvetlenül határos telkek és a Margitsziget területére megállapított Duna-parti Építési Szabályzat - jelen módosítás nem érinti,
- KÉSZ** • a kerületi önkormányzat által a fővárosi településszerkezeti tervvel, a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban a kerület területére megállapított kerületi építési szabályzat - jelen módosítás figyelembevételével fog módosulni.

1.3. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁSI KERETEK

a fővárosi
TSZT és az FRSZ

A TSZT és az FRSZ két ízben módosult átfogóan, ezen módosítások közül változás volt

- 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).**

Jelen dokumentum alapját tehát a TSZT 2021 és FRSZ 2021 képezi.

fővárosi TAK és TKR

A fővárosi és a kerületi önkormányzat is 2017 szeptemberében fogadta el ezen dokumentumait. A fővárosi TAK időközbeni módosításai nem érintették a kerület módosítás alá vont területeit.

kerületi TAK és TKR

A településképi törvény alapján a XIII. kerület önkormányzata elfogadta

- 2/2021. (VI.24.) Ö.K. határozatával új Településképi Arculati Kézikönyvét (a továbbiakban: TAK)
- a településképi védelméről szóló új, 13/2021. (VI.29.) Ök. rendeletét (a továbbiakban: TKR)

A DÉSZ hatálya alá
tartozó területek

Az építési törvény a Duna melletti területek vonatkozásában a Fővárosi önkormányzatot jelölte ki, mint az építési szabályozást megalkotó önkormányzatot. A négy módosítással érintett terület közül az 1. számú terület közvetlenül szomszédos a DÉSZ szabályozási területével. A KÉSZ 2021, mely a területre vonatkozó új szabályokat megalkotta azt figyelembe veszi.

2. A MÓDOSÍTÁSOK VÁLTOZTATÁSI JELLEMZŐI

A módosítások nem változtatják meg a főváros, vagy a kerület alapvető településszerkezeti elemeit a következők miatt:

Beépítésre szánt terület

- nem történik új beépítésre szánt terület kijelölés,

Területfelhasználási
egység kategória
változás

- a zöldterület formájának változtatása, területének kismértékű növelése a beépítésre szánt terület csökkentése mellett történik a Zkp javára
- szintterületi nagyságrend növelés nélkül egy esetben változik két beépítésre szánt terület területfelhasználási kategória egymás közötti határa és mérete (Vt-M és Ln-3 között);
- közterület határ és geometria változása miatt szükséges technikai módosítás történik,

Magasépítmény
elhelyezés módosítás

- a magasépítmények számára igénybe vehető területek határának módosítását jelentik, egy területen a magasház létesítés lehetőségét;

Gyalogos/kerékpáros
híd

- új gyalogos-kerékpárhíd kerül feltüntetésre;

Árvízvédelmi védvonal

- az árvízvédelmi védvonal a TSZT-ben jelölthöz képest a Dunának nagyobb teret adva módosul.

3. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVVEL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI

3.1. A TERÜLET VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE



A TSZT 2021 részletesen tartalmazza a főváros BATrT szerinti területfelhasználás kategóriáinak megoszlását, melyek jelen módosítás során nem igényelnek változást, a tervezett módosítások annak megfelelően.

Budapest esetében az OTrT elhatározásai a BATrT-n keresztül is érvényesülnek. Az OTrT 2018. évi felülvizsgálatával és módosításával egyúttal a BATrT is módosításra került. A BATrT Szerkezeti Tervére és Övezeti Tervére vonatkozó jogszabályi előírásokat a 2018. évi CXXXIX. törvény tartalmazza. A Szerkezeti Terv a településrendszert, valamint a térségi területfelhasználásnak és a műszaki infrastruktúra-hálózatnak a térbeli rendjét határozza meg.

A Budapesti Agglomeráció térségi területfelhasználási kategóriái a következők:

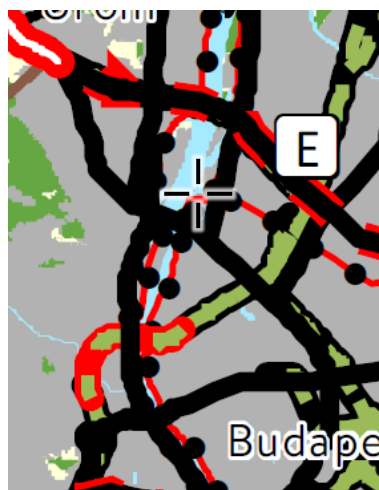
a területeket érinti:

- települési térség,
- vízgazdálkodási térség,

a területeket nem érinti:

- erdőgazdálkodási térség,
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség,
- mezőgazdasági térség,
- kertes mezőgazdasági térség,
- sajátos területfelhasználású térség.

- települési térség
- nagy kiterjedésű zöldterületi települési térség
- erdőgazdálkodási térség
- vízgazdálkodási térség
- meglévő gyorsforgalmi út
- meglévő főút
- országos kerékpár útvonal
- 120 kV-os elektromos elosztó hálózat



Az ország Szerkezeti Terve

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklet



Budapesti Agglomeráció Szerkezeti Terve

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 7. melléklet

Az OTrT további mellékletei

2. melléklet: Ökológiai hálózat

3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók

4. melléklet: Erdők övezete

5. melléklet: Világörökségi és – várományos terület

6. melléklet: Honvédelmi és katonai övezetek

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklet

Ökológiai hálózat	Kiváló termőhelyi adottságú szántók	Erdők övezete	Világörökségi és - várományos terület	Honvédelmi és katonai övezetek
a Duna-folyam és a Rákos-patak, mint ökológiai folyosók	nem érintett	a Népsziget egy része	Budapest közigazgatási területe	Budapest közigazgatási területe

a jelen módosítással érintett területet:

nem érint

nem érint

nem érint

nem érint

nem érint

4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK EGYÉB JOGSZABÁLYAL VALÓ ÖSSZEFÜGGÉSEI

4.1. A 619/2021. (XI. 8.) KORM. RENDELET

ÉTV. 2. §

„45. Rozsdaövezeti akcióterület: az e törvény felhatalmazása alapján kiadott kormányrendeletben kijelölt, közlekedési, közmű- és intézményi infrastruktúrával ellátott vagy fenntartható módon ellátható, lakó- és más rendeltetés kialakítására alkalmas, jellemzően barnamezős területeket is magában foglaló terület, függetlenül attól, hogy a barnamezős területek 8. § (7) bekezdése szerinti lehatárolása megtörtént-e.

46. Azonnali rozsdaövezeti akcióterület: olyan rozsdaövezeti akcióterület, amelyen a megvalósítani kívánt építési beruházások megindításához szükséges előkészítő munkák elvégzése nem szükséges, illetve azok folyamatban vannak vagy rövid időn belül elvégezhetők, és amely tekintetében engedélyezett vagy előkészítés alatt álló építési beruházás megvalósítását tervezik a tulajdonosok, építtetők, és a kapcsolódó kedvezmények bevezetése gyors építkezéskezdést eredményezhet.

47. Közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület: olyan rozsdaövezeti akcióterület, amely tekintetében összetett előkészítő munkák, adott esetben környezeti kármentesítés, bontás, közműrendezés és infrastruktúra-fejlesztés, tulajdonrendezés, telekalakítás és településrendezési feladatok elvégzése szükséges, és amely fejlesztési célú területként való rendelkezésre állása kormányzati koordinációt, jelentős anyagi ráfordítást és többéves előkészítő időszakot igényel.

Az Étv. más jogszabályokkal összhangban bevezeti a

- rozsdaövezeti akcióterület
- az azonnali rozsdaövezeti akcióterület
- a közép- és hosszú távú rozsdaövezeti akcióterület

fogalmakat. Ezek kijelölése megkezdődött, melyet a területet érintően a **a rozsdaövezeti akcióterületek kijelöléséről és egyes akcióterületeken megvalósuló beruházásokra irányadó sajátos követelményekről 619/2021. (XI. 8.) Korm. rendelet rögzít. A 4. számú volt Láng Gépgyár területén a kr. 1. melléklete alapján a következők kerültek rögzítésre.**

A rozsdaövezeti akcióterület lehatárolása

A rozsdaövezeti akcióterület típusa
A rozsdaövezeti akcióterületen megvalósuló beruházás megnevezése
A beruházás helyszíne

Koordinációra kijelölt kormány megbízott

Budapest XIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 25896/2 helyrajzi számú ingatlan
Azonnali rozsdaövezeti akcióterület

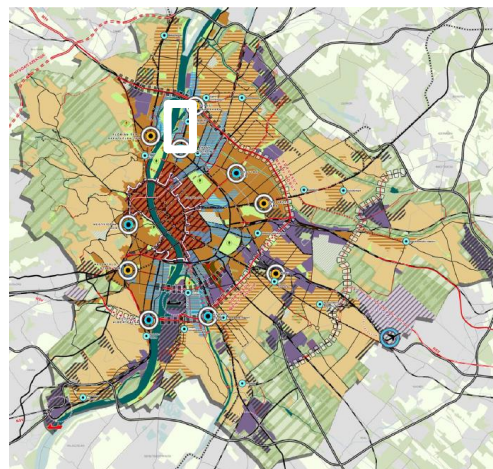
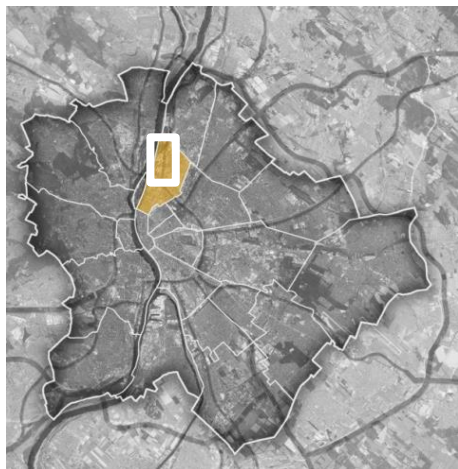
Ingatlanfejlesztésre irányuló beruházás Budapest XIII. kerületében

Budapest XIII. kerület közigazgatási területén elhelyezkedő, az ingatlan-nyilvántartás szerinti belterület 25896/2 helyrajzi számú ingatlan
Budapest Főváros Kormányhivatalát vezető kormány megbízott

Emellett 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.

5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETÜK VÁROSI ÖSSZEFÜGGÉSSZERE

5.1. A TERÜLET VÁROSSZERKEZETI ELHELYEZKEDÉSE



részletek Budapest Településszerkezeti Terv
Struktúra fejezetéből

A területek a főváros meghatározó Duna menti zónájában helyezkednek el, annak az átmeneti zóna sávjára eső részén, közülük a 3. és 4. terület egyben az intenzíven fejlődő Váci úti irodaterület része.

A négy terület környezetében a korábbi barnamezős területen több éve folyik az ún. Marina part lakóterületi fejlesztése. Ennek közlekedési ellátását biztosító infrastruktúrája még nem épült ki teljesen, a főhálózatnak megfelelő átépítés és megfelelő csatlakozás az elkövetkező időszakban várható.

A négy területet magába foglaló barnamezős térség a Váci út és a Gyöngyösi úti, illetve a Forgách utcai metróállomás révén tart kapcsolatot Budapest belső városrészeivel, a belvárossal, és a most fejlesztés alatt álló kerületi mellékközponttal, melyeket részben buszjáratok is kiegészítenek. Az 1. számú terület északi része az Újpest-Városcsúcs metróállomás által is kiszolgált, mely közvetlenül az elővárosi vasúti rendszerhez csatlakozik. Az összekötő vasúti híd a kerékpáros és gyalogos kapcsolatot is megteremtette Óbuda irányában.

A főváros gyűrűs úthálózata itt egészül majd ki az ún. Körvasútsori körúttal, melynek fontos eleme lesz az Aquincumi híd, ami a budai oldallal közúti hídként is összeköti majd a térséget. Ez a fejlesztés indokolja, hogy a terület északi része a főváros központrendszerében mellékközpontként került kijelölésre, a belvárosi főközponti térség tehermentesítése érdekében.

A térség kiemelt szerepet kapott a Budapest 2030 hosszútávú városfejlesztési koncepcióban is, különösen a barnamezős területeket magába foglaló kiemelt térség tekintetében. Emellett a kerületi településfejlesztési koncepció és ITS is kiemelt területként rögzíti.



Kiemelt célok térbelisége



Tervezett központrendszer

forrás: Budapest 2030 - hosszútávú városfejlesztési koncepció

II. TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK

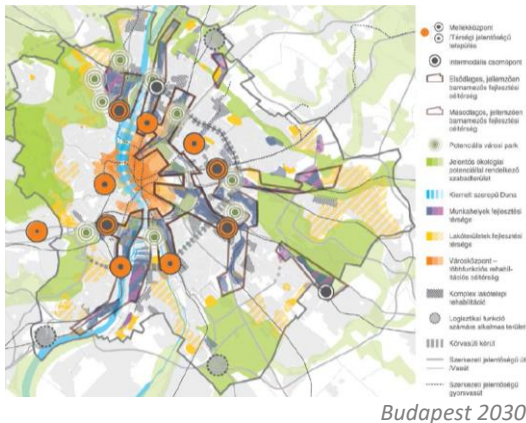
1. A TERÜLET A FŐVÁROSI ÉS KERÜLETI FEJLESZTÉSI DOKUMENTUMOKBAN

1.1. BUDAPEST 2030

Számos fővárosi koncepció és stratégia született az elmúlt évtizedben, melyek együtt közvetlenül, vagy közvetetten hatnak egyes területek fejlesztési lehetőségeire. A módosítással érintett fejlesztési területek tekintetében azokra az elemekre kíván a következő összefoglaló rámutatni, melyek a fejlesztések kereteit meghatározzák, erősítik, vagy annak tervezésénél különböző szempontokra hívják fel a figyelmet.

A Budapest 2030 – a főváros hosszú távú városfejlesztési koncepciója - meghatározza a területi jellegű célok térbeliségét is, melyet külön térkép is rögzít. A módosítással érintett fejlesztési területek szempontjából a következő célok területi meghatározása emelhető ki:

- Az Egészséges környezeti feltételek megteremtése c. célkitűzésén belül foglalkozik a koncepció a XIII. kerületet is érintő területspecifikus kérdésekkel, mint a Duna menti zónában a Duna-part revitalizációjának, a Duna-parti zöldfelületek és egyéb rekreációs területek fejlesztésének támogatása, a hőszigethatás enyhítése.
- *Klímavédelem és hatékony energiafelhasználás* célon belül a gyalogos és kerékpáros-barát kialakítás, a közösségi közlekedés fejlesztése egyaránt szerepel, melynek a térség megfelelő lehetőséget nyújt.
- A *Dunával együtt élő város* célkitűzés keretében foglalkozik a koncepció a Duna-partok elérhetőségének, közcélú hasznosításának megteremtésével, a kapcsolódó infrastruktúra vonatkozásában pedig a Duna menti közlekedési elemek elválasztó hatásának csökkentésével, a Duna szigeteivel való gyalogos és kerékpáros kapcsolatok megteremtésével, a szállodahajók kikötésének differenciált szabályozásával, úszóművek elhelyezésével. Kiemeli a barnamezős területek funkcióváltásának fontosságát.
- A *barnamezős területek a városfejlesztés célterületei* cél tekintetében a koncepció a korábbi barnamezős területek újrahásznosítását irányozza elő., különös tekintettel azok meglévő infrastruktúráját kihasználó előnyeire.
- A *hatékony és kiegyensúlyozott városszerkezet* – kompakt város céljai között a lakóterületek a központrendszer differenciált fejlesztése, az elhanyagolt területek átstrukturálása, megújítása, zöldfelület bővítés, a fenntartható „kis távolságok” városának előnyben részesítése, a használati vegyesség, a területhasználat és közlekedési rendszer összehangolása tűzik célul egyaránt szerepel, mely céloknak mind a négy terület releváns válaszokkal rendelkezik.



Budapest 2030



A Budapest 2030 egyik legfőbb térképének számít a „kiemelt célok térbelisége” c. tervlap, mely a koncepcióban meghatározott legfontosabb városfejlesztési célokat mutatja térségi szinten. Ezek közül kiemelendő:

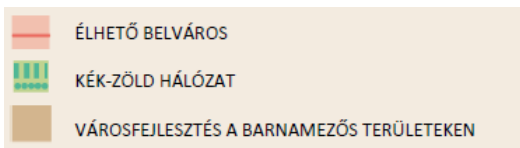
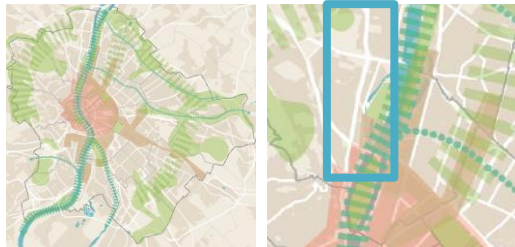
- elsődleges, jellemzően barnamezős fejlesztési céltérség
- lakóterületek fejlesztési térsége
- munkahelyek fejlesztési térsége
- intermodális csomópont (Újpest városkapu)
- potenciális városi park (Népsziget)

1.2. OTTHON BUDAPESTEN - ITS

Az új fővárosi ITS – ahogy elődje is –, kiemelt jelentőséget tulajdonít a **Dunával együtt élő város területi cél keretein belül** a Duna, a Duna-partok és a dunai szigetek közösségi és gazdasági adottságainak integrált fejlesztésének a 2. Beavatkozások c. fejezetében.

Legfontosabb elemei az 1. és a 2. fejlesztési terület szempontjából a következők:

- Barnamezős és alulhasznosított területek gazdasági funkcióinak erősítése, hasznosításuk elősegítése
 - VÁROSFEJLESZTÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEKEN programja keretében
- Kék- és zöldinfrastruktúra hálózatok együttes fejlesztése, az élőhelyek védelme, klímaváltozáshoz való alkalmazkodása
- Dunai zöldfolyosó létrehozása
- Árvíz- és elöntésvédelem, kapcsolódó zöldfejlesztések
 - KÉK –ZÖLD HÁLÓZAT programja keretében



forrás: ITS Stratégiai munkarész 2021

VÁROSFEJLESZTÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEKEN



forrás: ITS Stratégiai munkarész 2021

KÉK –ZÖLD HÁLÓZAT



forrás: ITS Stratégiai munkarész 2021

Jelentős fejlesztési tartalékterületek vannak a város barnamezős területei között, ezért elsődlegesen ezeket a területeket kell bevonni a fejlesztésbe. A barnamezős területek kiváló lehetőséget teremtenek új zöldfelületek létesítésére, így a városklíma javítására is.

Potenciális fejlesztési területként jelölt mind a négy terület, az Újpesti-öböl mentén, továbbá a Foka öböl térsége (Marina-part), valamint a Váci út menti sáv. Ezáltal mind a négy fejlesztési terület a barnamezős célterület, kettő pedig emellett egyben Duna menti fejlesztési céltérstégnek tekinthető.

Dunai Zöldfolyosó Programja:

A beavatkozás célja a part menti területek közcélú hasznosítása, a hálózat szerepének erősítése, a Duna-part elérhetőségének biztosítása, valamint az értékes vegetáció, galériaerdő védelme.

A XIII. kerületi Duna-part szakasz esetében a Népsziget akcióterületként jelölt, melyhez szorosan kapcsolódó, azt kiszolgáló fejlesztési terület lehet 1. számú területként a Marina City, de a Foka öböl is része ennek a zöldfolyosó programnak.

Árvíz- és elöntésvédelem, kapcsolódó zöldfejlesztések Programja:

A program célja a víziközműszolgáltatások, az árvízvédelmi rendszer, valamint a csapadék-gazdálkodás fejlesztése a klímaváltozáshoz való alkalmazkodás céljából.

A fent említett célok mind az 1. számú Marina City, mind a Foka öböl fejlesztési terület esetében is relevánsak.

1.3. BUDAPEST XIII. KERÜLET HOSSZÚ TÁVÚ FEJLESZTÉSI KONCEPCIÓJA

A XIII. kerület egészére készített és 2019-ben megújított koncepció területekkel összekapcsolható céljai a következők:

- Vízparti sétányok
- Gyalogos hidak (Margitsziget, Népsziget, F.O.K.A. öböl)
- Hajóközlekedés fejlesztése
- Megújuló energiaforrások minél hatékonyabb kiaknázása
- Megelőző és alkalmazkodó intézkedések megtétele
- Hatékony és energiatakarékos fejlesztések megvalósítása
- A gyalogos és kerékpáros zónák kiterjesztése
- A közösségi közlekedés arányának növelése
- A kerületet határoló vasútvonalak kihasználása a mindennapos tömegközlekedésben
- Duna és Rákospatak menti zöldtengely kialakítása
- Lokális jelentőségű parkok zöldhálózati kapcsolatainak erősítése
- Utcafásítási program folytatása, kiterjesztése

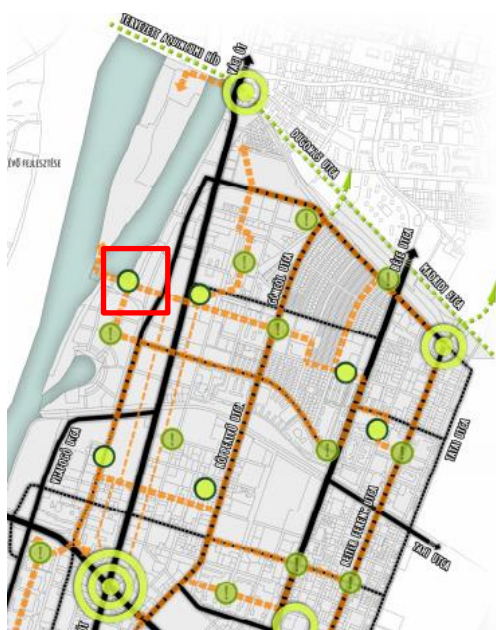
A DUNÁVAL VALÓ KAPCSOLAT ERŐSÍTÉSE

A KÖRNYEZET HATÉKONY VÉDELME,
 FELKÉSZÜLÉS AZ ÉGHAJLATVÁLTOZÁSRA

KORSZERŰ, EMBERBARÁT
 KÖZLEKEDÉSI RENDSZER KIALAKÍTÁSA

ZÖLDFELÜLETI RENDSZER ÉS ZÖLDTENGELYEK FEJLESZTÉSE,
 REHABILITÁCIÓJA

városépítészeti célok és javaslatok

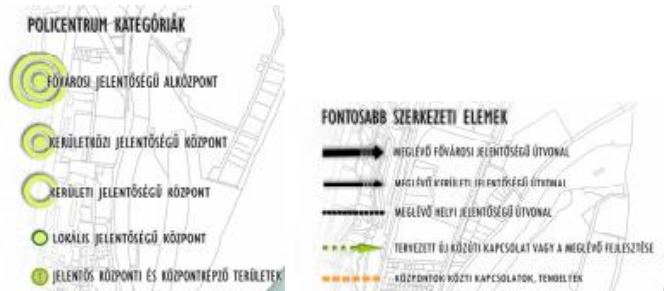


Fontosabb szerkezeti elemek és policentrumok (V-1)
 forrás: XIII. Kerület Hosszú Távú Fejlesztési Koncepció

A koncepció policentrikus városfejlesztés mellett tette le a voksot, melyben szerepet kap az 1. számú terület Meder utcai csuklópontja is, ahogy a 4. számú terület Esztergomi útnál jelölt lokális jelentőségű központja is.

Az eddigi megvalósult fejlesztések tükrében a jelentős *központi és központképző területnek* jelenleg nincs nyoma a már megvalósult tömbökben, így a négy terület közül az 1., a 3. és a 4. területen válhatnak ezek valóra.

Fontos megállapítása ez a kerületfejlesztési koncepciónak, hiszen a területek fejlesztése szempontjából igencsak más irányú jövőképet vázol a korábbiakhoz képest.



zöldfelület-fejlesztési célok és javaslatok



A négy területet érintően ezek:

- A Duna menti zöldtengely fejlesztése
- Barnamezők zöldfelület rendszerének fejlesztése





A fejlesztési koncepció kijelöli a területek átalakulásának irányát is. Ebben mind a négy terület érintett. Az 1. és a 2. terület esetében újonnan beépülő területet határoz meg, a 3. és 4. terület esetében pedig átalakuló terület, munkahelyi dominanciával került rögzítésre.

Mindezen koncepcionális meghatározások figyelembevételével került felülvizsgálatra az ITS 2020-ban.

1.4. XIII. KERÜLET INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Az egyik legaktuálisabb városfejlesztési dokumentum a kerületi ITS, melynek komplex felülvizsgálata 2020. őszén történt meg.

Ahogy a korábbi, 2016-os ITS-ben, úgy a felülvizsgáltban is kiemelt része az ITS-nek mind a négy terület, melyet három nagy *akcióterület* foglal össze. Ezek a következők:

- 1.2.** Marina-part
- 1.5.** Újpesti-öböl menti
- 1.6.** Esztergomi út - Cserhalom utca menti

Ugyanakkor részei egyben az ún. Duna – Rákospatak – Népsziget ökológiai folyosó, valamint a fővárosi jelentőségű irodatengely hálózatos projekteknek is.

Hálózatos projektek:

- 2.1.** Duna - Rákospatak - Népsziget ökológiai folyosó
- 2.3.** Fővárosi jelentőségű irodatengely
- 2.4.** Barnamezős területek fejlesztése

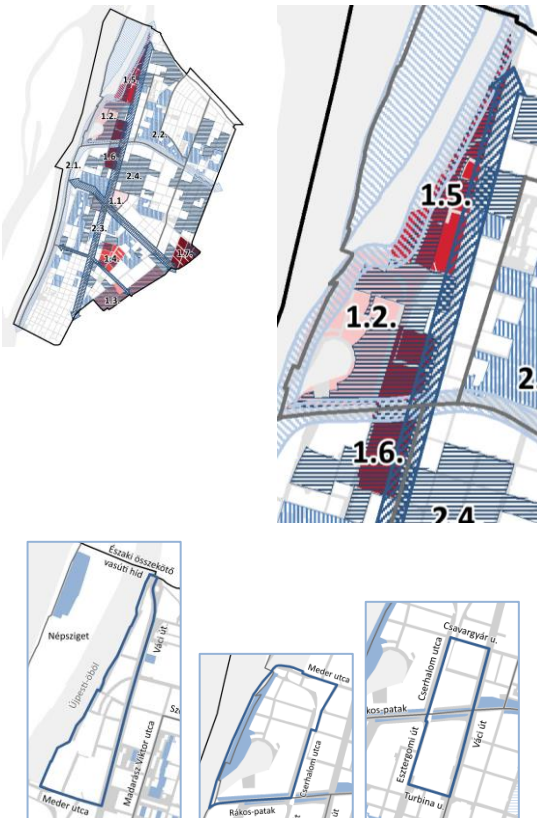
A fenti hálózatos projekteket kiegészítendő, a felülvizsgált dokumentációban további egy hálózatos projekt érintettsége rögzíthető, mely kifejezetten a **barnamezős területek** fejlesztésére koncentrál.

Az ITS horizontális és stratégiai céljaival való összefüggések mind a négy fejlesztési területnél kimutathatók.

- a felelős önkormányzás,
- a rugalmas alkalmazkodás és
- az intelligens város koncepciójával, valamint
- a komplex városfejlesztéssel,
- a fejlődő városarculat, magas környezeti minőség igényével, de
- a fenntartható emberközpontú mobilitási rendszerrel is.

A négy területen létrejövő fejlesztések és a folyamat jól szolgálja az ITS három *horizontális célkitűzését*, úgymint:

összhangban áll a *stratégiai célok* közül:



Az akcióterületek

forrás: XIII. kerületi ITS



Az ITS-ben a terület hangsúlyosan megjelenik a „**Barnamezős területek fejlesztési hálózatos projekten**” belül is. A bal oldali térképeken látható, hogy a területek beleesnek a hálózatos projekt kiterjedésébe, a jelentős változással érintett barnamezős területek puffertérületébe.

„Korábban már több terv, elképzelés született a terület hasznosítására, melyek elindulását a gazdasági válság megakadályozta 2008 után. A terület az Újpesti öbölre támaszkodó természeti környezet kialakítást célozhat meg, ugyanakkor megközelítését alapvetően a főváros egyik legerőteljesebb sugárirányú eleme biztosítja, mind közúti, mind pedig közösségi közlekedés terén (M3). A Duna mentén kialakuló új városrész a Marina part folytatásaként, a részben azzal együttműködő területi egység kialakítása régóta várat magára. A korábbi tervek lehetővé tették magasház elhelyezést, ennek esetleges módosítása, a magasság kismértékű növelése nagyobb szabadterek létrehozását tehetik lehetővé, ami az elkeskenyedő területen szakmailag és városképileg is indokolt. Cél egy a monofunkcionális lakóterülethez képest vegyes terület kialakítása, ahol irodák, lakások és mindezek szolgáltatásai egyaránt helyet kapnak. A terület fejlesztése számos infrastrukturális és intézményi, közösségi fejlesztéssel kell, hogy számoljon.” (ITS)

1.5. AZ ITS AKCIÓTERÜLETEI

Az 1. sz. terület:

Újpesti öböl menti akcióterület

„Korábban már több terv, elképzelés született a terület hasznosítására, melyek elindulását a gazdasági válság megakadályozta 2008 után. A terület az Újpesti öbölre támaszkodó természeti környezet kialakítást célozhat meg, ugyanakkor megközelítését alapvetően a főváros egyik legerőteljesebb sugárirányú eleme biztosítja, mind közúti, mind pedig közösségi közlekedés terén (M3). A Duna mentén kialakuló új városrész a Marina part folytatásaként, a részben azzal együttműködő területi egység kialakítása régóta várat magára.”

A 2. számú terület

a Marina part akcióterületen

„A területen alapvetően magánberuházások folynak, melynek szereplőivel rendkívül fontos a már kialakított partnerség, a közterületek kialakítása tekintetében a településrendezési szerződéseken alapuló beruházások koordinált megvalósulása.”

A 3. és 4. számú terület:

Esztergomi út – Cserhalom utca és Váci út közötti barnamezős akcióterület

A projektterület a stratégiában „**Újpesti-öböl menti**” akcióterületként szerepel külön pontként.

Az ITS felhívja a figyelmet a komplex, terület egészének vízióját megalapozó tervezés fontosságára, az árvízvédelem kérdésére, a gyalogos és kerékpáros kapcsolatok fejlesztésén túl a vegyes területhasználat fontosságára és a magasházak jelentőségére is:

„A korábbi tervek lehetővé tették magasház elhelyezést, ennek esetleges módosítása, a magasság kismértékű növelése nagyobb szabadterek létrehozását tehetik lehetővé, ami az elkeskenyedő területen szakmailag és városképileg is indokolt.

Cél egy a monofunkcionális lakóterülethez képest vegyes terület kialakítása, ahol irodák, lakások és mindezek szolgáltatásai egyaránt helyet kapnak. A terület fejlesztése számos infrastrukturális és intézményi, közösségi fejlesztéssel kell, hogy számoljon.”

Az elmúlt időszakban jelentős fejlesztések valósultak meg a területen, mely **még nem érte el végleges állapotát**. A meglévő beépítések magas sűrűsége és a beépítetlen területek sivársága miatt jelentős a kontraszt a terület egyes pontjai között. A Duna-parti területek fejlesztésének lelassulása és az épületállomány stagnálása ellenére lehetőség van a korábbi, intenzív beépítési szándék helyett **egy közterületi szempontból erőteljesebb, a közszolgáltatásokban gazdagabb, humanizáltabb városrész kialakítására**, az üres telkek beépítési lehetőségeinek visszafogottabbá tételére, a monofunkcionális lakókörnyezetet oldására.

Egymással párba állítva szerepel az ITS-ben a 3. és 4. számú terület.

A területen a közeljövőben várható a 132/10 kV-os felsővezeték kiváltása, mely nagymértékben befolyásolja a tárgyi akcióterület és a vele nyugati irányban szomszédos – egyelőre beépítetlen – Marina parti területek fejlesztettségét.

Az akcióterületi kijelölés másik fontos eleme a fővárosi településrendezési eszközökben is szereplő magasház elhelyezés lehetősége, mely városszerkezeti és településképi szempontból is hangsúlyos részévé teszi a területet a kerületnek. Az akcióterület fejlesztése során kiemelt figyelem fordítandó:

- a Váci út és a Rákospatak találkozására, a kisvízfolyás

revitalizációjának területtel való összehangolására, egyúttal a patakot keresztező kapcsolatok erősítésére,

- a Cserhalom utca – Esztergomi út tengely szerkezet meghatározó voltára és kialakítására,
- az érintett tömbök – optimális esetben lakó funkcióval vegyes – irodafejlesztésére,
- funkcionális iránytól függő a helyi humán infrastrukturális ellátás biztosítására,
- a 2. sz. villamos távlati meghosszabbításának helybiztosítására,
- a kialakult metrókapcsolatok erősítésére,
- a kialakult és várhatóan romló klímahelyzet kezelése érdekében a zöldfelületek mennyiségi és minőségi kialakítására.

1.6. A TERÜLETEK A KÉSZ MEGALAPOZÓ JAVASLATÁNAK VÁROSRENDEZÉSI PROGRAMJÁBAN

A kerület szerkezetére jellemző Váci út és a Róbert Károly körút a fővárosi struktúráknak is meghatározó elemei. Ezeken a sávokon alakultak ki a magisztrális közösségi hálózatok kiemelt elemei is, mint az M3 metró és az 1. villamos. Mindkettő szerkezetalkotó tényező. Ezek figyelembevételével készült a kerület Városrendezési Programja el 2016-ban.

városnegyedek átfogó funkcionális városrendezési programja (forrás: KÉSZ alátámasztó javaslat 2016)



A Váci úti és Duna menti tengely és annak kiemelt dinamikus helyszínei

forrás: XIII. kerületi KÉSZ – Városrendezési Program

Dinamikus helyszínek:

A kerület városfejlődésében olyan helyszínek, amelyek a jövő fejlesztéseinek fő terét fogják kínálni, a jövő ingatlanfejlesztéseinek letéteményesei.

A Duna menti sáv a már elindult - elsősorban lakónegyedi - fejlesztések folytatása. Ahol a két terület szorosabban simul egymáshoz a Meder utcától északra, a vegyes városi funkcionális elrendeződések mentén ezek a területek kevert funkcióknak is fejlesztési terepet kínálhatnak.

A Városrendezési Programot 2016-ban hagyta jóvá Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzata, mely az új Kerületi Építési Szabályzat részeként, annak megalapozásaként (a KÉSZ alátámasztó munkarészeként) készült a kerület egészére

A Programot alapvetően a területiség, a kapcsolatok, a szerkezetalakítás tényezői, a környezetesztétika, városklimatológia, fenntarthatóság szemlélete mentén fejt ki az egyes javaslatokat, feladata a településrendezés irányainak meghatározása, annak előkészítése.

A Program egyrészről a teljes kerületre vonatkozó átfogó javaslatokat tartalmaz, másrészt azokra a területekre fókuszál, amelyek a jövőben a kerület fejlesztési kulcshelyszíneivé válhatnak, és amelyek átalakulása nem csak az adott területre lesz hatással, de a tágabb környezetükre nézve is jelentőséggel bírnak.

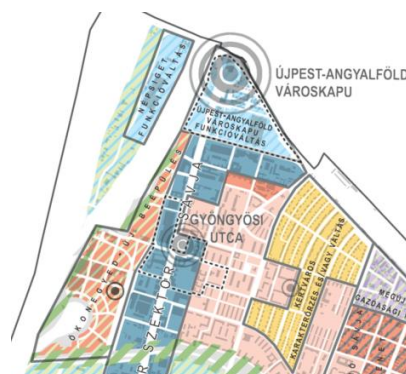
Az eltérő beavatkozást igénylő városnegyedeken túl meghatározásra kerültek a kerület **dinamikus helyszínei**.

„E területek a városszerkezeti szempontból meghatározó pozícióban lévő területek, a fővárosi központrendszer kiemelt helyszínei, vagy azokhoz kapcsolódó, jelentős fejlesztési potenciállal rendelkező területek (átalakulási igény és/vagy alulhasznosítottság) ahol ismert fejlesztési elképzelések, tervek, tanulmányok állnak rendelkezésre.”

A dinamikus helyszínek jelentős része a „Váci úti és Duna menti tengelyen” helyezkednek el.

Jól látszik, hogy az Angyalföld Városházaközpont és Újpest Városházaközpont között a Duna mentén a Rákospataktól északra jelentős dinamikus helyszíneként jelöli a Projektterületet is a Városrendezési Program. Ez is mutatja a terület kiemelt városszerkezeti pozícióját.

A Váci út és a Duna közötti, Meder utcától északra eső beépítetlen parti terület sáv kiterjedése és pozíciója indokolja, hogy a terület városrendezési javaslatai jövőbe mutató fejlesztéseknek adjanak teret.



III. TELEPÜLÉSRENDEZÉSI TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

1. FŐVÁROSI SZABÁLYOZÁS – TSZT ÉS FRSZ

1.1. A TSZT ÉS A MAGYARORSZÁG ÉS EGYES KIEMELT TÉRSÉGEINEK TERÜLETRENDEZÉSI TERVÉRŐL 2018. ÉVI CXXXIX. TÖRVÉNY

A törvény kimondja, hogy a TSZT-t meg kell feleltetni az új területrendezési törvénynek, azon belül értelemszerűen a Budapesti Agglomeráció területrendezési tervének, és a külön MVM rendeletben meghatározott egyéb térségi övezeteknek.

A TSZT módosítása 2021 tavaszán történt meg. A területen a felsőbb törvényből adódóan változás nem érintette a korábbi TSZT-hez képest.

A TSZT 2021-ben változást jelent a barnamezős területek feltüntetése a külön korlátozási tervlapon.

1.2. A TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERV - TSZT SZERKEZETI TERVLAPJA

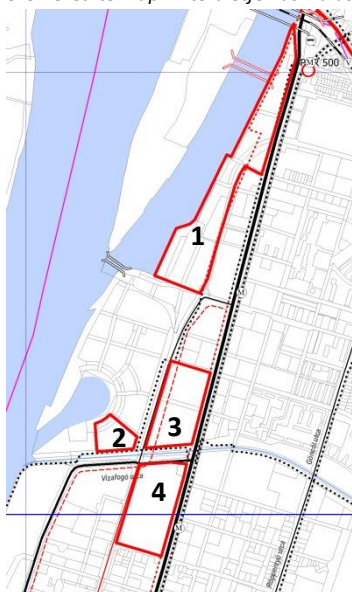
A településszerkezeti terv jóváhagyandó munkarészét a leírás mellett az 1:10.000 méretarányú szerkezeti tervlapok adják az alábbiak szerint:

- 1. területfelhasználás
- 2. közlekedési infrastruktúra
- 3. épített környezet védelme
 - 3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek
 - 3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása
- 4. zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem
- 5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek
- 6. védelmi, korlátozási területek.

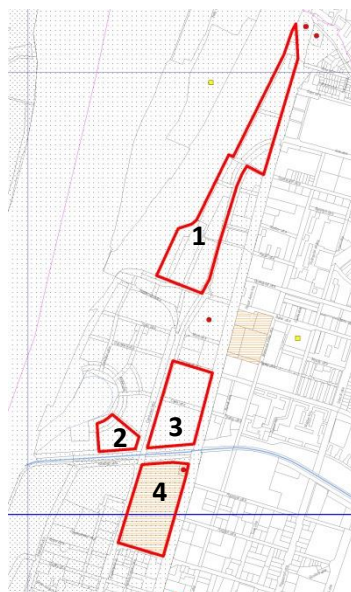
(A térképeken piros lehatárolás jelzi a módosítással érintett fejlesztési területeket.)



Szerkezeti tervlap 1. területfelhasználás



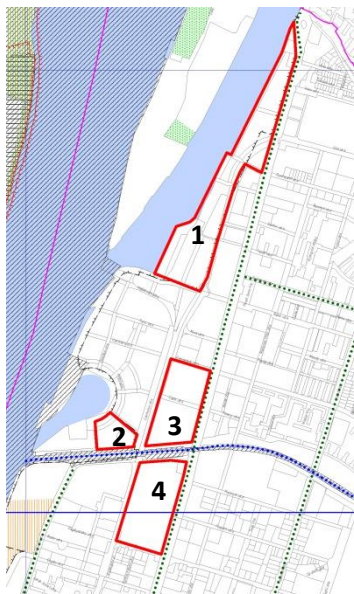
Szerkezeti tervlap 2. Közlekedési infrastruktúra



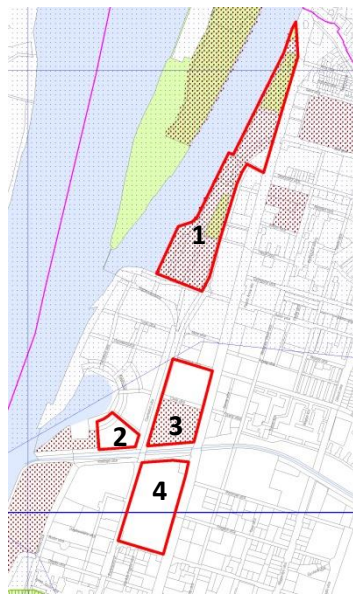
Szerkezeti tervlap 3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek



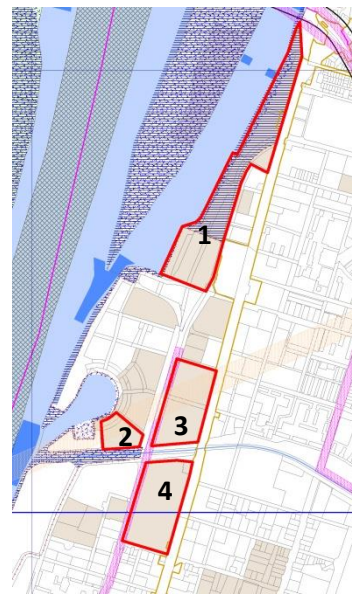
Szerkezeti tervlap 3. b) 3. a) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása



Szerkezeti tervlap 4. zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem



Szerkezeti tervlap 5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjú területek



Szerkezeti tervlap 6. védelmi, korlátozási területek

Területfelhasználási kategóriák

A területre hatályos **Budapest Településszerkezeti Terv** határozza meg a módosítással érintett fejlesztési területek lehetőségeit.

A TSZT Szerkezeti terve rögzíti a főváros területfelhasználását, ezzel az egyes területeket eltérő területfelhasználási egységekbe sorolja. Mindezek mellett egyéb rajzi meghatározásokat is rögzít.

1. számú terület

Ln-3

Vt-M

A TSZT a Tervezési területen és azon belüli Projektterületen és szűkebb környezetében négy beépítésre szánt területfelhasználási egységben jelöli ki a terület fejlesztési jövőképét.

A fejlesztési terület döntően **nagyvárosias lakóterület Ln-3, városközpont és északi részén Vt-M, mely területekhez a Váci út mentén intézményterület Vi-1 és és Vt-H** került meghatározásra.

Az **Újpesti öböl mentén zöldterület, Zkp közpark** került kijelölésre, de ahol a parti sáv zöldfelülete belefut a Duna telkébe, ott a kijelölés már a Duna **VF** területfelhasználási kategóriába sorolt telkén „meghatározó terület a Duna telkén” jelöléssel folytatódik.

2. számú terület

Vi-2

A terület intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület Vi-2 területfelhasználási kategóriákba van sorolva, ahogy a szomszédos DÉSZ –ben szabályozott Danubió lakóépületei is ilyen besorolásúak.

3.– 4. számú terület

Vi-1

Mindkét korábbi gyár és fűtőmű területe Vi-1, azaz a legintenzívebb intézményi területbe sorolt.

Az egyes területfelhasználási egységek elhelyezkedése

Az **1. számú területen** a Cserhalom utca északi irányú folytatása és a Zkp zöldterület közötti sáv **Ln-3 területfelhasználási kategóriába** sorolt, mely laza, jellemzően szabadonálló nagyvárosias lakóterületi beépítést jelent. Ettől keletre a **Duna Pláza** területe **Vt-H, azaz helyi településközpontként** definiált a tervben, csatlakozva az M3 metró környéki intézményterületekhez (kórház, bankközpont, népegészségügyi létesítmény). Az ún. Gyöngyösi úti Metróállomás tágabb környezete helyi városközponti területként jelölt a Meder utca déli és a Váci út keleti oldalán.

A Váci út mentén, a Plázától északra részben az áruház parkolóháza, részben pedig irodaházak találhatók, **Vi-1, jellemzően zárt sorú intézményi kategóriába** sorolva.



TSZT - 1. Területfelhasználási terv

A Váci út két oldalán, a **Juta utca vonalától északra** az ún. Körvasúti körút és a Váci út kereszteződésénél várhatóan kialakuló **új mellékközpont** került kijelölésre **Vt-M építési övezettel**, mely távlatban – beleértve a TESCO áruház területének fejlesztését is – a főváros egyik új, a belső városrészeket tehermentesítő területévé, központjává válik. A TESCO tömbjében Zkp min 25% jelöléssel él a TSZT.

Ez az északi területrészt leginkább az Aquincumi híd létrejötte és az új körút kiépítése után indulhat igazán fejlődésnek.

A **2. számú terület** a Marina part egységes Ln-3 területét délről, a Rákospatak és a Cserhalom utca találkozásánál határolja. Tőle a Duna irányába ugyanez a kategória került meghatározásra, ami DÉSZ terület, és a telek már beépítés alatt áll.

A **3. terület** a Váci út és a Cserhalom utca között, a Rákospataktól északra helyezkedik el.

A **4. számú terület** szinte tükörcéppénként terül el a pataktól délre, azaz a volt Láng gépgyár területe a Cserhalom utca folytatásában, szintén a Váci úti irodafolyosó sávját alkotva.

A területek tehát a Rákospatak és Cserhalom utca vonalában szomszédos viszonyban vannak egymással, az 1. területet csupán a már kiépült – ezért a jelen módosításban nem megjelenő – Marina part választja el tőlük.

A Rákospatak két oldalán fekvő 2., 3., 4. számú területeket a patak mentén Zkp terület szegélyezi, mely értelemszerűen Vf *folyóvizek medre és partja* vízgazdálkodási területet fog közre. A nyugati irányból meghatározó a Duna-folyam, továbbá a FOKA-öböl, valamint az azokhoz kapcsolódó Zkp jelű *közpark* területfelhasználású területsáv övezi. A patak mentén a Dunát elérve délre forduló *szervezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat* jött létre.

 Jelentős változással érintett terület

Közlekedési elemek rögzítése

KÖu

A TSZT tervlapján mind a négy fejlesztési terület függőleges sraffozással jelölt, azaz a térség fejlesztésre váró, használaton kívüli területei, melyek közel egybefüggő **jelentős változással érintett területként** vannak jelölve a TSZT tervlapján.

A szürke színnel jelzett Váci út KÖu területfelhasználásba sorolt, a kerület fő sugárirányú közlekedési tengelye, ehhez kapcsolódik, majd a Cserhalom utca a Meder utcán keresztül a fővárosi terv szerint.

A Cserhalom utca folytatását a fejlesztési terület gyűjtőútjaként a kerületi tervek mindegyike tartalmazza, de jelentősége nem fővárosi szintű, ezért a TSZT tervlapon nem jelenik külön meg.

A területeket a Váci úton kívül az Árpád hídtól északra az Esztergomi út, folytatásaként a Cserhalom utca Meder utcánál elfordul **KÖu** területfelhasználású közlekedési területe határolja. Keresztirányban még a Vizafogó utca kapott hasonló besorolást.

 Tervezett Duna-híd

A tervlapon feltüntetésre került a Népszigettel való összeköttetést biztosító híd a Gács utca vonalában, mely a tervek szerint a kerékpáros és gyalogos funkció mellett a **Népszigetet feltáró közúti hídként fog funkcionálni**.

1.3. A TSZT SZERVEZETI TERVLAPJÁNAK TOVÁBBI ELEMEI

A további tervlapokon szereplő, és a négy fejlesztési területet érintő elemeket az alábbi táblázat foglalja össze a bemutatott térképi kivágatok alapján.

A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLETET ÉRINTŐ TOVÁBBI TSZT ELEMOK				
	1. terület	2. terület	3. terület	4. terület
2. közlekedési infrastruktúra <i>A területet vagy szomszédságát érinti</i>	I. rendű főút - Váci út Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca gyorsvasúti vonal (metró)	Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca	I. rendű főút - Váci út Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca gyorsvasúti vonal (metró)	I. rendű főút - Váci út II. rendű főút - Vizafogó utca Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút - Cserhalom utca gyorsvasúti vonal (metró)
	tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala Cserhalom utca és a területen belül	meglévő településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala Vizafogó és Cserhalom utca	tervezett településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala Váci út	
	tervezett Duna híd (Népszigetre átvetett a Gács utca vonalában)	közüti vasút tervezett továbbvezetett 2-es villamos	közüti vasút tervezett továbbvezetett 2-es villamos	-
3. épített környezet védelme				
3. a) Más jogszabállyal érvényesülő művi értékvédelmi, örökségvédelmi elemek	nyilvántartott régészeti lelőhely területe (Duna és Váci út között végig) műemlék (a védelem a telek dél-keleti részén lévő csarnokot, irodaházat illeti)			
3. b) Épített környezet védelmével kapcsolatos magassági korlátozások területi lehatárolása	magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja (Élp) 45 méter	-	magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja (Élp) 45 méter	magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja (Élp) 45 méter és északi részen Élp 65 méter
	egykes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület (III. párkánymagassági kategória)			
4. zöldfelületi rendszer, táj- és természetvédelem	OTRt - Tájékpévédelmi terület övezet	OTRt - Tájékpévédelmi terület övezet	településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor – Váci út	
5. környezetvédelem, veszélyeztetett és veszélyeztető tényezőjű területek	potenciálisan talajszennyezett terület ivóvízhálózattal ellátott, csatornázatlan terület (egy rész) vízminőségvédelmi terület övezete		potenciálisan talajszennyezett terület (egy rész)	
6. védelmi, korlátozási területek	hullámtér nagyvízi meder - egy részen (tájékozató elem)			
	meglévő és tervezett árvízvédelmi védvonal (tájékozató elem)			
		mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásai (tájékozató elem)		
	településszerkezet alakítását befolyásoló barnamezős terület			



Tájékpévédelmi terület övezete
(Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság adatszolgáltatása alapján pontosítva)

9/2019. (VI. 14.) MvM rendelet
a területrendezési tervek készítésének és alkalmazásának
kiegészítő szabályozásáról

4. § (1) A tájékpévédelmi terület övezete területére a megye területrendezési tervének megalapozó munkarésze keretében meg kell határozni a tájjelleg térségi jellemzőit, valamint a település teljes közigazgatási területére készülő településrendezési eszköz megalapozó vizsgálata keretében meg kell határozni a tájjelleg megőrzendő elemeit, elemegységeit, valamint a tájékpé egység és a hagyományos tájhasználat helyi jellemzőit.

(2) A tájékpévédelmi terület övezetével érintett területre a

Fentiek közül a tájékpévédelmi terület övezete igényel némi kifejtést.

A TSZT 4. tervlapja szerint az 1. számú mint – ahogy az egész Budapesti Dunapart is – Tájékpévédelmi terület övezetébe tartozik.

A TSZT leírása alapján:

„A lehatárolás által érintett területen a tájékpé egység és a hagyományos tájhasználat fennmaradása érdekében a településrendezési eszközökben meg kell határozni a területfelhasználás és az építés helyi rendjének szabályait. Az övezetben a közlekedési, elektronikus hírközlési és energetikai infrastruktúrahálózatokat, erőműveket a tájékpé egység megőrzését és a hagyományos tájhasználat fennmaradását nem veszélyeztető műszaki megoldások alkalmazásával kell elhelyezni.”

forrás: TSZT 2021 III. kötet 97. o.

tájképi egység, a hagyományos tájhasználat fennmaradása, valamint a tájba illesztés biztosítása érdekében – a településképi védelméről szóló törvény vagy annak felhatalmazása alapján kiadott jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – meg kell határozni

a) a településrendezési eszközökben a területfelhasználás és az építés helyi rendjének egyedi szabályait,

b) a településképi védelméről szóló 2016. évi LXXIV. törvény 2. § (2) bekezdése szerinti településképi rendeletben (a továbbiakban: településképi rendelet) a településképi követelményeket.



A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek
forrás: Budapest FRSZ

terület- felhasználás jele	beépítési sűrűség	általános beépítési sűrűség	parkolási beépítési sűrűség
1. terület			
Ln-3	4,25	3,0	1,25
Vt-M	5,25	3,75	1,5
2. terület			
Vi-2	3,5	2,5	1,0
3. terület			
Vi-1	5,75	4,0	1,75
4. terület			
Vi-1	4,75	3,25	1,5

Szerkezeti jelentőségű városias sétány

Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala

„A szerkezeti terv „2. Közlekedési infrastruktúra” című tervlapján jelölt településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala a TSZT és FRSZ módosítása nélkül pontosítható, amennyiben a hálózati kapcsolatai változatlanok maradnak.”

A tájképvédelmi terület lehatárolás annyit jelent, hogy a TSZT-ben meg kell határozni a területfelhasználást (ahogy a város minden területén egyébként is), továbbá az építési helyi rendjét is rögzíteni kell, ami a KÉSZ feladata. Egyéb korlátozást nem jelent, mivel itt ezen a területen hagyományos tájhasználat nincs, alapvetően az infrastruktúrák egyéb elemeinek műszaki megoldását kell még nagyobb figyelemmel meghatározni. Az érintett 1. és 2. fejlesztési területen ilyen nincs, a 132 kV-ot távvezeték kiváltása előrehaladott.

1.6. FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT – FRSZ

A TSZT és a hozzá szorosan kapcsolódó FRSZ, azaz a Fővárosi Rendezési Szabályzat a főváros területére ún. **beépítési sűrűséget** határoz meg, mely az egyes területfelhasználási egységek egészére vonatkozik, a másba be nem sorolt közterületeket is beleértve.

AZ FRSZ a beépítési sűrűséget az egyes területfelhasználási egységek teljes területére adja meg, melyek általában a határoló közlekedésre szolgáló közterületek tengelyében találkoznak, kivéve a Köu azaz közlekedési területfelhasználást.

Az FRSZ két részre bontja az országosan alkalmazott beépítési sűrűséget:

- általános beépítési sűrűségre és
- parkolási beépítési sűrűségre,

ezek együtt alkotják a TSZT-ben maximált, vagy től-ig meghatározott bs – beépítési sűrűség értéket. Az egyes területfelhasználási egységekre az FRSZ a TSZT-ben meghatározott keretek között adja meg a konkrét helyszínhez kötve az értékeket. Ezek meghatározásánál a kialakult állapot, és részben a korábbi kerületi szabályzati értékek kerültek együttesen figyelembevételre.

Ezen határértékek alapján kell a kerületi önkormányzatoknak meghatározniuk a területek maximálisan létesíthető **általános és parkolási szintterületét** a kerületi építési szabályzatban.

A hatályos KÉSZ ezeket az értékeket **általános és parkolási szintterületi mutatóval biztosítja**. Fő szabály, hogy a területfelhasználási egységre meghatározott bs és bsp érték (terület és mutató szorzataként) alapján számított összes szintterület nagyságát nem haladhatja meg a KÉSZ építési övezetei alapján összesíthető szintterület, értelemszerűen általános és parkolási bontásban.

A módosítás során a beépítési sűrűségi értékek módosítása **nem történik meg, az nem indokolt**.

A KÉSZ-ben sem történik meg a szintterület nagyságrendjének emelése, figyelembe véve a Fővárosi Közgyűlés döntését a területfelhasználási kategória módosítás feltételeként.

Az 1. és 2. területet érinti az FRSZ **szerkezeti jelentőségű városias sétány** meglévő és tervezett elemének jelölése a part menti közpark területén és annak folytatásában (léptékből adódóan a Duna telkén).

Az FRSZ tervlapján a TSZT 2. szerkezeti tervlapjával összhangban tervezett „településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala” jelzést alkalmaz a Cserhalom u. – Juta u. folytatása – Duna part nyomvonalon. Ezek helye irányadó jelleggel került meghatározásra, a TSZT leírása szerint – melyet az FRSZ lekövet a jelöléseiben – a nyomvonal a TSZT és az FRSZ nélkül pontosítható, a lényeg, hogy egy területet érintően a hálózati kapcsolatok biztosítottak legyenek.

1.7. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN IS RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS



A TSZT 3. b) melléklete és az FRSZ 3. melléklete meghatározza a területen a létesíthető **magasságokat**.

- A térképen lilával jelzett területeken lehet magasházat elhelyezni, amennyiben a kerületi szabályzat azt lehetővé teszi. A négy terület vonatkozásában jelenleg az épület legmagasabb pontja 45 méterben van meghatározva, a 4. fejlesztési terület kivételével, ahol az északi részen már a 65 méter megengedett. A 2. területet a lehatárolás nem érinti.
- A tágabb környezetben több helyen is jelöl a TSZT és az FRSZ magasház elhelyezésére kijelölt területet, ahol az épület legmagasabb pontja 65,0 méter (Göncz Árpád városközpont, volt LÁNG gépgyár, Rákosszentimre jelentős része).
- A fekete pöttyözéssel jelölt „jelentős változással érintett területeken” zárt sorú beépítés esetén az épületek párkánymagassága nem lehet nagyobb az utca felé, mint a köztük lévő távolság 1,25-szöröse. Ennek pontos szabályait a KÉSZ rögzíti.

A magasházak elhelyezhetőségét, tényleges magasságát a kerületi építési szabályzat határozza meg úgy, hogy annak szabályozási tervlapján megjelenik a lehatárolás és az épület legmagasabb pontjának értéke.



forrás: Budapest TSZT 3.B és FRSZ 3. melléklet

2. FŐVÁROSI ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁS – DÉSZ

DÉSZ XIII.
36/2018. (X.30) Főv Kgy rendelet

A XIII. kerületre vonatkozó Dunaparti Építési Szabályzatot (továbbiakban: DÉSZ-t) Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 36/2018. (X.30) önkormányzati rendelete határozza meg. A négy területet illetően csak az 1. terület érintett a szabályozással, ahol a KÉSZ szabályozási elemeinél a DÉSZ figyelembevétele szükségessé vált. A 2. területnél már korábban kialakult Zkp határok miatt a bemutatása nem indokolt.

Ennek hatálya az Újpesti-öbölben a Duna telkének határa, így az 1. számú fejlesztési területre nem hatályos.

3. A TERÜLETEK BARNAMEZŐS JELLEGÉNEK MEGJELENÉSE AZ EGYES DOKUMENTUMOKBAN

BARNAMEZŐS TFP

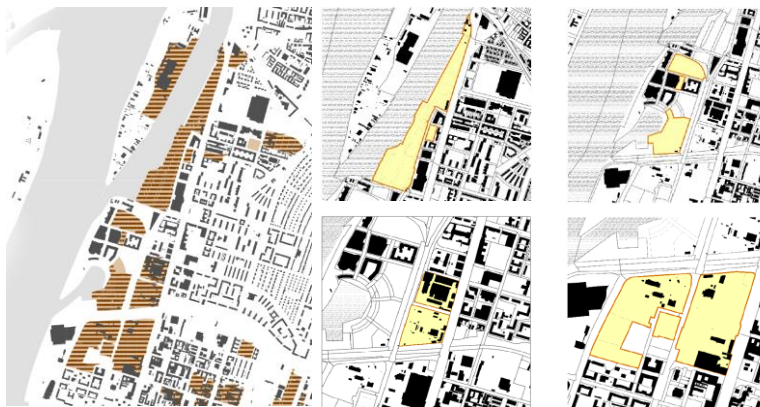


Barnamezős TFP

Budapest Főváros 2014-ben készítette el a Barnamezős Területek Fejlesztési programját (Barnamező TFP). A dokumentum alapját a Budapest 2020 valamint a TSZT vizsgálata adta, értelemszerűen azok kiegészítésével, frissítésével, felülbírálatával.

A TFP a terület jelentős részét **barnamezős területként** tünteti fel.

A TERÜLETEK A BARNAMEZŐS KATASZTERBEN



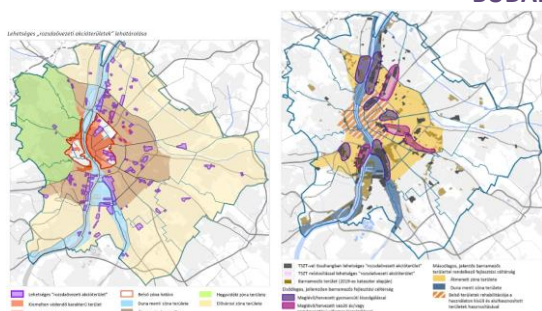
Barnamezős kataszter 2021 decemberi felülvizsgálata

A Barnamezős területek kataszterének fő célja, hogy rendszerbe foglalja az alulhasznosított, fejlesztésre alkalmas területeket, ezzel elsősorban a befektetők számára kíván segítséget nyújtani az aktuálisan elérhető lehetőségekről. Alapját a Barnamezős TFP adta, azóta többször felülvizsgálatra került.

2016 és 2017-ben "KLASSZIKUS" BARNAMEZŐS TERÜLETEK

2019 - 2021-BEN: ÉTV. SZERINTI "KLASSZIKUS" BARNAMEZŐS TERÜLETEK

BUDAPEST LEHETSÉGES ÚN. „ROZSDAÖVEZETI AKCIÓTERÜLETEI” TANULMÁNY



lehetséges rozsdaterületi akcióterületek lehatárolása



Lehetséges „rozsdaterületi akcióterület”

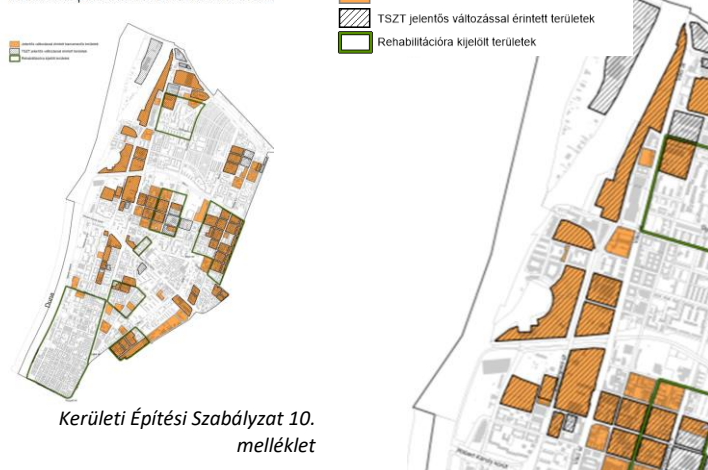
forrás: Budapest lehetséges ún. „rozsdaövezeti akcióterületei”

A tanulmányt a BFVT Kft. készítette a Főpolgármesteri Hivatal megbízásából korábbi készített adatbázisok felhasználásával. A tanulmány tájékoztató jellegű, előkészítő szakmai dokumentum. „célja, hogy javaslatot adjon a jövőbeli „rozsdaövezeti akcióterületek” budapesti lehatárolásához település-tervezési szempontok alapján.” A BFVT Kft. által 2020. augusztusában készített tanulmányban mind a négy terület területet a XIII. kerület, Váci út és Duna folyam közötti rozsdaövezet megnevezésű lehatárolás részeként lehetséges „rozsdaövezeti akcióterületként” jelölt.

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT – 10. MELLÉKLET – JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT BARNAMEZŐS TERÜLETEK

10. melléklet a 74/2011. (V. 26.) önkormányzati rendelethez

A JELENTŐS VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT ÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEK

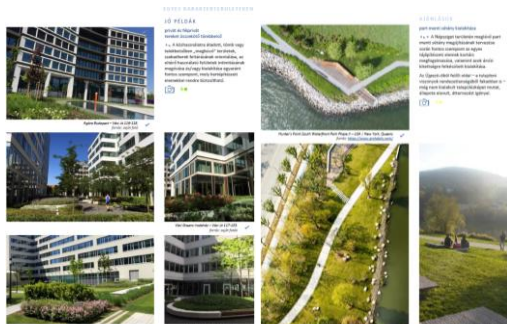


Kerületi Építési Szabályzat 10. melléklet

A Kerületi Építési Szabályzat 10. mellékletében külön megjelenítésre kerültek a „*jelentős változással érintett barnamezős területek*” melyek között **mind a négy fejlesztési terület szerepel**. A térkép egyben mutatja a TSZT-ben jelentős változással érintett lehatárolásokat is.

4. TELEPÜLÉSKÉPI SZABÁLYOZÁS

4.1. TAK - TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV



forrás: Budapest XIII. ker. TAK

A TAK II. kialakuló karakterű, átalakulásban lévő városrészekben belül az 5.b. természeti adottságokkal befolyásolt karakterű területek közé sorolja a Marina City területét.

A TAK számos jó példát hoz fel az épületek és környezetük kialakítására, számos ajánlást fogalmaz meg e területek kialakításával kapcsolatban.

4.2. TKR - TELEPÜLÉSKÉPI RENDELET

A TKR főbb témakörei

Jelmagyarázat

- településképi szempontból meghatározó területek
- településképi szempontból kiemelten meghatározó területek és
- utvonali menti területek
- tájékozató elemek (a Településképi Arculati Kézikönyv szerint)
- karakterterületek és részterületek határvonalai
- I. kialakult karakterű, beépített városrész
 - 1. nagyvárosias, beépített karakterű területek
 - 2. telepszerű, beépített karakterű területek
 - 3. kertvárosias, beépített karakterű területek
 - 4. Népzsírt
- II. kialakuló karakterű, átalakulásban lévő városrész
 - 5. természeti adottságokkal befolyásolt karakterű területek
 - 6. Váci út tengely karakterterülete
 - 7. belső-középső kerületi karakterterület
 - 8. Rottler Ferenc utca menti karakterterület
- III. ki nem alakult karakterű, távolabbi átalakulás előtt álló városrész
 - 9. vasút menti, jelentősen átalakuló karakterű területek



A TKR 2. melléklet „településképi szempontból meghatározó területek lehatárolása” c. tervlapon a terület a II. kialakuló karakterű, átalakulásban lévő városrészekben belül az 5.b. természeti adottságokkal befolyásolt karakterű területekbe tartozik a TAK-kal összhangban.

A 2021 évben megújított TKR egyrészt támaszkodik a korábbi TKR előírásaira, másrészt számos rendelkezést megújít. A jelen TSZT / FRSZ módosítás alátámasztó dokumentumban a részletekbe nem szükséges ennél jobban belemenni. A főbb témakörök a terület vonatkozásában a következők:

- Közterületen, közhasználatú területen a vendéglátó teraszok településképi követelményei
- Sétányok, parkok egyedi építészeti településképi követelményei
- Zöldfelületek telepítésének általános rendelkezései
- A mélygarázs feletti zöldtető és a parkoló zöldfelületeinek településképi követelményei
- Üzletjelzések és cégjelzések közös szabályai
- Üzletportálókra vonatkozó előírások,
- A homlokzaton és a tetőzeten elhelyezhető fűtési, hűtési, energiatermelő műszaki berendezések településképi követelményei.

5. A KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT



A hatályos KÉSZ alátámasztó Program munkarészének részlete
forrás: KÉSZ alátámasztó dokumentáció 2016

A fővárosi TSZT figyelembevételével készülnek a kerületek helyi rendezési tervei, építési szabályzatai. A XIII. kerület először 2016-ban fogadta el az új **Kerületi Építési Szabályzatot (továbbiakban: KÉSZ)**. A KÉSZ öt alkalommal került módosításra, a legutóbbi felülvizsgálat során jogtechnikailag már nem a módosítás történt, hanem **új KÉSZ került megalkotásra 2021. júniusában, melyet a 14/2021. (VI.29.)** ök rendelettel fogadtak el.

A KÉSZ megalapozását a városrendezési program is alátámasztja. Ebben a programtervben mind a négy barnamezős terület kiemelésre került, és az azóta eltelt 6 évben sem változott e területek meghatározottsága. Mind a négy fejlesztésre szánt terület a kerület dinamikus helyszínévént került definiálásra.

Ennek a szerepnek a jelentőségét a kerület Kerületfejlesztési koncepciója és az ITS is kiemeli, ahogy a szabályozás is fontos területként rögzíti. (lásd korábbi fejezetekben)

A **KÉSZ rendeletének normaszövege** a szöveges előírásokat foglalja magába az alábbi fő struktúrában:

- általános előírások
- övezeti előírások
- egyes területek kiegészítő előírásai

Általános előírások

Az általános előírások az alábbi tematikában kerületek meghatározására:

- a közterületek, a telekalakítás, a természeti környezet és a környezet védelme, az egyes speciális építmények,
- az építési hely, az épületek közötti távolságok, az utcai térfalak,
- a szabályozási határértékek alkalmazása, a zöldfelületek szabályozása, a szintterület paramétereinek alkalmazása és az épületek és épületrészek magassága.

Övezeti előírások

Az övezeti előírások belső rendjét a területfelhasználási kategóriánkénti csoportosítás biztosítja. A további csoportosítást a beépítési mód és az épületelhelyezés módja adja meg.

Kiegészítő előírások

A kiegészítő előírások mindig az adott paragrafus címében rögzített területi lehatárolásra vonatkoznak, a terület adottságainak és az érvényesíteni kívánt szabályozási célnak megfelelően.

A négy terület esetében az 1. területre vonatkozó kiegészítő előírásokat a 69. §, a 4. terület esetében a 72.§ tartalmazza. A többi terület egy, vagy egymásból képzett övezeteket tartalmaz, így szabályaik nem igényeltek kiegészítő előírást.

5.1. A NÉGY TERÜLETRE VONATKOZÓ HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSOK JELLEMZŐI

Nem hatályba lépett 12. számú mellékletsorozat

A hatályos szabályozás mind a négy területre meghatároz olyan jellemzőket, melyek a TSZT és az FRSZ módosításáig nem voltak hatályba léptethetők. Ezeket a 12. melléklet 12/A, 12/B, 12/C, 12/D1 és 12/D2 mellékletei tartalmazzák azzal, hogy e mellékletek csak a TSZT és FRSZ módosítás hatálybalépése után lépnek hatályba a KÉSZ módosítása nélkül.

A területek bemutatása

Az alábbiakban a négy terület településrendezési vonatkozásai és jelenlegi helyzete külön-külön kerül bemutatásra.

III. A fejlesztési területek megalapozó vizsgálata

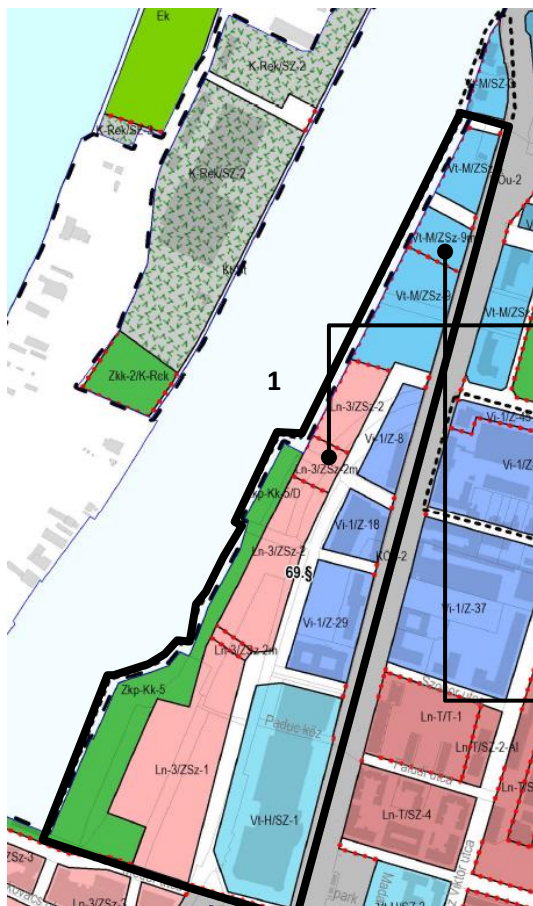
IV. A KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV

1. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS ÖVEZETEI

1.1. AZ 1. SZÁMÚ FEJLESZTÉSI TERÜLET HATÁLYOS ÖVEZETEI

KÉSZ hatályos övezeti terv

A hatályos építési övezetek a hatályban lévő TSZT és FRSZ-nek megfelelnek, ugyanakkor „garanciaként” már most tartalmazzák a későbbi Zkp-Kk-5 övezetként megjelenő helyszíneket, átmenetileg nem beépíthető magánút övezetként.



KÉSZ hatályos övezeti terv

Ln-3 – Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló lakóterület

A KÉSZ 5.0 a Marina City városfejlesztés figyelembevételével határozta meg a szabályozási paramétereket, rendeltetéseket az Ln-3 területfelhasználási egység területén, melyet két építési övezetbe és egy külön magánút övezetbe sorolt:

- 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)

Az Ln-3 területfelhasználási egységen belül a TSZT és FRSZ módosításig átmeneti jelleggel Ln-3/ZSz-2m beépítési lehetőséggel nem rendelkező magánút övezetként került besorolásra a Szekszárdi utca folytatásában később Zkp-ként besorolásra kerülő közpark területe.

Vt-M – Mellékközpont területe

Az északon kijelölt mellékközponti Vt-M területen három övezetet és egy külön magánút övezetet határozott meg a KÉSZ:

- 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 volt DKÉSZ terület)

A Vt-M területfelhasználási egységen belül a TSZT és FRSZ módosításig átmeneti jelleggel Vt-M/ZSz-9m beépítési lehetőséggel nem rendelkező magánút övezetként került besorolásra a Gács utca folytatásától délre eső, később Zkp-ként rögzíthető közpark terület, ami a módosítás szerint a Vt-M lehatároláson belül kerül jelölésre.

Vi-1 – Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

A projektterületen kívül esően a Váci út mentén a Vi-1 területfelhasználási egységet

- Vi-1/Z-8
- Vi-1/Z-18
- Vi-1/Z-29

építési övezetbe sorolja.

Vt-H – Kiemelt jelentőségű helyi központ területe

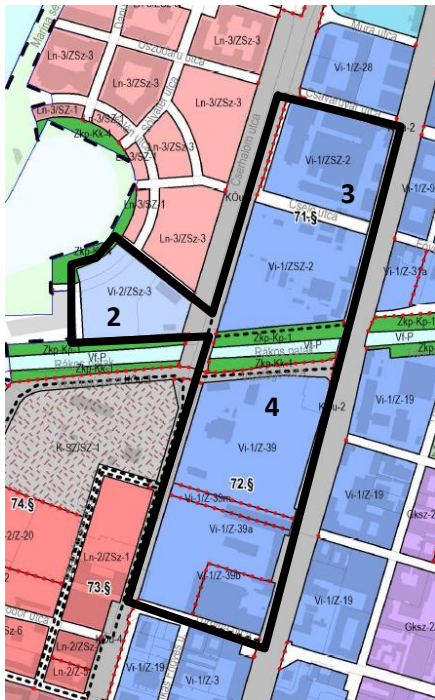
A Duna Pláza területe, mely szintén a projektterületen kívül esik, a Vt-H/SZ-1, helyi jelentőségű városközponti építési övezetbe került.

Ezen övezetbe sorolt területek kizárólag a Cserhalom utca Duna irányú eltolása, és szabályozásának szélesítése miatt indokolnak kisebb technikai változásokat.

1.2. A 2. SZÁMÚ FEJLESZTÉSI TERÜLET ÖVEZETEI

Az FRSZ-nek való megfelelést a 2021-ben lefolytatott KÉSZ módosítási eljárás dokumentuma igazolja, a kedvezményes határértékeket is beleértve. A terület és környezete egy övezetbe sorolt, környezetben zöldterület és patak is megjelenik. Az Ln-3 övezet bemutatása nem szükséges, az északról határolja az érintett területet.

KÉSZ hatályos övezeti terv



Vi-2
Zkp

A módosítással érintett fejlesztési terület **Vi-2/ZSz-3** jelű építési övezetbe sorolt.

A déli irányból kapcsolódó, a Rákospatak jobb partján húzódó közterületsávot **Zkp-Kp-1** jelű közpark zöldterületi övezetként rögzíti a KÉSZ. A FOKA-öböl medre irányából, nyugatról a területhez csatlakozó, 25580/28 hrsz-ú telek **Zkp-Kk-4** jelű közkert övezetbe sorolt. **Ezek nem módosulnak.**

1.3. A 3. SZÁMÚ FEJLESZTÉSI TERÜLET ÖVEZETEI

A hatályos építési övezeti paramétereinek FRSZ megfeleltetését a KÉSZ 2020 évi módosítása során igazolta annak alátámasztó munkarésze. 2021 évben változás nem érintette az övezeteket.

Vi-1

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.

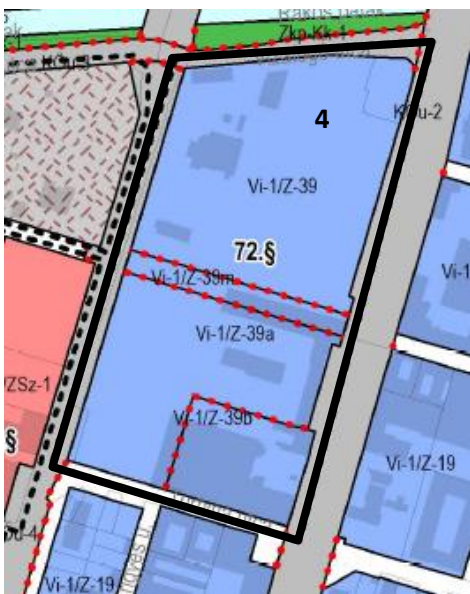
Zkp

A területhez déli irányból kapcsolódó, a Rákospatak jobb partján húzódó közterületsávot **Zkp-Kk** közkert zöldterületi övezetként rögzíti.

1.4. A 4. SZÁMÚ FEJLESZTÉSI TERÜLET ÖVEZETEI

A hatályos építési övezeti paraméterek adják a fejlesztési területen a jelenleg kialakítható szintterületi nagyságrendet.

Vi-1



1.6. KÉSZ HATÁLYOS PARAMÉTEREI A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLETEN

KÉSZ hatályos övezeti paraméterei

A hatályos övezeti paraméterek már figyelembe veszik a négy fejlesztési területtel kapcsolatos elvárásokat, KÉSZ szintű módosítás minimális lesz, és FRSZ beépítési sűrűségét vagy a TSZT zöldfelületi átlagértékét nem érinti.

területfelhasználási kategória ... építési övezet jele	a telek beépítési módja / az épület elhelyezés módja	a kialakítható telek megengedett legkisebb területe (m ²)	a telek megengedett legnagyobb szélessége (m)	a telek megengedett legnagyobb beépítettsége terepszint felett (%)	a telek megengedett legnagyobb terepszint alatt (%)	a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója általános (m ² /m ²)	a telek megengedett legnagyobb szintterületi mutatója parkolási (m ² /m ²)	a telek megengedett legkisebb zöldfelületi aránya (%)	az épület megengedett legnagyobb beépítési magassága 4. melléklet szerint
1. MARINA CITY TERÜLET									
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§	2,6 1,6 L	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	3,5 *L§ 0,5 KH 0,25 E§ 0,4 P§	1,6	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	4,5 § 0,25(0,5*) KH 0,25 E§ 0,1(0,25*) P§	2,6	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§	1,75	20	épületmagasság
2. FOKA MENTI TERÜLET									
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
3. RENO ÉS VOLT FŰTŐMŰ TERÜLET									
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	párkány-magasság
4. VOLT LÁNG GÉPGYÁR TERÜLET									
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	-	-	-	-	-	-	-	-
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
Z - általános zárt sorú o ZU - zárt udvaros o ZK-A - zárt sorú keretes „A” típus o ZK-B - zárt sorú keretes „B” típus o ZK-C - zárt sorú keretes „C” típus o SZ - szabadonálló o Z/SZ - zárt sorú, szabadonálló jellegű épületelhelyezéssel o T - telepszerű o KA - kialakult állapot 1500/5000§/900SZ a legkisebb telekterület - telekhatár-rendezés esetén / legkisebb telekterület - a telek megosztása esetén / legkisebb telekterület - telekből történő leszabályozás esetén S kizárólag saroktelek esetén alkalmazható mérték F, F+I kizárólag Földszint, Földszint + I. emelet KH szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, közhasználatú terület kialakítása esetén E szintterületi mutató kedvezmény: a 33. § szerint, energiaminősítéssel rendelkező épület esetén L általános szintterület több mint 50%-át meghaladóan lakásokat és azokhoz tartozó kiszolgáló helyiségeket magába foglaló lakóépület, vagy a lakórendeltetésű épület esetén I irodaépület esetén k a 30. § (4) bekezdés szerinti legkisebb zöldfelületi arány kedvezményes értéke, +x% FA a 30. § (4) bekezdés szerinti fásítás céljából meghatározott területi arány § előírásban foglalt feltétel esetén KA kialakult állapot *L§ lakóépület létesítése esetén a kedvezményes értékek maximáltak a vonatkozó Kiegészítő rendelkezés szerint (*) FRSZ módosítás után a zárójelben lévő paraméter lép hatályba a zárójel nélküli helyett a 12/D1 és 12/D2 melléklet hatálybalépésével együtt									

Jól látható, hogy a szabályozás számos „bónusz” lehetőséggel él, így különösen ösztönzi

- a közhasználatú területek kialakítását,
- az energiahatékony, környezetbarát épületek létrehozását.

Az általános szintterületi mutatóban szereplő érték úgy került meghatározásra, hogy a lakóépület létesítése esetében alacsonyabb szintterületi mutató érvényesíthető, mint irodaépület esetén. A lakóépületek esetében felhasználható „bónusz” szintterületi mutató kedvezmény is alacsonyabb mértékben maximálva van, nem lehet minden lehetőséget kihasználni.

A P5-al jelzett értékek kizárólag parkolási szintterületre fordíthatók.

2. HATÁLYOS KERÜLETI SZABÁLYOZÁS SZABÁLYOZÁSI TERVEI

2.1. A KÉSZ ÁLTAL TEREMTETT ÁTMENETI LEHETŐSÉGEK

12/A, 12/B, 2/C, 12/C1 és 12/C2 mellékletek

Mind a négy fejlesztési terület esetében a KÉSZ-ben átmeneti előírások vannak rögzítve. Ezek meghatározzák azokat a 12-es számú mellékleteket, melyek még nem léptek hatályba a TSZT és FRSZ módosítás hiányában, de azok elfogadása és hatálybalépése után hatályosulni fognak.

2.2. 1. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY

KÉSZ módosítás 2021

A Marina City fejlesztési terület építési szabályai módosításának megalapozása érdekében 2020. év végén Telepítési Tanulmányterv készült, melyet a XIII. Kerület Tervtanácsa 2020.12.11.-i ülésén megtekintett, és egybehangzóan támogatott. Ez alapján, továbbá a kerülettel megkötött Településrendezési Szerződés (TRSZ) alapján kerültek meghatározásra a területre vonatkozó rendelkezések a 14/2021. (VI.29.) ök rendelettel jóváhagyott KÉSZ-be.

Az új KÉSZ a MARINA CITY projekterület vonatkozásában a Fővárosi Önkormányzattal folytatott egyeztetések figyelembevételével úgy került kidolgozásra, hogy amennyiben a TSZT és FRSZ módosításra kerül, úgy automatikusan az új fővárosi kereteknek megfelelő szabályok lépnek érvénybe kerületi szinten.

A KÉSZ-ben majd később hatályba lépő, a TSZT és FRSZ módosításhoz kötött szabályok szükségesek a MARINA CITY városfejlesztés nagyvonalú, teljes körű megvalósításához.

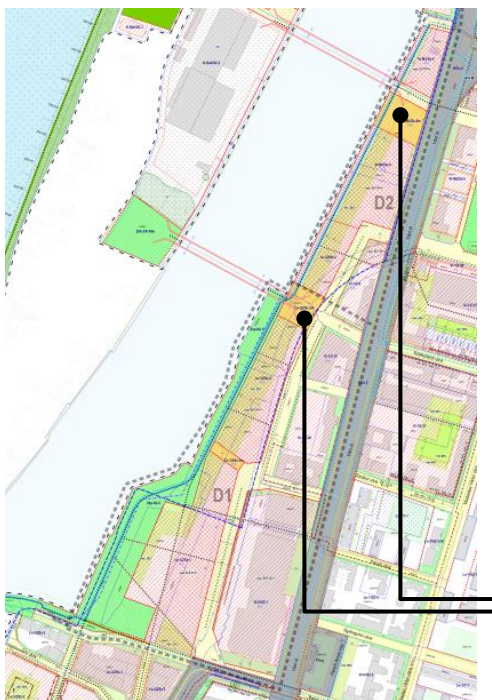
2.3. A HATÁLYBAN LÉVŐ „1. FÁZISÚ – ÁTMENETI” SZABÁLYOZÁS

a hatályos szabályozás két fázisa

A területre vonatkozóan két szabályozási „fázis” került a KÉSZ-be. A jelenleg is hatályban lévő „1. fázisú” szabályozás (mely nem igényelte a TSZT/FRSZ módosítását), átmeneti lehetőséget teremtett a terület megfelelő feltárásához szükséges közterületek kialakítására, továbbá a szükséges telekalakítások megkezdéséhez, így megfelelő alapként szolgál mind az önkormányzatok, mind a beruházó részére a fejlesztés megkezdéséhez.

A hatályban lévő szabályozás a 2020-as telepítési tanulmányon alapulón számol a Cserhalom utca kiszabályozásával, mely a MARINA CITY legfontosabb feltárását adja.

A Duna menti közpark sáv teljes egészében még nem a „végleges” Zkp területi kialakítást tükrözi, ugyanakkor a Szekszárdi utca végében, valamint a „C” tömb északi részén is átmenti jelleggel (előzetes



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

KÉSZ 78.§

„(5) A 77. § d) pont és a 12/D1. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

12/D1. melléklet „D1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(6) A 77. § e) pont és a 12/D2. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

12/D2. melléklet „D2” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.”

(...)

„(8) A 77. § g) pont és a 13/B1. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

13/B1. melléklet „B1” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(9) A 77. § h) pont és a 13/B2. melléklet

a) a TSZT és

b) az FRSZ

13/B2. melléklet „B2” lehatárolásra vonatkozó szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása hatálybalépésekor lép hatályba.

(10) A (2)-(9) bekezdés hatálybalépésének naptári napját a Jegyző a helyben szokásos módon közzétett egyedi határozatával állapítja meg.”

garanciaként) külön be nem építhető magánútként jelölt övezet szolgál a TSZT módosítás után már Zkp-ként megjelenő terület részére annak mintegy „előzetes területbiztosításaként”. Így nem fordulhat elő, hogy a tervezett közpark területek „elépüljenek” a TSZT és FRSZ módosításáig, ugyanakkor a még hatályos TSZT-nek is megfelel a szabályozás.

A tömbök és övezetek a 2021-évből történt előzetes fővárosi egyeztetések figyelembevételével kerültek ilyen módon kialakításra.

Ez a tömbalakítás már egyfajta előzetes felajánlásként, rendeletbe foglalt garanciaként szolgál a Fővárosi Önkormányzat számára is a kerület részéről, hogy a területen az egyeztetéseknek megfelelően halad előre a szabályozás.

Ez a kerület és a beruházó oldaláról is nagyfokú bizalmat sugall a Fővárosi Önkormányzat irányába, hogy a TSZT és FRSZ módosítása során az egyeztetéseknek és a fővárosi közgyűlési határozatoknak megfelelően a szükséges és kérelmezett átsorolások megtörténnek.

Zkp céljára fenntartott, jelenleg magánúti övezetbe sorolt terület

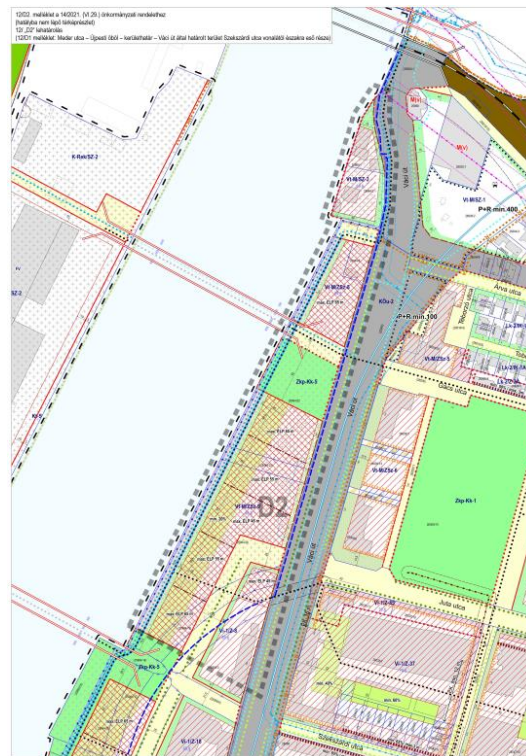
2.4. A HATÁLYBA NEM LÉPETT „2. FÁZISÚ – VÉGLEGES” SZABÁLYOZÁS

A KÉSZ-ben tehát külön mellékletbe került a Marina City területére vonatkozó, végleges állapotot tükröző szabályozás, ami azonban nem lépett hatályba. A KÉSZ zárórendeletének 78.§ (5)-(6) és 78.§ (8)-(10) bekezdése tisztázza, hogy a TSZT és FRSZ módosítását igénylő végleges szabályozás csak a fővárosi tervek szabályozásának megfelelő tartalmú módosítása esetén lépnek hatályba. Egészen addig a KÉSZ 1. melléklet - Szabályozási Tervet kell alkalmazni a terület vonatkozásában.

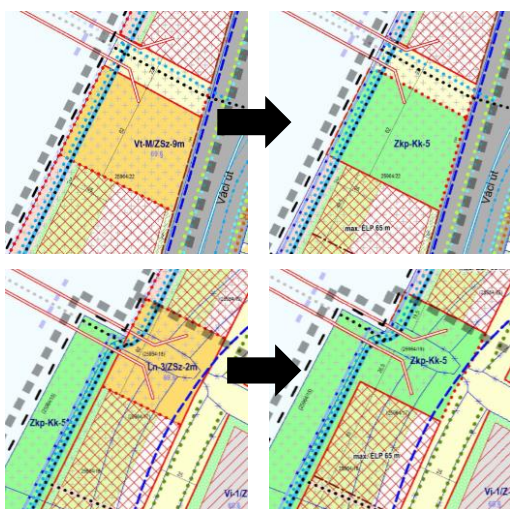
A KÉSZ-ben szereplő 12/D1. és 12/D2. melléklet, mely a „2. fázisú - végleges” szabályozási terv, valamint a magasságokat jelölő 13/B1. és 13/B2. melléklet már magába foglalja:

- az öböl menti **közpark geometriai formájának megváltoztatását** területének növelése mellett, ezzel együtt
- **új közkert kijelölését** a Gács utca folytatásától délre,
- az **új gyalogos híd** létesítésének lehetőségét a Népsziget megközelítése érdekében,
- az **Ln-3 és Vt-H terület határának módosítását** az optimális telekalakítás okán,
- a **Cserhalom utca végleges szabályozásának** kialakítását,
- az **árvízvédelmi fővédvonal terület felé való áthelyezését**, továbbá
- a **legfeljebb 45, 65 méteres épületek** megvalósításának lehetőségét.

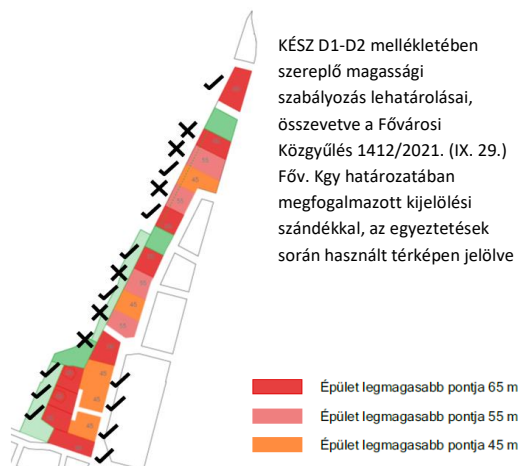
A fentiek a Fővárosi Önkormányzattal 2021 tavaszán folytatott egyeztetések figyelembevételével kerültek így meghatározásra a KÉSZ-ben annak bizodalmaiban, hogy a TSZT és FRSZ is ennek megfelelően kerül majd módosításra. Ez egyben a fővárosi önkormányzat felé is garanciát szolgáltat a terület kialakítását és a várt módosításokat illetően.



KÉSZ D1 és D2 melléklet (TSZT és FRSZ módosítása után lépne hatályba)



A hatályos 1. melléklet és a 12/D1 és 12/D2 tervlapok egyes részletei a kijelölésre kerülő közpark-közkert övezeténél



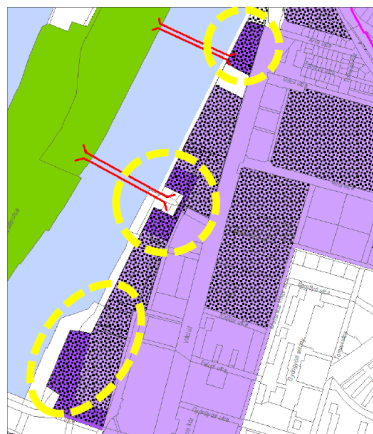
KÉSZ D1-D2 mellékletében szereplő magassági szabályozás lehatárolásai, összevetve a Fővárosi Közgyűlés 1412/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy határozatában megfogalmazott kijelölési szándékkal, az egyeztetések során használt térképen jelölve

- Épület legmagasabb pontja 65 m
- Épület legmagasabb pontja 55 m
- Épület legmagasabb pontja 45 m

A MARINA CITY projektterület vonatkozásában (más egyéb területekkel együttesen) Budapest Főváros XIII. Kerület Polgármestere 2020. december 17.-én kelt levelében kezdeményezte a TSZT és FRSZ módosításának szándékát Budapest Főváros Önkormányzata felé. A kezdeményezést a Fővárosi Közgyűlés 2021.09.29.-én tárgyalta, és döntött a TSZT és FRSZ módosításának megindításáról.

A megindított TSZT és FRSZ módosítási folyamat ugyanakkor nem egyezik teljes mértékben a korábbi egyeztetések szerint a KÉSZ-be már bekerült, a 2020 év végi kérelemnek megfelelő „2. fázisú - végleges” szabályozással.

A „Javaslat Budapest Főváros Településszerkezeti Tervének és a Fővárosi Rendezési Szabályzatának a XIII. kerület egyes területeire vonatkozó eseti módosítási kérelméről szóló döntés meghozatalára” c. közgyűlési előterjesztés 1. függelékeként szolgáló szakvélemény (továbbiakban: BFVT 2021 évi szakmai vélemény) az alábbi térképen ábrázolta a 65 méter legmagasabb pontú magasházak lehetséges helyeit, szövegesen is definiálta azokat.



A magasházak számára kijelölt terület a teljes fejlesztési projekt területére történő kiterjesztésére és az elhelyezhető magasházak létesíthető legmagasabb pontjának 20 méterrel történő megemelésére vonatkozó FRSZ módosítási javaslat a megismert alátámasztó városképi vizsgálat ismeretében sem javasolt. 65 méter legmagasabb pontú magasház kialakítása támogatható, de ezek helyét csak a terület két – központi helyszínekhez csatlakozó – végében, valamint ezen túl a terület középső részén (a kijelölt közpark két oldalán), a vízparttól lehető legtovább elhelyezve javasolt kijelölni.

65 méter legmagasabb pontú magasház lehetséges helyei

forrás: BFVT 2021 évi szakmai vélemény 10. o.

A Fővárosi Közgyűlés 1412/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy határozatában körülírt, a TSZT-ben és FRSZ-ben kijelölhető 65 méteres magasságú épületek számára szolgáló területek ezzel szemben több tekintetben eltérnek a KÉSZ 12/D1. és 12/D2. melléklet, valamint a 13/B1. és 13/B2. mellékletben a korábbi egyeztetések figyelembevételével lehatárolt területektől. A határozat magasházakra vonatkozó része így szól:

„(...) a 65 méter legmagasabb pontú magasház kialakításának helye csak a terület két – központi helyszínekhez csatlakozó – végében, valamint ezen túl a terület középső részén (a kijelölt közkert két oldalán), a vízparttól lehető legtávolabb elhelyezve kerüljön kijelölésre.”

Mindez több helyen is megváltoztatja a KÉSZ-ben elfogadott, bár hatályba még nem lépett, de a korábbi fővárosi egyeztetések figyelembevételével bekerült, differenciáltan meghatározott 45-55-65 méteres magassági értékeket. (ld. oldalsó térkép) Ebből adódóan a TSZT / FRSZ módosításával a KÉSZ 12/D1. és 12/D2. mellékletét módosítani szükséges, hogy megfeleltethető legyen a Közgyűlési Határozatban megfogalmazott elvárásnak, mivel a határozat alapján a magassági értékek csökkentésre kerültek.

2.6. SZABÁLYOZÁSI TERV FŐ ELEMEI

A normaszöveg és a szabályozási tervlap a következő kiemelő részleteket határozza meg.

közterületek és közhasználatú területek kialakítása

- meghatározó a Cserhalom utca folytatása változó. 23,5-25,0 méter szélességben, a Meder utca szabályozási szélessége növelésre került a tervezett forgalomtechnikának megfelelően
- keresztirányú közterületek magánútként kerülnek kialakításra 18 m szélességben, vagy közhasználatú területként a tömbökön belül
- az öböl mentén a közpark övezet jelöli ki a közterület helyét
- a C és D tömb vonalában magánterületen, közhasználatú területként kerül továbbvezetésre a sétány

közterület feletti építés

- a szabályozási terven jelölt sávban a Duna Pláza mögött megtartásra kerül a korábban is jelzett felülepítési lehetőség

építési helyek

- az építési hely az A és B tömbben a tömbök egészén megjelenik a rugalmas telekalakítás okán. Ezen belül több átkötés létesítendő.

magasház építési helyének kijelölés

- külön jelöli a magasházak építési helyét, melynek esetében az épület legmagasabb pontját a hatályos szabályozás 45 méterben (a 12/D1 és 12/D2 mellékleten differenciáltan 45-55-65 méter) határozza meg.

másodrendű zöldfelület

- a zöldfelületek pozicionálására szolgál, a lehatároláson belül meghatározott létesítendő zöldfelület arányával

árvízvédelem - hullámtér

- a szabályozási terven szerepel a javasolt I. rendű árvízvédelmi fővédvonal (nagyvízi mederél)

fasorok jelölése

A szabályozással kialakítandó utcákba – néhány szakasztól eltekintve – fasor telepítését írja elő a szabályozás.

2.7. ÖVEZETI ÉS KIEGÉSZÍTŐ ELŐÍRÁSOK

A területre szabott szabályozásban számos előírás az egyes övezetekre vonatkozik, míg több specifikus rendelkezés a KÉSZ 69.§ kiegészítő előírásaiban került megfogalmazásra. Terjedelme miatt ettől jelen dokumentáció most eltekint.

2.8. 2. SZÁMÚ TERÜLET – FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

A területen a hatályos szabályozás és a 12/C melléklet került elfogadásra, hasonlóan úgy, hogy a 12/C melléklet nem lépett hatályba.

Nem ismételve az 1. területnél elmondottakat itt csak a terület ezen két szabályozási tervrészlete kerül bemutatásra.

a hatályos és a már
elfogadott, de hatályba
nem léptetett
szabályzás



Szabályozási terv hatályos
1. melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ



Szabályozási terv
nem hatályos 12/A. melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ

A 12/C melléklet jelzi az eredeti javaslat szerinti magasházak kijelölés területét, melyet azonban a Fővárosi Közgyűlés másként határozott meg, ezért ez módosításra kell, hogy kerüljön a KÉSZ-ben.

2.1. 3. SZÁMÚ TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ

A területen az 1. melléklet szerinti hatályos szabályozás és a 12/A melléklet került elfogadásra, hasonlóan az előzőekhez.

a hatályos és a már
elfogadott, de hatályba
nem léptetett
szabályzás



Szabályozási terv hatályos
1. melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ



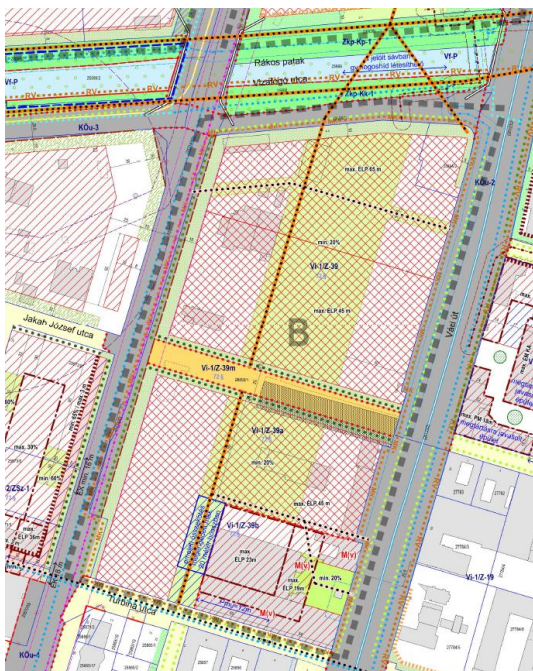
Szabályozási terv
nem hatályos 12/A. melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ

A 12/A melléklet jelzi az eredeti javaslat szerinti magasházak kijelölés területét, melyet azonban a Fővárosi Közgyűlés másként határozott meg, ezért ez módosításra kell, hogy kerüljön a KÉSZ-ben.

2.1. 4. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY

A területen az 1. melléklet szerinti hatályos szabályozás és a 12/B melléklet került elfogadásra, hasonlóan az előzőekhez.

a hatályos és a már
elfogadott, de hatályba
nem léptetett
szabályzás



Szabályozási terv hatályos
1. melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ



Szabályozási terv
nem hatályos 12/A melléklet
forrás: XIII. kerületi KÉSZ

A 12/B melléklet jelzi az eredeti javaslat szerinti magasházak kijelölés területét, melyet a Fővárosi Közgyűlés elfogadott módosítási javaslatként.

V. TÁJ, ZÖLDFELÜLET, ÉPÍTETT KÖRNYEZET

1. AZ 1. TERÜLET MARINA CITY

1.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

Domborzat

A terület déli része feltöltött, részben magasparti 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 parton találhatók, ahol a növényzet is természetközeli állapotú.

Növényzet

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

A Cserhalom utca folytatásában kiépült út felé eső területrészen már végeztek kismértékű tereprendezési, – a korábbi szabályozási terv 37. sz. tömb területén – árvízvédelmi feltöltési munkákat és ehhez kapcsolódóan általános bozótirtást.

A terület nagyobb része mesterségesen bolygatott, általános környezeti szempontból rendezetlen, felhagyott, nem bemért mélyépítményekkel, építési törmelékkel, helyenként kommunális hulladékkal és töredezett, vegyes anyagú térburkolatokkal fedett.

1.2. ZÖLDFELÜLETEK JELLEMZÉSE

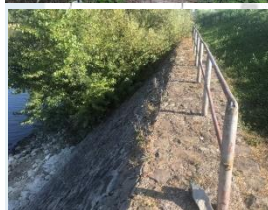
A terület növényállományára általában a ruderalis jelző (=elhanyagolt, gyomos, széles ökológiai tűrőképességű) a legmegfelelőbb, mert elsősorban „előfutár”, vagyis pionír- és/vagy özönfajok egyedei alkotják az elmúlt közel három évtized alatt természetszerűen felnőtt növényzetet, aminek nagy része épületmaradványokból, burkolathézagokból kinövő gyomfákat, valamint parti bokorfűzest, bozótos területet alkot. A fejlesztésre váró terület jelentős részén spontán módon felnőtt, fás bozótos növényállomány található, amit nagyrészt előfutár-fajok (pionír fajok), valamint özönfajok egyedei alkotnak.

A terület déli részén, a már kiépült part menti sétány mellett beállt, de gondozatlan gyepek-füves terület helyezkedik el. Ettől északra a partmenti sávban, a kőszórásos rézsű mellett megfigyelhető a hullámtéri növénytársulások néhány jellemző vezérfaja, faegyede, mint pl. a fehér fűz (*Salix alba*) vagy a fekete nyár (*Populus nigra*).

A terület másik fontos jellemzője az elhanyagolt növényállomány-jelleg mellett, hogy helyenként jelentős mennyiségű kommunális hulladék található itt, és főleg a Duna-part közelében több, hajléktalanok által létesített lakhely is előfordul.

1.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A terület kapcsolódik a Duna mentén a Marina part területén már részben kialakult zöldfelületekhez. A TSZT a part mentén közparkot jelöl és a terület északi részén „meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna felé” jelölést rögzít. Ez részben ellentmond a DÉSZ ugyanabban a sávban jelölt javasolt védvonalnak, ami ugyan tájékoztató jellegű. A Rákospatak és a Népsziget öböl felőli partjának egy szakaszát „szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat” jelöli a terv.



Faállomány értékelés

Telepítési Tanulmányterv zöldfelületi vizsgálata
TÉR-TEAM Kft 2020.



Részlet a TSZT-ből

1.4. ÖBÖLKAPCSOLAT - PARTSZAKASZOK



A vizsgált terület az Újpesti-öböl partja mentén húzódik, így közvetlen vízkapcsolattal rendelkezik, jelen állapotában is lenyűgöző kilátással a Népszigetre, valamint a Duna-part mentén a Margitsziget és a Belváros, továbbá északi irányba. A közvetlen vízparti fekvés és a feltáruló kilátás a terület egyik legnagyobb potenciálja, amit a későbbiekben mindenképpen érdemes kihasználni.

A víz megközelítése jelenleg akadályozott, a part egy szakaszon, a kőszórásos rézsún lenne csak szabadon megközelíthető, azonban ez elhanyagolt, erősen bozótos és balesetveszélyes. A többi partszakasz mentén függőleges partfal húzódik a vízszint felett mintegy három-öt méter magasan a KÖV (dunai közép vízszint) felett.

A projekt terület a vízkapcsolat szempontjából több, egymástól jól elválasztható szakasszal rendelkezik:

- árvízvédelmi szempontból jogilag véglegesnek tekinthető, **védett magasparti része,**
- árvízvédelmi értelemben nem védett, **függőleges partfallal** kiépített része,
- árvízvédelmi értelemben **nem védett, műszakilag avult, lábazati kőszórásos,** részben természetesen létrejött megközelítési lehetőséggel rendelkező része.

1.5. AZ ÖBÖL JELLEMZŐI



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 tehetőek.

Ennek oka egyrészt alapvetően az Újpesti-öböl zárt, mesterségesen alakított és érdemi vízfolyással nem rendelkező vízterének mindenkori viszonyaiban kereshető, másrészt a fent említett mederiszap vélelmezett kedvezőtlen minőségében keresendő.

A Meder utcához közel a projekt területhez közvetlenül kapcsolódik egy hatályos engedéllyel rendelkező jachtkikötő, a partközelségben pedig evezős és sportegyesületi kishajózás megengedett.

1.6. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



a korábbi hajógyári terület
forrás: Fortepan

A módosítással érintett terület jelenleg beépítetlen.

Korábban kialakított magasparti részen fekszik a déli területrésze. A jelenlegi árvízvédelmi fővédvonalat ennek Dunai határa és a keleti oldalon húzódó, korábbi vasúti töltés jelenti. A területtel szomszédos a Duna Plaza, mely mögött, ma még nem közterületként meghosszabbításra került a Cserhalom utca, mely a Váci út felől több keresztutcán 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.

Mindez eleve jelzi a terület korábbi használatát, így ma hasznosítatlan rozsdaterület / barnamezős fejlesztési területnek számít. A mellékelt fotón jól látszik, hogy a mai elhagyatott ruderalis zöldfelület valamikor intenzív ipari használatban volt.

1.7. A TERÜLET MÚLTJA



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

Budapest XIII. kerülete hagyományosan az ipari kerületek közé tartozott. Az Újpesti-öbölben az 1870-es évektől kezdődően folyt a hajógyártás, különböző nevű és tulajdonú hajógyárak követték egymást az öböl keleti partján lévő projektterületen (Első Magyar Pest-Fiumei Hajógyár; Ganz és Tsa. hajógyár; Ganz és Tsa. Villamossági-, Gép-, Waggon- és Hajógyár; Gheorghiu Dej Hajógyár; Magyar Hajó- és Darugyár). A XX. században az Újpesti-öböl szinte teljes területét már a hajógyártás és -javítás uralta. Az 1930-as évekre Angyalföld már erősen ipari kerületnek számított, több és több gyár jelent meg a terület környékén. Ezt nagyban elősegítette az addigra kiépült körvasút és az arról leágazó, a kerület belső részébe vezető iparvágány jelenléte is, mely a mai napig meghatározza a terület szerkezetét. A területen nem csak az Esztergomi vasút leágazása haladt át, hanem számos egyéb iparvágány is behálózta a területet.

Az 1962-ben megalakult Magyar Hajó- és Darugyár az ország egyik legjelentősebb vállalatává nőtte ki magát. A hajógyárban egyaránt készítettek dunai és tengeri hajókat, valamint úszódarukat. Ekkorra az öböl menti, Váci útig tartó sávot szinte teljes egészében beépített, burkolt nehézipari terület foglalta el. 1940-es évek végétől a 90-es évek közepéig több mint 6000 egységnyi terméket szállítottak exportra Ganz védjeggyel.

A rendszerváltással járó piaci és politikai átalakulások jelentősen visszavetették, átrendezték a magyarországi nehézipart. Bár az Újpesti vasúti hídtól északra még mindig működik a MAHART Újpesti hajójavító telepe, az egyre csökkenő volumenű hajógyártással összefüggő tevékenység miatt végül az 1990-es években véglegesen bezárta kapuit az Újpesti-öböl déli részén lévő volt Magyar Hajó- és Darugyár. A gyár megszűnése óta a terület közel 30 éve hasznosítás nélküli és több, mint 20 éve teljesen üresen áll. A területen a 2000-es évek elejére a területet kiszolgáló iparvágányokat felszámolták, az épületek legnagyobb részét elbontották. A projektterületen az utolsó épület bontására a 2010-es években került sor.



légifelvétel az Újpesti-öböl környékéről 1996

forrás: fentrol.hu; Lechner Nonprofit Kft.



Budapest közigazgatási térképsorozata az épületek szintszámával és az újabb utcanevekkel 1937

forrás: Arcanum Adatbázis

megmaradt kikötőterületek

üzemanyagtöltő állomás

Hajógyár megmaradt épületei a Népszigeten

rézsűs partszakaszon az egykori sójapályák helyén
sarıadó spontán növényzet

semmibe vezető iparvágány

épülő irodaház (V188)

Magyar Hajó- és Darugyár egykori székháza

felszámolt Magyar Hajó- és Darugyár üres területe

Duna Plaza felszíni parkolója

Duna Plaza épülete

már elbonott egykori gépműhely



légifelvétel az Újpesti-öböl környékéről 2000

forrás: Google Earth Pro

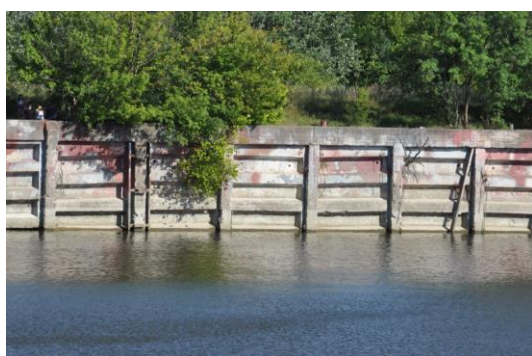
1.8. A TERÜLET JELENE



A vasúti hídtól északra lévő MAHART hajójavító
forrás: saját fotó



A terület északi határán lévő KDV kikötő



a terület középső szakaszán lévő függőleges vasbeton
partfal
forrás: saját fotó



a terület déli szakaszán lévő függőleges és rézsűs vasbeton
partfal, háttérben a megújuló városrész
forrás: saját fotó

A volt hajógyár területe közel 30 éve hasznosítás nélküli és több, mint 20 éve teljesen üresen áll. Az ezredforduló környékén elbontott gyárépületek, iparvágányok, sójapályák, és a szabadtéri raktározási területek helyén a hasznosítás, karbantartás hiányában ruderális (elhanyagolt, gyomos, széles ökológiai tűrőképességű) növényzet jelent meg. A terület növényzetét jelenleg elsősorban „előfutár”, vagyis pionír- és/vagy özönfajok egyedei alkotják.

Az elmúlt közel három évtized alatt természetesen felnőtt nagyrészt invazív növényzet telepedett meg, aminek nagy része épületmaradványokból, burkolathézagokból kinövő gyomfákat, valamint parti bokorfűzést, bozótos területet alkot. A volt hajógyár É-i részén kialakult, de a hajógyári működés időszakában a sójapályáknak helyet adó vízparti rézsűben természetesen felnőtt puhafás hullámtéri vegetáció van, ami gyomfajokkal is tarkított. Az itt spontán kialakult vízparti, hullámtéri puhafás növényállomány adottságai kedvezőek.

A terület legnagyobb része ezzel együtt mesterségesen bolygatott, általános környezeti szempontból rendezetlen, felhagyott és általában feltáratlan, nem bemért mélyépítményekkel, építési törmelékkel, helyenként kommunális hulladékkal és töredezett, vegyes anyagú térburkolatokkal fedett.

A volt hajógyár területe – az átmenetinek számító felszíni parkolóként való hasznosításon túl – több évtizede üresen áll, használaton kívüli barnamezős területnek tekintendő. A város eközben körbenötte a kiváló adottságokkal rendelkező fejlesztési területet.

1.9. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE

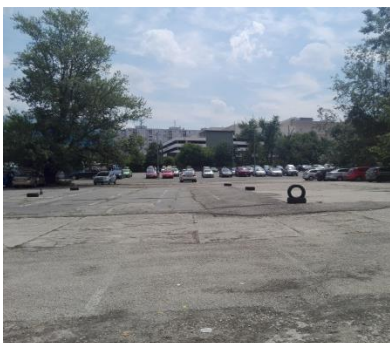
A módosítással érintett terület környezete már a Váci úti irodafolyosóhoz tartozik a keleti oldalon.

A Meder utca Váci út találkozásánál a Duna Pláza épülete és a Paduc köztől északra az ahhoz kapcsolódó parkolóháza található.

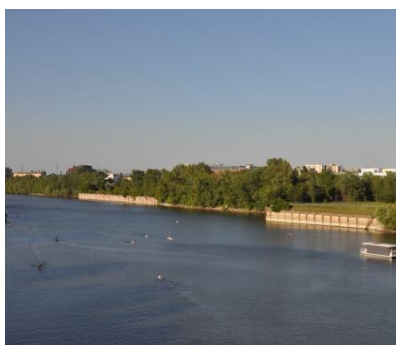
Ettől északra mai vagy korábbi irodaépületek találhatók. A Váci úti irodafolyosó eddig kialakult jellemzői csak az északi területrészen nem rendeződtek.



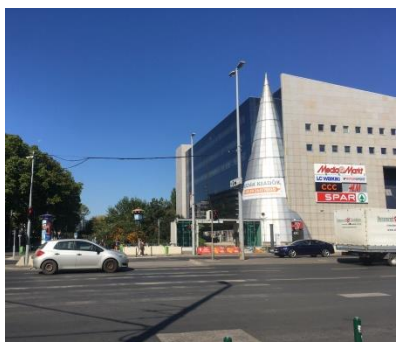
a délen kapcsolódó Marina parti beépítés



a kialakult bérparkoló és a Duna Plaza parkolója



az öböl és a partfalai valamint a vot vasúti töltés



2. A 2. TERÜLET – FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

2.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A tervezési terület a Duna mentén, természeti- és táji szempontból rendkívül értékes területen található. A Vác-Pesti-Duna-völgy kistáj része, mely mikrorégió magába foglalja a Duna-part teljes budapesti szakaszát, abban beépítetlen területek csekély arányban maradtak fenn. A kistáj potenciális növényzete erdősztyepp, mely foltokban a Duna XIII. kerületi szakaszán, így a projekthelyszín erősen bolygatott és zavart állapotú területén is megfigyelhető. A zöldfelületek jellegét a fejlesztési területen belül jellemzően a felhagyott korábbi használat határozza meg.

2.2. ZÖLDFELÜLETEK JELLEMZÉSE

A projekthelyszín területén védett növény nem található, azok megjelenése a degradált települési környezetben nem is valószínű. A környező települési tájhasználat az eredeti természetközeli növénytársulások helyreállítását nem teszi lehetővé. A lombkorona-szintet túlnyomórészt nyárfajok fehér nyár (*Populus alba*), fekete nyár (*Populus nigra*) képezik. Az alsó lombkoronaszint fája a vénic-szil (*Ulmus laevis*).

Az állományban – elsősorban az alsó lomb szintben – kisebb-nagyobb szerephez jutnak adventív fajok is, különösen a zöld juhar (*Acer negundo*) és az amerikai kőris (*Fraxinus pennsylvanica*), de szép számmal található fehér akác (*Robinia pseudoacacia*) is. A cserjeszint szegényes, természeti értéket nem képvisel. A két még meglévő épület környékén található európai ciprus (*Cupressus sempervirens*), illetve hársfák (*Tilia sp.*) megőrzése kulturális és ökológiai értékeik figyelembevételével kiemelten fontos.



Jellemző növényállomány
forrás: saját fotók



A meglévő épület környezetében lévő növényzet egyes egyedei
forrás: saját fotók

Közterületek

A területet övező közterületek zöldfelületei változatos kialakításúak, megjelenésük az adott közterülethez kapcsolódó közlekedési hálózatban betöltött szerepkörrel szoros összefüggésbe hozható. A Cserhalom utca nyugati oldala dominánsan nyugati ostorfákkal (*Celtis occidentalis*) szegélyezett, keleti oldalát inkább burjánzó alj- és gyomnövényzet borítja. Fás szárú növényállomány csak szakaszosan tapasztalható, olyankor változatos

Rákos-patak

 önálló faegyedek

 nagyobb, összefüggő növényzettel borított terület

Populus alba, Populus nigra
és Populus x canescens fajok,
alig 10 éves kis suhángok

25880/28

25880/29

25880/30

Kelén utca

25880/5

Fraxinus pennsylvanica

25880/6

Fraxinus pennsylvanica

Tilia platyphyllos

Acer negundo

Tilia sp.

Populus x canescens

Populus nigra

Ulmus pumila 'Pinnato-ramosa'

Acer platanoides

Tilia platyphyllos

Populus alba

Acer negundo

25881/2

Populus nigra

Rákospatak

25900/2

Vizafogó utca

Populus nigra, Populus alba,
Robinia pseudoacacia, Acer negundo,
Ulmus laevis, Fraxinus pennsylvanica fajok

Cserhalom u.

2.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER



1. Területfelhasználás

A projekthelyszín szorosan kapcsolódik a Duna irányú, Rákospatakkal kapcsolatba hozható ökológiai folyóshoz, mely egyúttal városszerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatként is tekintendő, ugyanis magas értékű, intenzív zöldfelületi borítottságú, jelentős kondicionáló képességgel rendelkező parkosított területeket fűz fel a kisvízfolyás mentén.

Ennek megtartását a TSZT szerkezeti terve is rögzíti.

2.4. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET



Légifotó, 1971

forrás: <https://www.fentrol.hu/>

A módosítással érintett projekthelyszín ipari épületegyüttese mára elbontásra kerültek. Az öböl kotrása még 1940 környékén történt. A világháborút követően az 1960-as években épült az öbölbe a Folyamszabályozási és Kavics Vállalat kikötője és a hozzá tartozó, ún. javító bázis, a helyi dunai kavics kitermelésére, egyúttal a környező lakótelepek építéséhez szükséges sódermennyiség biztosítására. Az öböl közforgalmú kikötővé az 1980-as években vált (Hungarocamion). A század végére már az öböl északi, észak-keleti és dél-keleti oldalán is a kikötő működését szolgáló épületcsoportok húzódtak. Az ezredfordulóra, 2002-2004 közé tehető a kavicskotró tevékenység végleges felszámolása.

Azt követően a terület és környezetének funkcionális átalakulása következett. A Marina-part kiépítésének megkezdése a 2004-ben történt. A következő négy évre tehető a Meder utca – Sólyatér utca tengelye – Hajókovács utca – Danubius utca – Turóc utca – Cserhalom utca – Úszódaru utca – Danubius utca – öböl partvonala – Marina sétány által határolt terület kiépítése, egyúttal a FOKA-öböl beépítésének felszámolása, elbontása. A gazdasági válság kb. 10 évre megakasztotta a terület fejlődését, mely eredményeként a beépítés kb. 2017-ig stagnálást mutatott, egyes helyeken csak szerkezetkész állapotokat hagyva maga után. 2017-től újra nagyobb lendületet vett a terület fejlődése, újabb területek épültek be dominánsan lakó funkcióval.

2.5. A MÓDOSÍTÁSSAL ÉRINTETT TERÜLET KÖRNYEZETE

A módosítással érintett terület és annak keleti irányban értelmezett környezete a Váci úti irodafolyosóhoz tartozik a keleti oldalon. Az északi és Duna irányú szomszédság az ezredfordulót követően beinduló lakóterületi fejlesztések – egyelőre félkész – eredményeként létrejövő Marina-part intenzív lakó beépítéseiből áll össze. A déli szomszédságban a 2017-es FINA vizes világbajnokságra megújított Dagály Termálfürdő, Strandfürdő és Uzsoda, valamint az ahhoz csatlakozó Duna Aréna található, annak keleti szomszédságában az FCSM angyalföldi szivattyútelepe.



Cserhalom utca, Marina Life
forrás: saját fotó



Úszódaru utca, háttérben a Duna-terasz
forrás: saját fotó



Sólyatér utca dél felé tekintve
forrás:

<https://www.google.com/maps/>



A Duna Terasz Grande 3.
forrás: saját fotó



Cserhalom utca
forrás: saját fotó



A volt Angyalföldi Erőmű
forrás: saját fotó



A Rákospatak kerékpáros-gyalogos hídja
forrás: <https://www.google.com/maps/>

3. A 3. TERÜLET – RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ

3.1. TÁJI ÉS TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK

A zöldfelületek jellegét a fejlesztési területen belül jellemzően a felhagyott ipari, rozsdáövezeti jelleg határozza meg.

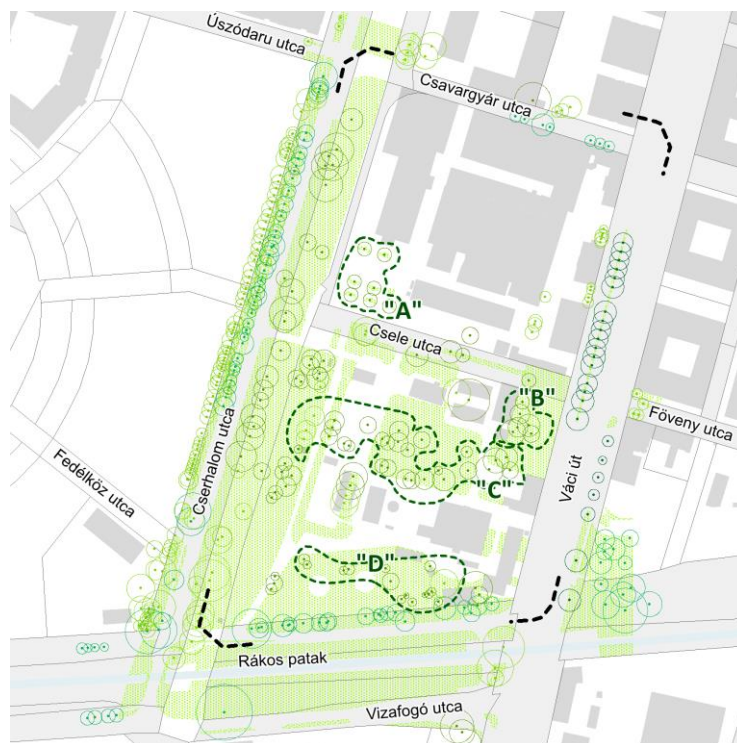
A területet övező közterületek zöldfelületei változatos kialakításúak, megjelenésük közlekedési hálózatban betöltött szerepükkel, illetve ökológiai jellegükkel szoros összefüggésbe hozható. Tudatos közterületi fásítás főként a Váci úton és a Csavargyár utcában figyelhető meg, utóbbi esetben sok helyen már csak üres fahellyel. A Cserhalom utca kapcsolódó felületei dominánsan gyeppel és aljnövényzettel borítottak. 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.

3.2. ZÖLDFELÜLETEK JELLEMZÉSE

A fásszerű növényzet és az összefüggő zöldfelületek mértéke telkenként eltérő intenzitást mutat, mely összefüggésbe hozható a kialakult területhasználat jellegével is. Ennek tükrében a déli, jelenleg alulhasznosított telek kialakult növénytakaságokban kedvezőbb képet mutat a nála intenzívebben használt, északi, jellemzően burkolt felületekben bővelkedő telekhez képest. A meglévő növényállomány jellemzően csörgőfa, nyárfa, invazív juhar és akácfa, valamint koros bálvány-, diófa félékből áll össze.

-  összefüggő zöldfelület
légifutó alapján
-  közterületi fásszerű növényzet
Budapest Főváros fakataszttere alapján
-  közterületi fásszerű növényzet
a XIII. kerület fakataszttere alapján
-  egyéb fásszerű növényzet
geodéziai felmérés alapján
-  egyéb fásszerű növényzet
légifutó alapján
-  a tömb fásszerű növényállományát
meghatározó facsoportok összetétel szerint *
- "A"** jó állapotú csörgőfa félék
Koelreuteria sp.
- "B"** közepes állapotú nyárfa félék
Populus sp.
- "C"** közepes állapotú, invazív juhar és akácfa félék
Acer sp., Robinia sp.
- "D"** koros bálvány-, dió-, juhar- és akácfa félék
Ailanthus sp., Juglans sp., Acer sp., Robinia sp.

Fásszerű növényzet kategorizálása
forrás: saját ábra



3.3. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER

A fejlesztési terület szorosan kapcsolódik a Duna irányú, Rákospatakka kapcsolatra hozható ökológiai folyosóhoz, mely egyúttal városszerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolatként is tekintendő, mely magas értékű, intenzív zöldfelületi borítottságú, jelentős kondicionáló képességgel rendelkező parkosított területeket fűz fel a kisvízfolyás mentén.



Részlet a TSZT-ből

forrás: Budapest Főváros Településszerkezeti Terve

3.4. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET



A Projekthelyszín korábbi képe

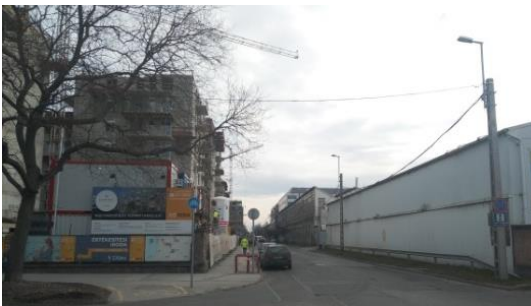
forrás: <https://www.fentrol.hu/hu/legifoto/>

A módosítással érintett terület – tehát a projekthelyszín – ipari épületegyüttese külön időben és célból épültek, eszmei értékük megállapítására 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 csavargyár. Az eredeti épületegyüttesből a gyár egyedi, nagy üzemi épülete és az ahhoz kapcsolódó tornyos bejárat érdemelne figyelmet formái, műszaki megoldásai és méretei okán, de az idők során elvégzett, túlzó átalakítások következtében megtartása, visszaállítása nem releváns. A többi épület és építmény építészeti, esztétikai, történeti vagy épp provizórium jellegéből adódóan nem képvisel olyan, jelentős értéket, mely megtartását indokolná. A déli tömbegység – a volt Angyalföldi Erőmű – bő fél évszázaddal később, 1961-1963 között épült be. A terület épületállományából az erőmű érdemel figyelmet (a többi lényegében provizórium), de annak helyreállítása előreláthatóan nem lehet racionális elvárás (életveszélyes állapot, korszerűtlen műszaki megoldások, stb.).

3.5. A FEJLESZTÉSI TERÜLET KÖRNYEZETE

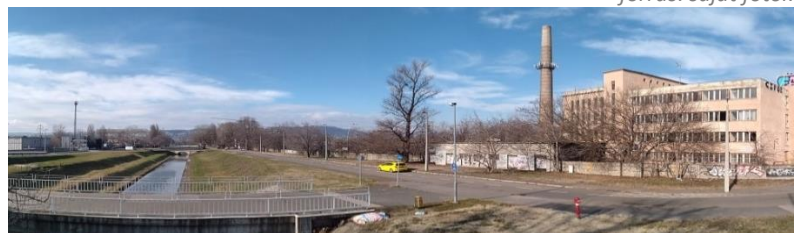
A módosítással érintett terület és annak északi, déli és keleti irányban értelmezett környezete a Váci úti irodafolyosóhoz tartozik a keleti oldalon. A Duna irányú szomszédság az ezredfordulót követően beinduló lakóterületi fejlesztések – egyelőre félkész – eredményeként létrejövő Marina part intenzív lakó beépítéseiből áll össze.



A tömb beépítése a Csavargyár utca és a Cserhalom utca felől
forrás: saját fotók



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



A tömb beépítése Rákospatak és a Váci út irányából
forrás: saját fotók

4. A 4. TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR

4.1. ZÖLDFELÜLETEK

Zöldfelületi rendszer

a vizsgálat időpontja 2019 – 2020 BFVT Kft.



A terület a bontások után
forrás: Google maps

A vizsgált tömb területén jelenleg nem jellemzők a zöldfelületek, ezért a terület nem eleme Budapest zöldfelületi rendszerének. A terület erősen bolygatott felületein csak elszórva található fás szárú növényzet, melyek spontán módon jelentek meg. A főként parkolóként hasznosított terület nagyrészt biológiaiilag inaktív felületekkel rendelkezik.

A terület környezetét tekintve zöldfelületi szempontból jobb a helyzet. A telek szomszédságában már kisebb és nagyobb kiterjedésű zöldfelületek is megtalálhatók. Ezek nagyrészt lakóterületek, intézményi területek és gazdasági területek zöldfelületei. A környező zöldfelületek közül kiemelendő a vizsgált terület északi szomszédságában futó közhasználatú „zöld tengely”, mely a Rákospatakhoz kapcsolódóan jelenik meg a kerületben (és a fővárosban). A patak, valamint a patak menti zöldsáv a fővárosi zöldfelületi rendszer fontos lineáris eleme, mely zöldfelületi összeköttetést biztosít az egyes más elemek között, továbbá a Nemzeti Ökológiai Hálózat része, ökológiai folyosó. Az említett zöldsáv ezen felül zöldútként is funkcionál, a patak menti területeken gyalogos- és kerékpáros utak is kialakításra kerültek, így a patak menti zöldfelület rekreációs szempontból is jelentős, a fővárosi zöldhálózat része

4.2. ÉPÍTETT KÖRNYEZET

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.

régi láng gépgyár épület kell ide



a volt Láng Gépgyár az 189-es években

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

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, álbazilikális 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 csomója áll az új épület előtt. Az udvar északi oldalán, a Váci út vonalában áll a magasföldszint és egy emeletes, U-alaprajzú irodaépület. E mögött helyezkedik el az egykori rézműves műhely. A nyílások többsége szegmensíves.

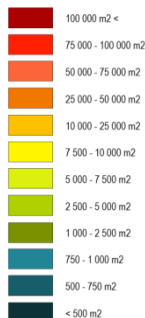


5. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

5.1. JELLEMZŐ TELEKMÉRETEK

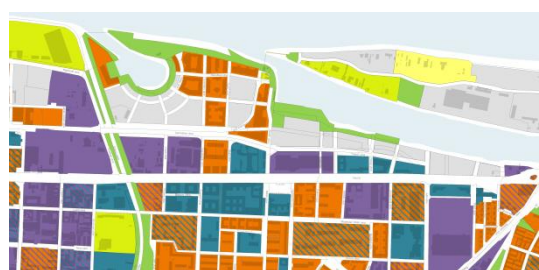


Telekméretetek
forrás: saját ábra



A telkek méretének alakulása az 1. számú területen és közvetett környezetében változatosnak mondható. A korábbi Csavargár mai – 25935/2 helyrajzi számú telke – megközelítőleg 29 000 m²-es, míg a volt Angyalföldi Erőmű 25930 helyrajzi számon nyilvántartott telke kb. 36 000 m²-nyi alapterületű. A Foka öböl menti terület

5.2. TÖMBSZINTŰ FUNKCIÓK



Területhasználat tömbszinten
forrás: saját ábra



A tervezési terület tömb szintű használata gazdasági. A környező területek tömbfunkciói változatosnak mondhatók. A Duna irányába haladva a lakó használat dominál, mely a Marina-parti területeken jelentős mennyiségű, egyelőre használaton kívüli tömböt – sok esetben folyamatban lévő építkezést – takar.

A Váci út nyugati oldalán az intézményi (munkahelyi, irodai) funkció jellemző. Keleti irányban tovább haladva már annak lakóhasználattal való vegyessége a meghatározó. Míg az 1. 2. számú terület használaton kívüli, a 3. területen és a 4. terület déli részén még vannak hasznosítás, jellemzően gazdasági jellegű.

5.3. BEÉPÍTETTSÉG



Beépítési mérték
forrás: saját ábra



A fejlesztési területek jelenlegi beépítési mértéke nem meghatározó, hiszen átalakulás előtt állnak, a meglévő épületek elbontásra kerülnek, kerültek. A kialakult értékek a környező telkek és tömbtelkek adottságai közötti átmenetként tekinthetők.

5.4. SZINTTERÜLETI MUTATÓ



Szintterületi mutató
forrás: saját ábra



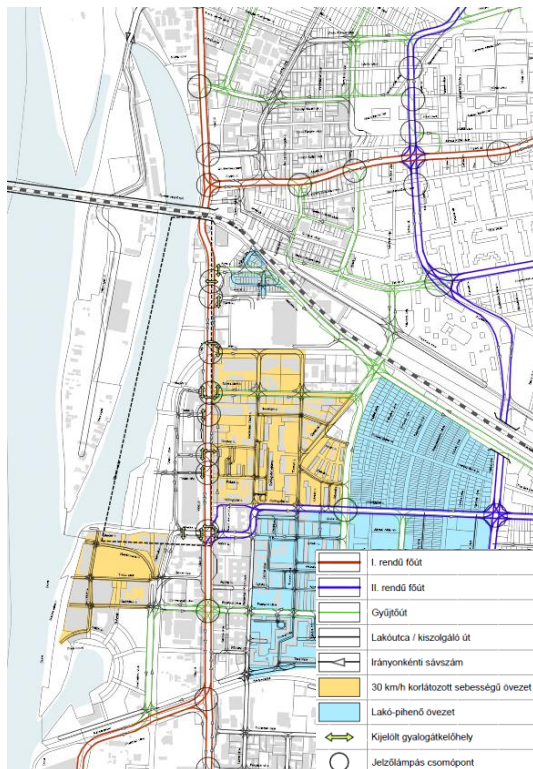
A szintterületekről ugyanez mondható el, de a környezet szintterületi értékei jelzik a terület meghatározó jellemzőit, így pl. irodaparkként a Váci Green 4-5 közötti mutatókkal rendelkezik, mint legmagasabb érték.

VI. KÖZLEKEDÉS - KÖZMŰVEK

1. A KÖZLEKEDÉS VIZSGÁLATA

1.1. VÁROSSZERKEZETI ADOTTSÁGOK

A gyűrűs-sugaras szerkezetű nagyváros



Jelenlegi közúti hálózat

forrás: Közlekedés Kft 2020

Budapest szerkezetét a gyűrűs – sugaras szerkezet jellemzi, melynek meghatározó elemei a közúti és vasúti hálózat. A főhálózat főgyűrűit a korabeli belső városrészek kialakulásakor a Kis-körút, majd a Nagykörút jellemezte, mely később egészült ki a Hungária gyűrűvel. Régóta tervezett egy ezen kívüli gyűrűirányú elem létrehozása is.

A haránt kapcsolatokat biztosító gyűrűk mellett a belvárosból kiinduló sugárirányú főutak határozzák meg a városszerkezet küllőit, melyek közül a tervezési terület határát érinti a Váci út, mely nevéhez híven a valamikori Pestet kötötte össze a Váci utca - Váci út nyomvonalon az első nagyobb várossal, Váccal.

A XIII. kerület közúti hálózata igen jó adottságokkal rendelkezik. Az észak-déli irányú Váci út, valamint Lehel u. - Béke u. tengelyek nagy kapacitású útvonalak, egyaránt képesek a kerületben megjelenő tranzit- valamint a helyi forgalom lebonyolítására, kiváló hálózati kapcsolatokkal. A Népfürdő u. kapcsolatot biztosít a belső városrészekkel, valamint Árpád-hídi csomópontjaival közvetlen budai kapcsolatot jelent.

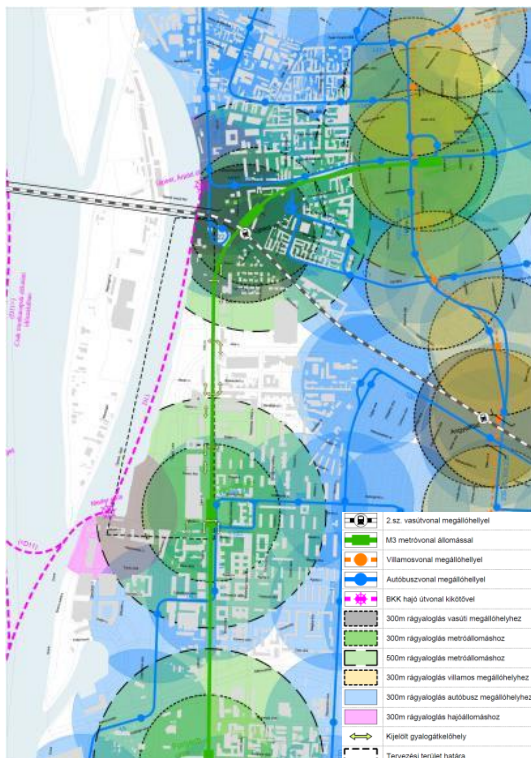
A Róbert Károly krt. és a Dráva u. – Dózsa György út tengely nagy kapacitású harántirányú gerincútvonalak, a Róbert Károly krt. a város legészakibb városán belüli budai kapcsolataként, pótolhatatlan jelentőséggel bír.

A térség közúthálózatából nagyon hiányzik egy egész Pesten áthúzódó körgyűrűs elem, Dunát keresztező budai kapcsolattal kiegészítve. Erre jelentene megoldást a régóta tervezett Körvasút menti körút, és az Északi vasúti összekötő mellett tervezett Aquincumi híd.

Három területre a Közlekedés Kft készítette a jelenlegi feltáró vizsgálatokat és a javaslati munkarészeket, a 4. területre a Bfv Kft dolgozta ki a megalapozó munkarészeket.

1.2. A NÉGY TERÜLET JELENLEGI KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HELYZETE

- 1. számú terület** A terület jelenleg használaton kívüli, a Duna Plaza felszíni parkolását biztosítja egy részben burkolt területen.
- 2. számú terület** A Reno udvar ma is működő kereskedelmi rendeltetései a Váci útról és a Csavargár utca felől vannak kiszolgálva, a telken belüli parkolással.
- 3. számú terület** A terület jelenleg használaton kívüli, beépítés előtt áll. A szomszédos Danubió terület közúti megközelítése a Rákospatak északi oldalán történik.
- 4. számú terület** A volt Láng gépgyár megközelítése szintén jellemzően a Váci út felől történt korábban, a jelenleg használaton kívüli területen forgalom nem jelentős.



Menetrendszerinti hajójáratok

Kerékpáros infrastruktúra

Gyalogosjárdák és átkelők

Sétányok

1.3. JELENLEG KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS HELYZETE

A vizsgált területek közösségi közlekedési ellátottsága hálózati lefedettség szempontjából nem teljeskörű. Az 1. terület közösségi közlekedési elérését leginkább az északi, ill. déli határán található Újpest-Városkapu, ill. Gyöngyösi utca metróállomások biztosítják, azonban a középső területrészek hálózati szempontból nem lefedettek.

Különösen tekintettel kell lenni a nagy kapacitású, magasabb szolgáltatási színvonalat képviselő kötőtpályás közlekedési módok – vasút, metró, villamos – elérésére. A mellékelt ábrán ezen megállóhelyek ezért kiemelten kerültek megjelenítésre.

A 2., a 3. és 4. terület kiszolgálásában már a Forgách utcai metróállomás játszik fő szerepet.

A metró mindhárom kijárata lépcsőn a Váci úti járdára érkezik, a kijárat környezetében jelzőlámpás gyalogátkelőhely van. A terület környezetében közlekedő M3 metróvonal, valamint egyéb járatok kapacitása megfelelő a jelenlegi forgalom lebonyolítására, az autóbusz viszonylatok esetében kapacitástöbblet van.

A térségben közlekedő autóbuszjáratok mindegyike teljeskörűen alacsonypadlós, az esélyegyenlőségi követelményeket kielégítik.

1.4. VÍZI KÖZLEKEDÉS

A BKK Zrt. tavasztól őszi ütemes menetrendű hajójáratokat közlekedtet. A hajók menetrendje rugalmasan változik, de alapvetően a D11-es Újpest, Árpád út – Haller utca között jár 60 percenként reggel munkába járáshoz. Az egész napos sűrű járat a Boráros tér – Római part között jár 60 percenként. A hajózás a XIII. kerületben a Népfürdő utcai és Meder utcai kikötőknél ad utazási lehetőséget.

1.5. KERÉKPÁROS ÉS GYALOGOSKÖZLEKEDÉS

A vizsgált területek kerékpáros megközelíthetősége jónak mondható. Dél felől a Cserhalom utcán végigmenő önálló kerékpárút található a Meder utcáig, amely észak felé a Meder utca – Váci út útvonalon, déli irányban a Vizafogó utca – Népfürdő utca útvonalon folytatódik.

Harántirányú önálló kerékpáros infrastruktúra a területek környezetében nem található.

A tervezési terület minden utcájában engedélyezett a kerékpározás, behajtási korlátozás sehol nincs érvényben. A Gyöngyösi utca, valamint Újpest-Városkapu metróállomásonál B+R parkolók találhatók.

A Váci út mindkét oldalán jellemzően széles gyalogosjárda található. A Váci út jelentős elválasztó hatását enyhítik a gyakori átkelési lehetőségek, melyek az 1. a 2. és a 3. terület tekintetében kedvező.

A 4. terület vonatkozásában az átkelések ritkábbak, a patak két partján lévő fejlesztésre váró terület gyalogskapcsolatai nem kedvezőek.

Az észak-déli irányú gyalogosforgalom a Váci útra koncentrál, ahol a jó kiépítettség nem gyalogosbarát kialakítású. A nagysebességű közúti forgalom, az árnyékos területek hiánya csak a legszükségesebb gyaloglásra ösztönöz.

A Duna-parton összefüggő gyalogos sétány halad végig, ami a Foka öböl partján és az 1. számú területnél még nem került továbbvezetésre. A Meder utca végén gyalogshíd biztosítja az átkelést a Népszigetre.

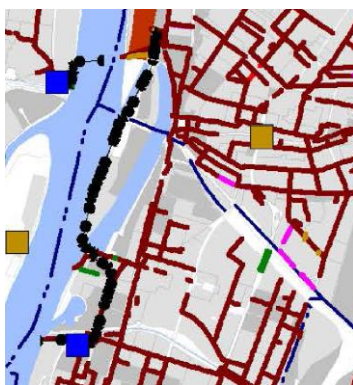
2. KÖZMŰVEK VIZSGÁLATA

Vízellátás összefüggései



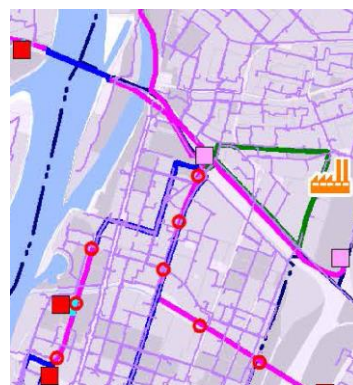
Meglévő	Tervezett
	Ivóvíz főnyomóvezeték
	Ipari víz főnyomóvezeték
	Medence
	Gépház
	Medence és gépház
	Víztorony
	Ipari víz medence

Csatornázás összefüggései



Meglévő	Tervezett
	Egyesített rendszerű főgyűjtőcsatorna
	Szennyvíz főgyűjtőcsatorna
	Csapadékvíz főgyűjtőcsatorna
	Nyomóvezeték
	Tehermentesítő csatorna
	Távlatban megépítendő tehermentesítő csatorna
	Átemelő
	Hálózati végátemelő (szivattyútelep)
	Szennyvíztisztító telep területe

Villamosenergia hálózatok összefüggései



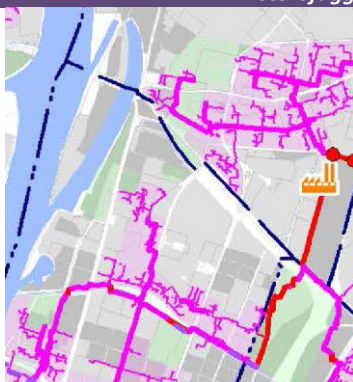
	120kV-os átviteli hálózati távvezeték (MAVIR)
	120 kV-os átviteli hálózati földkábel (MAVIR)
	120 kV-os főelosztóhálózati szabadvezeték (ELMŰ)
	120 kV-os főelosztóhálózati földkábel (ELMŰ)
	20 kV-os légvezeték
	20 kV-os földkábel
	10 kV-os kábel
	10 kV-ról ellátott terület
	Erőmű
	Állomás
	Átépítendő távvezeték

Gázhálózatok összefüggései



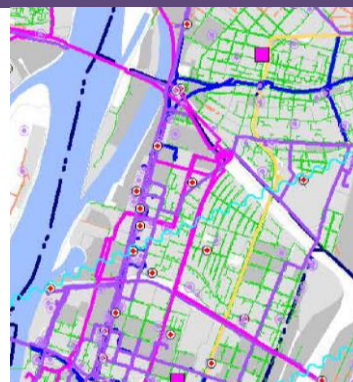
	Nagynyomású földgáz elosztóvezeték (NKM)
	Nagy-középnomású elosztóvezeték (NKM, TIGÁZ)
	Középnomású gázvezeték (NKM, TIGÁZ)
	Kőolajvezeték (MOL)
	Termékvezeték (MOL)
	Gázátadó állomás (FGSZ)
	Szakaszoló állomás (MOL)
	Nagynyomású nyomásszabályzó (NKM)
	Nagy-középnomású nyomásszabályzó (NKM)
	Középnomású nyomásszabályzó (NKM)
	Erőmű

Távhőhálózatok és megújuló energiaforrások hasznosításának összefüggései



	Táv hő gerincvezeték (magasvezetésű)
	Táv hő gerincvezeték (mélyvezetésű)
	Táv hő elosztóvezeték
	Gőzvezeték (magasvezetésű)
	Gőzvezeték (mélyvezetésű)
	Erőmű
	Fűtőmű
	Hulladékhasznosító Mű (FKF)
	Átépítendő vezeték

Táv- és hírközlési hálózatok összefüggései



	Alépitmény, földkábel (Magyar Telekom)
	Légkábel (Magyar Telekom)
	Alépitmény (NSN Trafficom)
	Légkábel (NSN Trafficom)
	Hírközlési hálózat (CanalCOM)
	Hírközlési légkábel (MVM Net, AH, ELMŰ)
	Hírközlési kábel, alépitmény (MVM Net, AH, ELMŰ)
	Bányászati hírközlőkábel (FGSZ)
	Bázisállomás (Magyar Telekom, Telenor, Vodafone)
	Központ (Invitel)
	Központ (Magyar Telekom)

Az ábrák forrása a TSZT 2021. megalapozó vizsgálatának közműterképei (BFVT Kft 2020.)

2.1. JELENLEGI KÖZMŰELLÁTOTSÁG

Általános értékelés

A területek bemutatását szolgáló részletes közművizsgálatokat az 1.-3. terület vonatkozásában a KÉSZ Közmű Kft. a 4. terület vonatkozásában pedig a BFVT Kft. készítette. Az 1. terület lényegében kiépített közműellátással nem rendelkezik, a 2. terület esetében a kiépítése folyamatos. A 3.-4. terület a korábbi ipari hasznosítás miatt teljes közművel rendelkezik.

Az alábbi térképek a négy területre készített Telepítési tanulmányok vizsgálati térképei, melyek szakáganként mutatják be a területek jelenlegi közműhelyzetét.

AZ 1. SZÁMÚ TERÜLET – MARINA CITY

A Meder utca - Újpesti-öböl - Újpesti vasúti híd - Váci út által határolt, nagyon kedvező, közvetlen vízparti, beépítetlen, alulhasznosított terület hatékonyabb hasznosítási lehetőségét régóta tervezik. A hasznosítás megvalósításának eddig egyik akadálya a terület hullámtéri fekvése volt, amelynek mentetté tétele ma is a beépítés, hasznosítás lehetőségének feltétele.

Az 1. számú beépítetlen fejlesztési terület közműellátással a közműnyilvántartás alapján nem rendelkezik. A terület beépített telkei és a területet határoló beépített tömbök ellátására a teljes közműellátás biztosított, ezért a beépített területrészt határoló utcákban a teljes közműellátást szolgáló elosztóhálózatok haladnak, továbbá a térségben levő közműbázisoktól induló gerinchálózatok némelyike is áthalad a területet határoló utcák szabályozási szélességén belül.



Ivóvízellátás



Csatornázás



Villamosenergia ellátás



Gázellátás



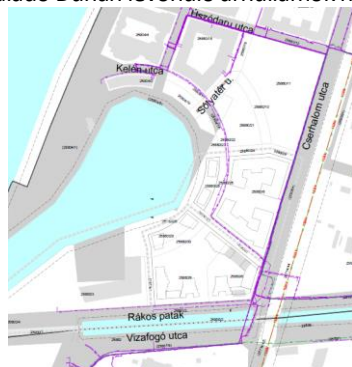
Távközlés

A 2. SZÁMÚ TERÜLET – FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

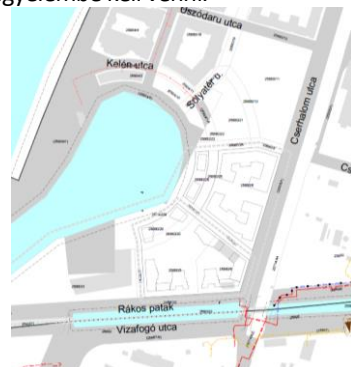
A teljes közműellátást biztosító elosztóhálózatok a vizsgált területet határoló utcákban haladnak. A területet kiszolgáló elosztóhálózatok mellett jelentős gerinchálózatok is áthaladnak, amelyek helyfoglalását védő- és biztonsági övezeteiknek helyigényét az ágazati előírásoknak megfelelően biztosítani kell. A vizsgált terület természeti adottsága, hogy déli irányban a Rákos-patak határolja és nyugati irányba haladó Dunán levonuló árhullámok hatását is figyelembe kell venni.



Vízi közművek, árvízvédelem



Villamos energiaellátás



Távhőellátás

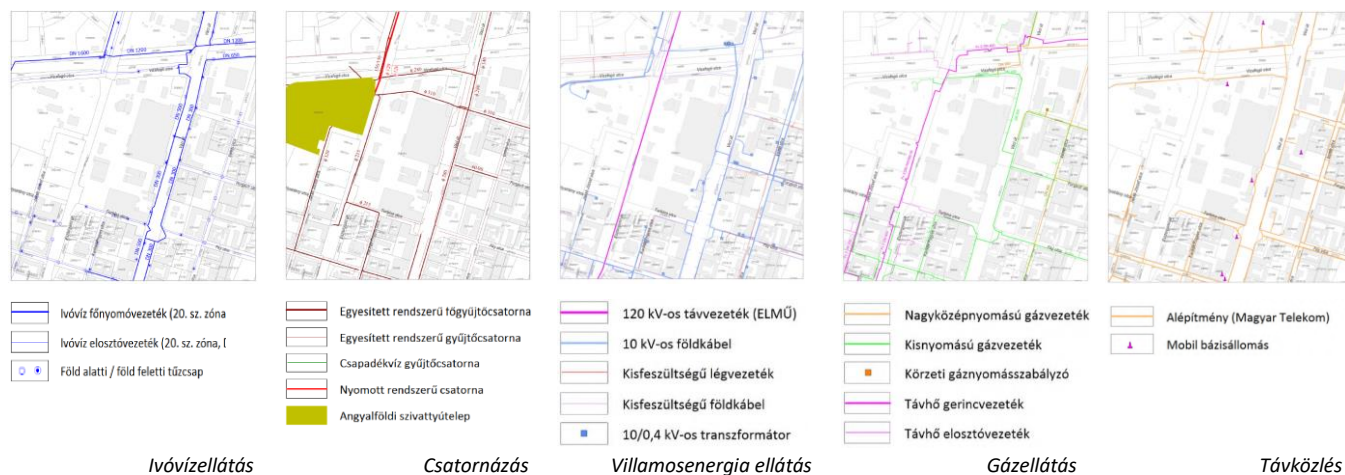
A 3. SZÁMÚ TERÜLET – RENO TÖMB ÉS VOLT FŰTŐMŰ

A terület közműellátása is régen kiépítésre került, s régóta teljes közműellátással rendelkezik (vízellátás, vízvezetés, villamosenergia ellátás, távhő- és földgázellátás, ill. vezetékes hírközlés egyaránt), az azt biztosító elosztóhálózatok a területet határoló utcákban haladnak, mellettük jelentős gerinchálózati elemek is megfigyelhetők, közműellátása is régen kiépítésre került, s régóta teljes közműellátással rendelkezik.



A 4. SZÁMÚ TERÜLET – VOLT LÁNG GÉPGYÁR

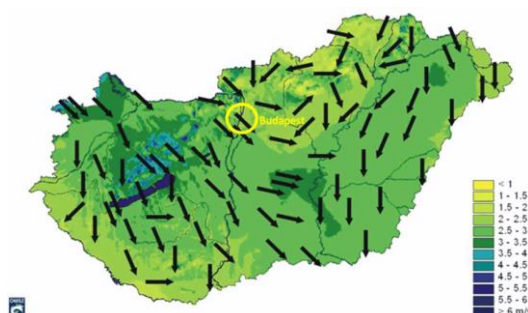
Ez a terület is teljes közműellátással rendelkezik, az azt biztosító elosztóhálózatok a területet határoló utcákban haladnak, mellettük jelentős gerinchálózati elemek is megfigyelhetők.



VII. KÖRNYEZETI ELEMÉK

1. KÖRNYEZETI ELEMÉK ÁLLAPOTÁNAK VIZSGÁLATA

1.1. LEVEGŐTISZTASÁG-VÉDELEM



Az évi átlagos szélességek [m/s]
és az uralkodó szélirányok (2000-2009)
forrás: Országos Meteorológiai Szolgálat

Az uralkodó szélirány É-ÉNy-i, azaz a Pilis-hegység és a Dunakanyar erdővel borított vidéke felől szállítja a Duna völgyén keresztül a friss levegőt. Az uralkodó szélirány háttérében forgalmas közlekedési utak (11. sz. főút, Megyeri híd), valamint Észak-Buda, Budakalász családi házas lakóterületei találhatóak. Jelenleg a legnagyobb terhelést a közlekedésből származó szennyező anyagok okozzák. A Budapesttől északra elterülő agglomeráció közlekedési forgalmát a Váci út bonyolítja le a fejlesztési területtől keletre 4x4 sávon.

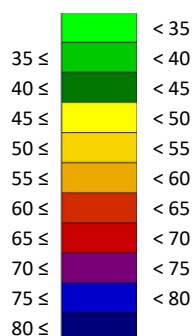
A területekhez a legközelebbi imisszió mérő pont a Váci út 172-176. alatt található az ÁNTSZ épületénél. A mérőponton 2007-ig kén-dioxid, nitrogén-dioxid és szálló-por (PM10), azóta csak nitrogén-dioxid koncentráció mérése történik. A mérőhely éves átlagos értéke 2005-2019 között 49-92 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ között alakult, 2013-ben 49,23 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ volt, ami még mindig meghaladja az éves határértéket 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Azonban azóta a szennyezettség újra emelkedett és az értékek 66-78 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ között alakultak, ami azt jelenti, hogy gyakran itt mérik a fővárosban a legmagasabb értékeket.

A térségben mára az üzemi légszennyező források, valamint a lakossági kibocsátás (elsősorban a térségben jellemző távhő ellátás miatt) minimális. A szálló por (PM10) szennyezettség lokális mértékét dominánsan a jelentős forgalmú Váci út okozza, e komponens értéke a megfelelő minősítésbe sorolható. A levegő a nitrogén-dioxid tekintetében szennyezett minősítésű, kén-dioxid szempontjából probléma nem tapasztalható.

1.2. ZAJ ÉS REZGÉS ELLENI VÉDELEM

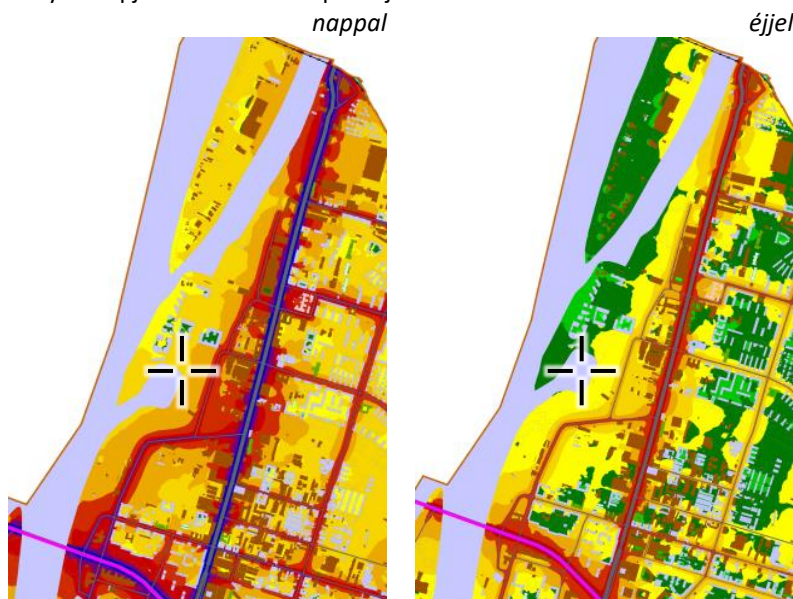
zaj- és rezgésterhelés

A terület közúti zajártalmakkal érintett. A Váci út „menekülő útjaként” funkcionáló Cserhalom utca – Vizafogó utca – Népfürdő utca útvonal jellemzően nem a helyi célforgalmakat, hanem nagyobb rést átmenő forgalmat bonyolít le. A Közúti zajterhelés 2017 – zajtérképe alapján az ezen utcákra vonatkozó nappali 65 és éjszakai 55 dB-es határértékeket a jelenlegi útkialakítás mellett az út tengelytől mért 10 m-es távolságban a zajterhelés mértéke a határértékek körül alakul a zajtérkép alapján. A Váci úttal is érintett 1. és 3. számú terület esetében zajmérések is történtek, melyek alapján a tervezett állapot zajterhelése is modellezhető.



Közúti zajterhelés (2017.)

forrás: Budapest és vonzáskörzete zajtérkép – XIII. kerület



1.3. FÖLDTANI KÖZEG

Általánosan A terület a Duna egykori árterülete, talajviszonyait vegyes, homokos, kavicsos, agyagos talajrétegek jellemzik. A felső talajrétegekben jelentősebb feltöltések is lehetségesek. A terület – ha már nem is látható módon – még mindig magán viseli/viselheti az egykori üzemszerű használat nyomait. A TSZT ezt rögzíti is.

1. számú terület Megemlítendő az Újpesti-öböl menti terület, ami az 1800-as évek végére elnyerte jelenlegi területi formáját, melyet a korábbi ártéri, vizenyős terület feltöltésével értek el. 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 vastagságban található antropogén feltöltés. Ez alatt folyóvízi, eleinte finomabb szemű képződmények (öntésagyag, iszapos homok) 1,0-3,0 m vastagságban, majd durvább szemű homok, homokos kavics, kavics található legfeljebb 6,0-7,0 m felszín alatti mélységig. Váci úttól távolodva a Duna felé jellemzően a felső oligocén homokos agyag, agyag, míg a Váci út környezetében már a fiatalabb korú kőzetlisztes agyag, agyagmárga alkotja a fekvést.

A felszín alatti környezet potenciálisan szennyezett. A várható szennyezőanyagok: policiklusos aromás szénhidrogének, alifás szénhidrogének, fémek és félfémek, de előfordulhatnak szerves oldószerek maradványai is.

1.4. FELSZÍNI ALATTI VIZEK

A vizsgált terület egy része a 27/2004.(XII.25.) KvVM rendelet alapján *felszín alatti víz szempontjából érzékeny* kategóriába sorolt. A közepes szigorúságú környezetvédelmi besorolás oka, hogy a terület relatíve távol esik a főváros jelentősebb vízbázisaitól, ugyanakkor a Duna mellett található.

A talajvízszint ingadozása ennek megfelelően megegyezik a Duna vízjárásával, ami éves szinten akár a nyolc métert is meghaladhatja. A talajvíz környezeti állapota nem kielégítő. A szennyezettség egyik oka – ahol még nem szüntették meg - a már felhagyott ipari tevékenység környezetkárosító hatása.

A felszín alatti környezet potenciálisan szennyezett. A várható szennyezőanyagok: policiklusos aromás szénhidrogének, alifás szénhidrogének, fémek és félfémek, de előfordulhatnak szerves oldószerek maradványai is.

1.5. FELSZÍNI VIZEK

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, felsőbb rendű dokumentumban is rögzített revitalizációs szándék teljesítése csak a dunai árvizek hatásainak fokozott figyelembevételével lehetséges.

A vizsgált terület állandó természetes vízfolyása a Duna. Az Újpesti öböl áramlástanilag állóvíz, mivel egyetlen kapcsolata a Nagy-Dunával a déli öböltorkolat.

A csapadékvizek a területen beszivárognak a talajba és tovább mobilizálják a feltöltés szennyező anyagait. Mindkét öböl vize jelen állapotában a fürdésre alkalmatlan. A fejlesztés során törekedni kell, hogy a felszíni, szennyeződésmentes csapadékvizek elválasztott rendszeren kerüljenek összegyűjtésre és elvezetésre, amelynek a legkézenfekvőbb befogadója a Duna maga.

1.6. HULLADÉKKEZELÉS

A vizsgált területek beépített környezetében a keletkezett hulladékok gyűjtése és kezelése megoldott, a szelektív hulladékgyűjtés rendszere kiépült. A települési (kommunális) hulladékok gyűjtését a Fővárosi Önkormányzat közszolgáltatójaként az FKF Zrt. végzi.

1.7. VÁROSI KLÍMA

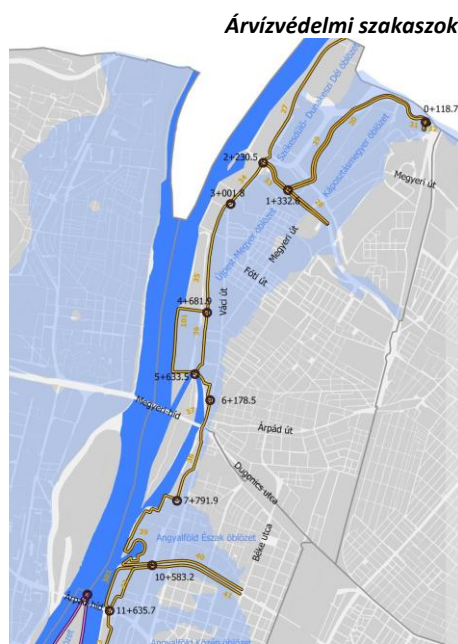
A területek városi elhelyezkedése révén nagymértékben érvényesül a városi klíma hatása, melynek részbeni oka a jelentős mértékű beépítettség mellett a zöldfelületek hiánya. A városi klíma kedvezőtlen alakulását a térségben erőteljesen befolyásolja a nagy forgalmú, széles Váci út. Az út mellett megjelenő beépített területek, épületek, nagy burkolt felületek is jelentős melegítő hatással vannak a térség levegőjére. Kedvező a Duna mentén a Marina parton kialakulóban lévő zöldfelületek láncolata, és a Meder utcától északra lévő ruderalis területen – a jórészt nem értékes növényzet – részben ellensúlyozza a terület nagy burkolt, vagy szórt burkolatú parkolóterületeit. A terület átszellőzését segíti a Duna, ami hűtőhatással is rendelkezik. 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.

2. KÖRNYEZETI VESZÉLYEZTETETTSÉG – KATASZTRÓFAVÉDELEM

A tervezési területen a 219/2011. (X. 20.) Korm. rendeletben foglalt veszélyes anyagokkal foglalkozó üzemek nincsenek, és azok veszélyességi zónája sem érinti a területet.

A négy terület közül alapvetően az 1. területén vannak a legnagyobb árvízvédelmi fejlesztési feladatok, de a másik három terület is érintett a Foka-öböl menti védelem, illetve a Rákospatak esetleges árvízvédelmi helyzete miatt.

2.1. AZ 1. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME



forrás: Budapest Árvízvédelme, Előzetes
Megvalósíthatósági Tanulmány Konceptió,
Pest-Észak, 2016.

A főváros területén 7 önálló árvízvédelmi szakasz található, amelyek teljes hossza 93 km. Ezek jelentős része a Duna mentén, további része a Dunába torkolló kisvízfolyások mentén helyezkedik el. A belvárosi területeken jellemzően árvízvédelmi falak (rakpart) biztosítják a magassági védelmet, míg a külső kerületekben és a vízfolyások mentén sok helyen találkozni árvízvédelmi gátakkal.

Azon területek, ahol a terepszintek meghaladták a mértékadó árvízszint szintjét, vagy az eddig előfordult legnagyobb árvízszint közül a magasabb szintet, magasparkként kerültek nyilvántartásra. Az elmúlt évek fejlesztései nyomán megjelentek a fővárosi árvízvédelemben a könnyűszerkezetes mobil szerkezetek, amiket főként a régi betétgerendás, agyagtömítéses megoldás helyett alkalmaznak a kulisszanyílások elzárására.

A tervezési terület a Pest-Észak árvízvédelmi szakasz része, amely 6 öblözetre és 19 szakaszra oszlik. Ezek közül a fejlesztési terület az Angyalföld-Észak öblözethez tartozik és érinti a 38. (Váci út melletti védmű) és 39. (Marina part) védvonal szakaszokat.

A Projekt terület jelentős része a Paduc köz vonaláig a védvonal vízfelőli oldalán, a nagyvízi mederben helyezkedik el, árvízi védelme nem biztosított. A jelenlegi terepszint 0,5-3,0 m-rel alacsonyabb a jogszabályban előírt biztonsággal növelt mértékadó árvízszintnél.

A Paduc köz vonalától délre eső terület jogi szempontból védett, mivel a

nyomvonal itt a partvonal mentén halad, a terület magaspart jellegű.

A megemelt mértékadó árvízszintet a terepszint sok helyen ugyan eléri, de a magassági biztonság ezen a szakaszon sem biztosított, így a jogszabály szerinti védképesség biztosításához az árvízvédelem fejlesztése ezen a szakaszon is elengedhetetlen.

A meglévő árvízvédelmi vonal

Az érintett terület árvízvédelmi vonala a fővárosi 38. és 39. védvonalszakaszhoz tartozik. A Pest Észak árvízvédelmi vonalának Duna menti 6+836 szelvényétől 8+214 szelvényéig.

A 38. védvonal szakasz nyomvonala észak felől a Vasút utcáig, a 7+258 szelvényéig a Váci út Duna felőli oldalán a kerítések vonalában árvízvédelmi falként halad, majd a Vasút utca mentén a meglévő vasúti töltésen, ahol magaspartként van nyilvántartva. A Duna nagy árvizeinek következtében – a 74/2014. (XII. 23.) BM rendeletben megemelt – mértékadó árvízszint (MÁSZ) biztonsággal növelt értékét a jelenlegi védvonal a 7+055 szelvényig nem éri el, így ott a meglévő nyomvonalon sem biztosított a jogszabály szerinti védelmi szint. A Paduc köznél (7+791.9 szelvény) kezdődik a 39. védvonalszakasz, ami itt kifut a partra. Eddig a szelvényig a tervezési terület a nagyvízi meder részét képezi, leszámítva a Vasút utca mentén a földrészlethatártól számított 8-10 m-t, ahol az árvízvédelmi nyomvonal halad.

A Paduc köztől délre eső szakaszon a háttér területet a korábbi fejlesztések alkalmával feltöltötték, ám a megemelkedett mértékadó árvízszint következtében a védvonal nyomvonalában és a fejlesztéssel érintett területen általánosságban 80 cm – 1,0 m körüli magassági hiány jelentkezik a jogszabályi előíráshoz képest.

A jelenleg hatályos fővárosi árvízvédekezési tervből származó árvízvédelmi nyomvonal helyszínrajzát a csatolt „Árvízvédelmi nyomvonal” M=1:4000 helyszínrajz mutatja be.

Összefoglalva megállapítható, hogy az 1. számú fejlesztési terület jelentős része – a déli magasparti szakasz kivételével – sem jogi, sem pedig a területet jellemző magassági értékek vonatkozásában nem védett az árvizektől.

Kapcsolódva a 2020. évi Telepítési tanulmányterv eredményeihez 2021-ben megkezdődött a terület árvízvédelmi célú fejlesztésének engedélyezési tervezése. Ennek keretében elkészült a teljes projektterületre vonatkozó elvi vízjogi engedélyezési terv, amelyre a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/9611/2021. ált. számú határozatában engedélyt adott ki.



Árvízvédelmi nyomvonal





2.2. 2. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

Az új beépítésre tervezett terület a Duna bal partján, közvetlen a FOKA- öböl mentén húzódik. A Duna vízgyűjtőjéről változó vízmennyiség érkezik, amely árvízi hullámokat okoz. A levonuló árhullámok elleni védelmet részben védmű, részben a terület magas-parti fekvése biztosítja.

A nagyvízi mederkezelési terv alapján kijelölt elsőrendű védvonal végighalad a FOKA-öböl partján és a Rákos-patak mindkét oldalán a Cserhalom utcáig. A beépítésre tervezett projekthelyszín az elsőrendű védvonal mentett oldalán fekszik, így árvízi veszélyeztetettség elméletileg nem érinti.

2.3. 3. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

Az árvízvédelmet az elsőrendű védvonal biztosítja, így közvetlen vízelöntés nem veszélyezteti a területet. Az új beépítésre tervezett telkek Dunától való távolabbi fekvése miatt közvetlen árvízi elöntéssel nem veszélyeztetett, de a terület déli oldalán haladó Rákos-patak medrében a Dunán levonuló árhullám okozta visszatörlődés miatt a vízelöntés veszélye fennáll, így a mértékadó árvízszint +1,3 m biztonsági magassítással kell számolni a tereprendezés során.

2.4. A 4. SZÁMÚ TERÜLET ÁRVÍZVÉDELME

A területtől északnyugatra és nyugatra található a Duna elsőrendű árvízvédelmi védműve. A védmű korábban a Vizafogó utca – Népfürdő utca nyomvonalon épült ki, azonban a 2015. évi XXXIII. törvény 6. §-a rendelkezett a Dagály Strandfürdő árvízvédelmének érdekében az Újpesti rakparton, a 25666/2 helyrajzi számú ingatlanon létesítendő, elsőrendű árvízvédelmi mű megépítéséről.

A védmű megépítésével az elsőrendű védvonal, átkerült az Újpesti rakpartra. A kiépített védőmű már megfelel az előírt MÁSZ (mértékadó árvízszint) + 1,3 méteres árvízvédelmi biztonsági szintnek, azonban a Vizafogó utcában található védmű már magasságihiányos, tehát bár megfelel a MÁSZ szintnek, azonban a MÁSZ 1,3 méteres szintnek már nem felel meg.

A Duna folyam MÁSZ szintje ezen a részen 104,9 mBf., az 1,3 méteres biztonsági szinttel növelt szintje pedig $MÁSZ + 1,3 = 106,2$ mBf. A Vizafogó utcában található védmű magasságihiánya tehát körülbelül 0,7 – 1,0 méter.

A területtől északra található a Rákos-patak. A Rákos-patak visszatöltésezett szakaszára jellemző, hogy nem felel meg a MÁSZ + 1,3 méteres biztonsági szintnek, a magasságihiány mintegy 1,0 méterre tehető. Nagyobb árvizek esetén figyelembe kell venni, hogy a Dunán levonuló árvíz esetlegesen visszaduzzasztást okozhat, különösen abban az esetben, ha a Rákos-patak a vízgyűjtő területéről nagyobb esőzés esetén megnövekedett csapadékvizet szállít. Emiatt szükségessé válhat a Rákos-patak visszatöltésezésének magasítása.

IV. HELYZETELEMZÉS ÉS -ÉRTÉKELÉS

1. HELYZETELEMZÉS

1.1. MEGÁLLAPÍTÁSOK

ELHELYEZKEDÉS, KÖRNYEZŐ BEÉPÍTÉS

A területek vizsgálata alapján az alábbi fő megállapítások tehetők

- a korábbi használatok jellemzően megszűntek, a korábbi épületeket már korábban elbontották, vagy bontásuk hamarosan meg fog kezdődni, vagy, mint az 1. és 2. terület esetében jelenleg beépítetlen, évtizedek óta használaton kívüli a terület
- megfelelnek az Étv szerinti rozsdaovezeti területek kritériumának,
- a főváros sugaras úthálózata közelében, vagy közvetlenül mellette fekszenek, ami a Váci úti irodafolyosó fő tengelye,
- távlatban várható a Körvasúti körút kiépítése, ezzel a terület egy haránt és egy sugárirányú főközlekedési és szerkezeti elem találkozásának közelébe kerül,
- fentiek alapján a XIII. kerület egyik legfontosabb dinamikus helyszínei,
- a környezet beépítési paraméterei városias jellemzőkkel bírnak,
- környezet beépítési magassága a régiebben épült épületek kivételével jellemzően 25-30 méter között mozog,

KÖZLEKEDÉSI RENDSZER

- a területek főhálózati elem közelében (Váci út) fekszenek,
- megközelítésük teljes mértékben, vagy - pl. az 1. terület esetében – részben megoldott közterületről, de kapcsolataik jól kialakíthatók
- közösségi közlekedés közelében fekszenek, az 1., a 2. és a 3. terület két metróállomás felől is könnyen elérhető, a 4. terület közvetlenül metróállomás mellett fekszik
- a közelben haladó kerékpárú miatt elérhetőségük megfelelő,
- gyalogoskapcsolatai az 1. terület esetében annak déli területrészen kiépültek, a 3. és 4. terület megfelelő gyalogosjárdán keresztül elérhető, a 2. terület fejlesztést igényel,

KÖZMŰVEK

- a 3. és 4. terület teljes közművel ellátott, a mási két területen a határoló beépített vagy beépítés előtt álló tömbök ellátására a teljes közműellátás biztosított,
- a beépített területrészt határoló utcákban a teljes közműellátást szolgáló elosztóhálózatok haladnak,
- a térségben levő közműbázisoktól induló gerinchálózatok némelyike is áthalad a területet határoló utcák szabályozási szélességén belül,
- a főelosztó hálózatról a lecsatlakozás lehetőségei jellemzően rendelkezésre állnak,
- kedvezőtlen a 132 kV-os elektromos távvezeték és a fűtővezetékek látványa,

KÖRNYEZETI ÁLLAPOT

- az uralkodó szélirány É-ÉNy-i, azaz a Pilis-hegység és a Dunakanyar erdővel borított vidéke felől szállítja a Duna völgyén keresztül a friss levegőt,
- a legnagyobb terhelést a közlekedésből származó szennyező anyagok okozzák, mivel az északi agglomeráció közlekedési forgalmát a Váci út bonyolítja le a fejlesztési területtől keletre 4x4 sávon, de meghatározó a porszennyezés is,
- az 1. fejlesztési terület zaj és rezgésvédelmi szempontból döntően a Váci út és kisebb mértékben az északi összekötő vasúti híd forgalmának kitett, déli részén kedvezőbb a zajhelyzet,
- a felszínalatti környezet jellemzően potenciálisan szennyezett, ahol még nem történt meg a

kármentesítés

ZÖLDFELÜLETEK

- az 1. és a 2. terület növényállományára általában a ruderalis jelző (elhanyagolt, gyomos, széles ökológiai tűrőképességű) a legmegfelelőbb,
- az 1. területen elsősorban „előfutár”, vagyis pionír- és/vagy özőnfajok egyedei alkotják az elmúlt közel három évtized alatt természetszerűen felnőtt növényzetet,
- az 1. és 2. terület nagyobb része mesterségesen bolygatott, általános környezeti szempontból rendezetlen, felhagyott,
- az 1. terület nem bemért mélyépítményekkel, építési törmelékkel, helyenként kommunális hulladékkal és töredezett, egyes anyagú térburkolatokkal fedett,
- a Duna menti elhelyezkedés jelentős értéket hordoz az 1. és 2. terület esetében, a másik két területnél a Rákos-patak mellettség válhat értékévé,
- a Duna menti partszakaszok rendezetlenek,
- az 1. terület potenciálisan alkalmas terület arra, hogy a későbbiekben a zöldterületi hálózat részét tudja képezni, az öböllel és a Népsziget zöldfelületeivel a zöldfelületi rendszer részeként,
- a 3. terület déli részén található némi vegetáció,
- a 4. területen szinte nincs alig akad zöldfelület

**KÖRNYEZETI
VESZÉLYEZ-
TETETTSÉG**

- az 1. számú terület déli negyede része jogi szempontból magaspárt, de nem éri el a ma előírt magasságot, észak felé árvíz által veszélyeztetett és a nagyvízi meder része
- a 2. számú terület árvízvédelmi szempontból a korábbi előírásoknak megfelelő magasságú védőművel rendelkezik
- a 3. és 4. terület esetében a Rákos-patak nem megfelelő magasságú védőműve jelenthet problémát

1.2. A HELYEZETELEMZÉS

- Az egyes tényezők egymásra hatása a területen nem adekvát az elemzés szempontjából, mivel a jelenleg üres terület egy korábbi ipari terület megszűnésének eredményeként jött létre. Ez az oka annak, hogy jelenlegi kihasználatlanságára a ruderalis növényzet, a helyenkénti illegális hulladéklerakások jellemzőek.
- Az 1. számú terület környezete ugyanakkor szinte végleges állapotban kiépültnek mondható egy két telek kivételével. A 2. számú területet még fejlesztésre váró, vagy építés alatt álló területek övezik. A 3. terület még épületállománnyal rendelkezik, a 4. területen már csak a műemléki épületek és a meghatározó irodaépület áll. Mindez a terület időszerű átalakulásának igényét vetíti előre.
- A már megépült terület tekintetében jelentős közlekedésfejlesztési elmaradások érzékelhetők, elsősorban a Marina lakóterülete szempontjából, melynek kiépítése nyilvánvalóan a fejlesztési területre is pozitív hatással fog bírni, egyes ütemeinél már elengedhetetlenné válhat.
- Az árvízi helyzet és a terület közmű és közúti kiépítése értelemszerűen összefügg, mivel a jelenlegi védvonalat jórészt a Cserhalom utca tervezett nyomvonalában lévő volt vasúti töltés képezi.

2. HELYZETÉRTÉKELÉS

2.1. A TERÜLETEK ELŐNYEI, ÉRTÉKEI

- helyzeti potenciál** • A fejlesztési területek kiváló helyzeti potenciállal rendelkeznek, mind a Duna menti elhelyezkedés, mind a jelenlegi és a várható főhálózati kapcsolati lehetőségek miatt. Erősítő hatású a Váci úton keresztüli kapcsolat mind a belső városrészekkel, mind az agglomerációval. A közösségi közlekedés tekintetében a metró meghatározóan pozitív előnyöket rejt magában. A közművekkel való ellátottság, illetve annak lehetőségei szintén erősítik az előnyöket.
- kapcsolatrendszer, környező területek** • A szomszédos lakókörnyezet, a Duna Plaza központi helye, a metró közelsége a terület déli részét központibb helyszínként determinálja. Ennek kapcsolatrendszere alakítható ki a leginkább multiplikált módon. A 3. és 4. terület Váci úti menti elhelyezkedése okán részévé válhat az „irodafolyosónak”.
- Duna és öböl** • Az Újpesti öböl és a Foka öböl használati lehetőségei is kiaknázzhatók, részben úszóművek telepítésével exkluzív és újszerű területévé válhat a fővárosnak, részben a fürdés kivételével a vízi sportok terét is szélesítheti.
- tervezhető kortárs beépítés** • A területeken kevés az a kötöttség, ami az építészeti kialakítás tekintetében korlátozná a az építészeti megjelenést. Nagy távolságban fekszik a főváros látvány szempontjából meghatározó pontjaitól, így a magasházak telepítés megerősítése lehetséges.

2.1. A TERÜLETEK PROBLÉMÁI

- az elhelyezkedés árvízi kérdései** • Az 1. terület Duna menti elhelyezkedés kiváló helyzetével együtt jár, hogy a terület nem teljes mértékben védett az árvizektől. A déli területrésze a Meder utca mentén a korábbi jogszabályok szerinti magaspart, azonban az új MÁSZ értékek alapján ez sem teljesértékű.
 - A Rákos-patakkal szomszédos területek esetében is előfordulhatnak villámárvizek.
- közlekedés fejlesztésének korlátai** • A területek kedvezőbb megközelíthetősége érdekében a Cserhalom utcától délre ki kell építeni az Esztergomi utat, északra végleges állapotúvá kell tenni a Cserhalom utcát és folytatását. Ezek nélkül a fejlesztések nélkül a területek nem képesek fogadni a keltett forgalmat.
- közművek akadályozó tényező** • Használati és vizuális problémát is jelent a jelenlegi távvezeték és távhővezetékek jelenléte, melyek föld alá helyezése régóta várat magára.
- a fejlesztések elmaradása** • A fejlesztések elmaradása a területek további lepusztulásával járhat.

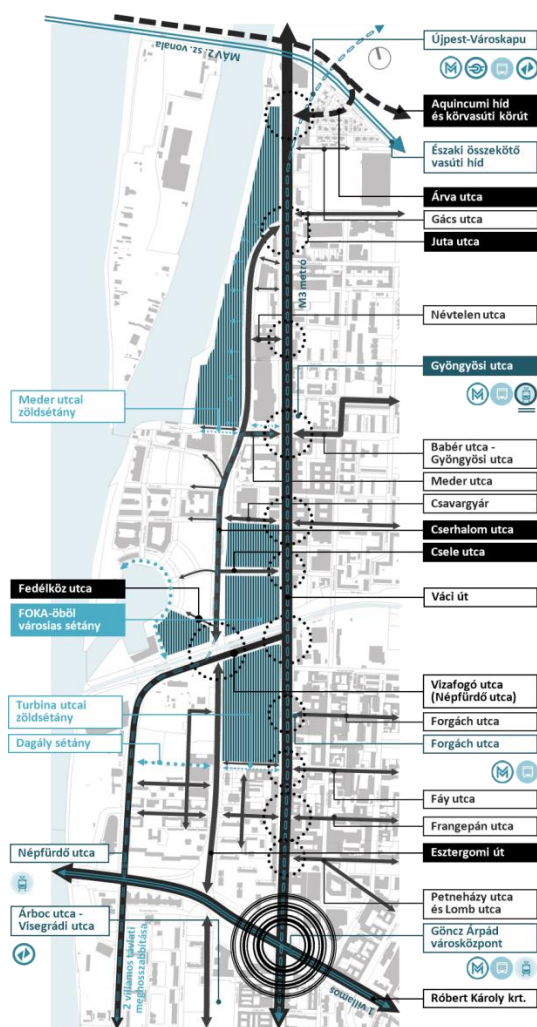
V. A FEJLESZTÉSI TERÜLETEK TERVJAVASLATAI

1. A NÉGY FEJLESZTÉSI TERÜLET SZERKEZETI KAPCSOLATAI

A négy terület vizsgálatai feltárták a jelenlegi helyzetet, melynek alapján a fővárosi és kerületi városfejlesztési célok együttes figyelembevételével kerültek kidolgozásra ezen barnamezős területek fejlesztési lehetőségei. Az elkészített telepítési tanulmánytervek alapján a következőkben ismertetésre kerül a négy terület fejlesztési céljainak összefoglalása. A KÉSZ ezen elképzelések alapján alkotja meg az egyes területekre vonatkozó szabályozást.

Meghatározó, hogy mind a négy terület alapvetően a Váci út – Esztergomi út – Cserhalom utca közötti vagy melletti területen helyezkedik el, kapcsolódásuk a város főhálózati rendszeréhez ezeken az észak déli irányú nyomvonalakon történik. Míg a terület közműellátása alapvetően biztosíthatónak tekinthető, addig a négy terület közlekedési kapcsolatrendszerének fejlesztése elengedhetetlen, melynek során nem csupán a fejlesztési területek, hanem a teljes térség távlati kapcsolatrendszerének átalakulásával, átalakításával is számolni kell, abba illesztve a tervezett további közlekedési fejlesztéseket. A fő kapcsolódásukat a következő szerkezeti modell mutatja a térségben tervezett hálózatfejlesztések tekintetében. A hálózatfejlesztések alapvetően kapcsolatokat biztosítanak a Váci úttal, így a főhálózatot csak a csomópontokban érintő fejlesztések, így nem érintik a TSZT közlekedési infrastruktúra tervlapját.

1.1. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK



közlekedés szerkezeti koncepció

jelmagyarázat

- meglévő / tervezett közúti kapcsolat
- meglévő / tervezett gyalogos kapcsolat
- meglévő / tervezett közösségi közlekedési kapcsolat
- jelentősebb csomópontok
- tervezett beépítések helyszínei

A közúti közlekedés legfontosabb kapcsolati eleme távlatban is a Váci út maradhat. Fontos változást hozhat hosszú távon a terület kapcsolatrendszerében, egyben életében a hatályos országos, fővárosi és kerületi tervekben egyaránt megjelenő Körvasúti körút és hozzá kapcsolódóan az Aquincumi híd kiépítése, melynek Váci úti csomópontja az Árva utcánál adódik.

Jelentős hálózatfejlesztésként kiépül az Esztergomi út, mely a Göncz Árpád városközpont területével és a belső városrészekkel ad kapcsolatot a térségnek. Ennek folytatása a Cserhalom utca, mely a teljes Duna-menti városrész legfontosabb gyűjtőútjaként tartható számon. A térséget érintő Cserhalom utca – Esztergomi út legfőbb kapcsolódási pontjai az alábbiak északról déli irányba:

- Jutka utca (új kapcsolat)
- Névtelen utca (Duna Plazától északra)
- Meder utca
- Csavargyár utca
- Csele utca
- Vizafogó utca (Népfürdő utca – Esztergomi út)
- Forgách utca folytatása (új kapcsolat)
- Dagály utca.

A Csele utca és a Forgách utca folytatása kifejezetten a fejlesztési területeket tárja fel, célja nem az átmenő forgalom biztosítása. Ezek a csomópontok tekinthetők a területek megközelítése és elhagyása szempontjából a legfontosabbnak.

Hálózati szempontból kiemelendők a Váci utat keresztező kapcsolatok, így a Jutka utcai, mely távlatban a térség fontos gyűjtőútja lesz, átvéve a Szekszárdi utca jelenlegi szerepét. A Meder utcai csomópont továbbra is a terület fő megközelítési pontjaként definiálható, mely a Babér utcán és a Gyöngyösi utcán át ad kapcsolatot a Váci út keleti oldalával. Ettől délre a Csavargyár utca – Fiastyúk utcai csomópont tud keresztirányú forgalmat is bonyolítani a térségben, a Vizafogó utcától délre pedig a Dagály utca bír átvézető forgalmi lehetőséggel.

A fejlesztési terület kapcsolatrendszerének tehát ebbe a rendszerbe kell illeszkednie.

1. számú terület – MARINA CITY

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A KONCEPCIÓ LEGFONTOSABB MEGÁLLAPÍTÁSAI

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. Az alábbiakban röviden összefoglalásra kerülnek a terület fejlesztése szempontjából meghatározó elvek, célok, irányok, megoldási lehetőségek, melyekre a fejlesztési terv kidolgozása alapoz.

BEÉPÍTÉSRE ALKALMASSÁ TÉTEL - ÁRVÍZVÉDELEM

A terület beépítésre alkalmassá tétele **magaspart** kialakításával lehetséges. Ennek **ütemezése délről indulhat**, a ma már magaspartként kialakított terület kismértékű megemelésével és szakaszos megoldásokkal:

1. Déli, 2. Középső, 3. Északi területrész bontásban.

2021-ben megkezdődött a terület árvízvédelmi célú fejlesztésének engedélyezési tervezése, a teljes projekterületre vonatkozó elfogadott elvi vízgözi engedélyezési terv áll rendelkezésre.

KOMPLEX VÁROSFEJLESZTÉS

A Koncepció szerinti fejlesztés révén jön létre a Rákospatak és a kerülethatár közötti új **Duna-parti városrész központja**.

A beépítési struktúra a part menti **lineáris parkfűzérre** szervezett, az egyes területrészeket a gyalogos hídfők előterében **zöldterületi bővületek** tagolják.

A terület feltárása a **Cserhalom utca kiépítése** révén történik a jellemzőikben eltérő három fő területrészen.

FUNKCIONÁLIS TAGOLÓDÁS

A **három részre tagolt** új beépítési terület **Déli része** válik a terület **központjává**, iroda-domináns és központi funkciókkal, lakásokkal vegyesen. 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.

A FONTOS HELYEK KIJELELÉSE

A **KAPUTÉR** a Meder utcai gyalogosirány fő fogadási pontja, a terület déli részének a meghatározó elosztóttere, mely integrálja a Meder sétányt és a fejlesztés első ütemeként létesítendő tömbön átvezető passzázsrendszert.

A **FŐTÉR** a Meder utcai kikötőnél, egy olyan reprezentatív, térfalakkal határolt tér, mely a teljes Duna-parti (Rákospataktól a kerülethatárig nyúló) városrész eseménytereként, főtereként szolgál.

A **KÖZPONTI PARK** a vízhez való lejutás legkiemeltebb helyszíne, a központi és a nyugodt lakóterület kapcsolódási pontja, a terület teljes kiépülésével a teljes városrész **fókuszpontja**.

A **KILÁTÓ TERASZ** a meglévő épített vasbeton támfal és a Szekszárdi utca továbbvezetésénél kialakítandó kilátópont, mely gyalogos kapcsolatot biztosíthat a Népszigettel is, és melynek előterét **Zkp közpark** teresedése övezi.

Az **ÉSZAKI KAPU** a Gács utca magasságában kialakítandó közterület, mely Újpest-Városkapu felől az öböl a legfőbb megközelítését adja, érkezési pontja **Zkp közparkként** kerül kialakításra a tervezett hídfőnél.

KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉSZET

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.

KORTÁRS TÁJÉPÍTÉSZET

Az árvízvédelem és a part tájépítészeti kialakításának együttes megtervezése szükséges.

Az árvízvédelmi **magaspart** kialakítása mértéktartó módon az **öböl mai partalakulatait figyelembe véve** történik, a függőleges partfalak megtartásával és megerősítésével, a rézsűs szakaszokon kedvező hajlású részsűkkel, 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 GYALOGOS- RENDSZER

A gyalogoshálózat alapját a **metró állomás** szerinti **irányok** adják.

A belső gyalogosrendszer funkcionálisan változó: a **gasztro-promenáda, valamint az urbánus, a ligetes, és a természetközeli vízparti sétány** egymáshoz kapcsolódó rendszerét a tömbök feltárását szolgáló **védehetőbb gyalogos hálózat** egészíti ki.

Kapcsolódási pontok: KAPU TÉR – metró, FŐTÉR – Marina Part terület, KÖZPONTI PARK – Duna, KÖZPONTI PARK – Duna Plaza, FŐTÉR – KÖZPONTI PARK – LINEÁRIS PARKFÜZÉR – KILÁTÓ TERASZ – ÉSZAKI KAPU, mely utóbbi közhasználatú parti sétányon érhető el.

KÖZÚTI KAPCSOLATOK

A terület feltárását a **Cserhalom utca folytatásának** kiépítése biztosítja, jellemzően 23-25 méter legkisebb szabályozási szélességgel.

KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS

A két metróállomás távolsága a középső területrésztől jelentős, ott a komfortosabb területellátást **helyi buszviszonylat továbbvezetéssel, shuttlebusz** járatokkal kell megoldani.

AUTÓMENTES TERÜLET

A fejlesztési terület **autómentességét** a Cserhalom utcára szervezett **garázs szintű feltárás** tudja biztosítani, esetenként telkeken átmenő „logisztikai folyosó” nyomvonalak kijelölésével, ami közvetlenül kapcsolódik a függőleges közlekedőkhöz.

PARKOLÁS

A **parkolás** kizárólag telken belüli **garázsban** történhet. Felszínen legfeljebb csak a Cserhalom utca mentén az áruszállítás, futárszolgálat számára alakítható ki kellő számú, rövid idejű várakozóhely.

SMART ALKALMAZÁSOK

A terület működéséhez a folyamatosan fejlődő **SMART alkalmazások** elengedhetetlenné válnak: mikromobilitási eszközök, car-sharing, okos hulladékkezelés, stb.

KÖZMŰVEK

A területen **adottak a közművekhez** (víz, szennyvíz, elektromos energia, távközlés) **való kapcsolódási pontok**. **Fejlesztői döntést** igényel a fűtési/hűtési energiaellátás módja (gáz, elektromos, távhő + megújuló energia alkalmazása). **Csapadékvizek** befogadja a Duna.

KÖRNYEZET- VÉDELEM

A terület **Váci út menti telkei zajhatásnak erősen kitettek**, ami részbeni funkcionális korlátozást jelent a lakófunkció tekintetében, 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 TERÜLET SZÁMOKBAN

A terület nagyságrendileg a funkciók a következőképpen alakulnak:

- A 2.500-3.000 – es lakással számolva itt lakik majd cca. 5000 -7500 fő.
- Az irodai nagyságrend cca. 7.000-8.000 fővel számolható.
- Az irodai férőhelyszám részben idejövő, részben itt lakókból tevődhet össze (80-20%).
- A kereskedelmi rendeltetéseket alapvetően a napi használók és az itt lakók veszik igénybe, így az nem jelent többletterhelést.
- A vendéglátás várhatóan más városrészekről is idevonz vendégeket.
- Fentiek alapján a parkolási igény becsült nagysága cca 5.000 férőhely.

2. BEÉPÍTÉSI TERV (KIVONAT)



Beépítési és környezetalakítási javaslat

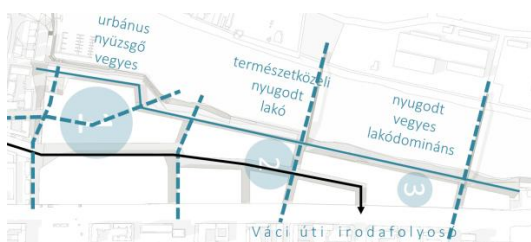
A koncepcióban megfogalmazott célokból és a terület adottságaiból kiindulva, a kerület, illetve a főváros városfejlesztési irányait figyelembe vevő beépítési terv számos lehetőség mérlegelésével került kidolgozásra. A lehetőségek tekintetében a koncepció során kidolgozott magasházas elképzelés gondolata a fővárosi egyeztetések alapján formálódott, a legmagasabb pontok pozíciója változott a korábbi tervezethez képest. A terület jövőképét is azonban továbbra is ez a városépítészeti karakter kívánja meghatározni.

A beépítési terv követi a koncepcionális elképzeléseket, de nyilván részleteiben nem lehet mindenben a merev elveket követni, hiszen számos szakmai és szakági szempont befolyásolja az elképzelések testet öltését.

A koncepció beépítést befolyásoló városépítészeti céljai, elvei a következőkben foglalhatók össze:

- *KOMPAKTSÁG, FUNKCIONÁLIS SOKFÉLESEG, POLICENTRIKUS VÁROS*
- *BEÉPÍTHETŐSÉG FELTÉTELEKÉNT AZ ÁRVÍZVÉDELEM MEGVALÓSÍTÁSA*
- *HÁROM RÉSZTERÜLETEN ELTÉRŐ DINAMIKA*
- *LAZA KAPCSOLÓDÁS A VÁCI ÚTI IRODAFOLYOSÓHOZ*
- *FUNKCIONÁLIS ÁTMENET AZ IRODASÁV ÉS A LAKÓTERÜLETEK KÖZÖTT*
- *VENDÉGLÁTÓ, KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ FUNKCIÓK*
- *KÖNNYEN ELÉRHETŐ REKREÁCIÓS LEHETŐSÉGEK*
- *A FEJLESZTÉST KISZOLGÁLÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA INTEGRÁLÁSA, RÖVID UTAK VÁROSA*
- *KÖRNYEZŐ HÁLÓZATHOZ KAPCSOLÓDÓ ÖSSZEFÜGGŐ GYALOGOS STRUKTÚRA*
- *KERÉKPÁROS INFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE*
- *KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉSZET ADAPTÁLÁSA*
- *HATÉKONY ÉS ÉLHETŐ SŰRŰSÉGŰ BARNAMEZŐS FEJLESZTÉS*
- *A DUNÁRA REFLEKTÁLÓ, FELNYÍLÓ BEÉPÍTÉS, SZABAD ÁTJÁRÁS*
- *UNIKÁLIS MAGASHÁZAK*
- *EMBER ÉS ÉPÜLET KAPCSOLATA*
- *KÖRNYEZETI FENNTARTHATÓSÁG*
- *ÜTEMEZETT MEGVALÓSÍTHATÓSÁG*
- *ZÖLDINFRASTRUKTÚRA FEJLESZTÉSE*
- *KÖZPARK – VÍZPART – KORZÓ*
- *FUNKCIONÁLISAN DIFFERENCIÁLT ZÖLDFELÜLETEK*
- *ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK*

3. A TERÜLET SZERKEZETI STRUKTÚRÁJÁNAK MEGHATÁROZÁSA



3.1. ALAPVETÉSEK, CÉLOK A KONCEPCIÓ MEGALKOTÁSÁHOZ

A tágabb térségre vonatkozó adottságok, elképzelések függvényében alkotható meg a két szomszédos öböl térségére vonatkozó szerkezeti koncepció, melybe szervesen illeszkednie kell az új városrészre vonatkozó átfogó koncepciónak.

A fejlesztési koncepció megalkotását megelőzte olyan alapvetések, sarokpontok, célok, alapelvek lefektetése, melyek mederbe terelik és tartják a tervezést, végig kísérik a megvalósítást.

A városi kontextusba helyezés elvárásainak figyelembevétele mellett a terület kialakításának fő szempontjai az alábbiakban foglalhatók össze:

urbanisztika:

- illeszkedés a szerkezeti struktúrába
- vegyes, funkciógazdag területhasználat
- eltérő dinamikájú három részterület
- a városrész központjának kialakítása (metróközeliség)
- nyüzsgő és nyugodt területek váltakozása
- városi sűrűség és élıhetőség összhangja
- egyediség

működés, működtetés

- komplex működési sémák
- előremutató közlekedési megoldások
- „autómentes” felszín
- ütemezhető megvalósíthatóság

árvízvédelem

- alapvetően magasparti kialakítás
- ütemezhető megvalósítás

partkialakítás

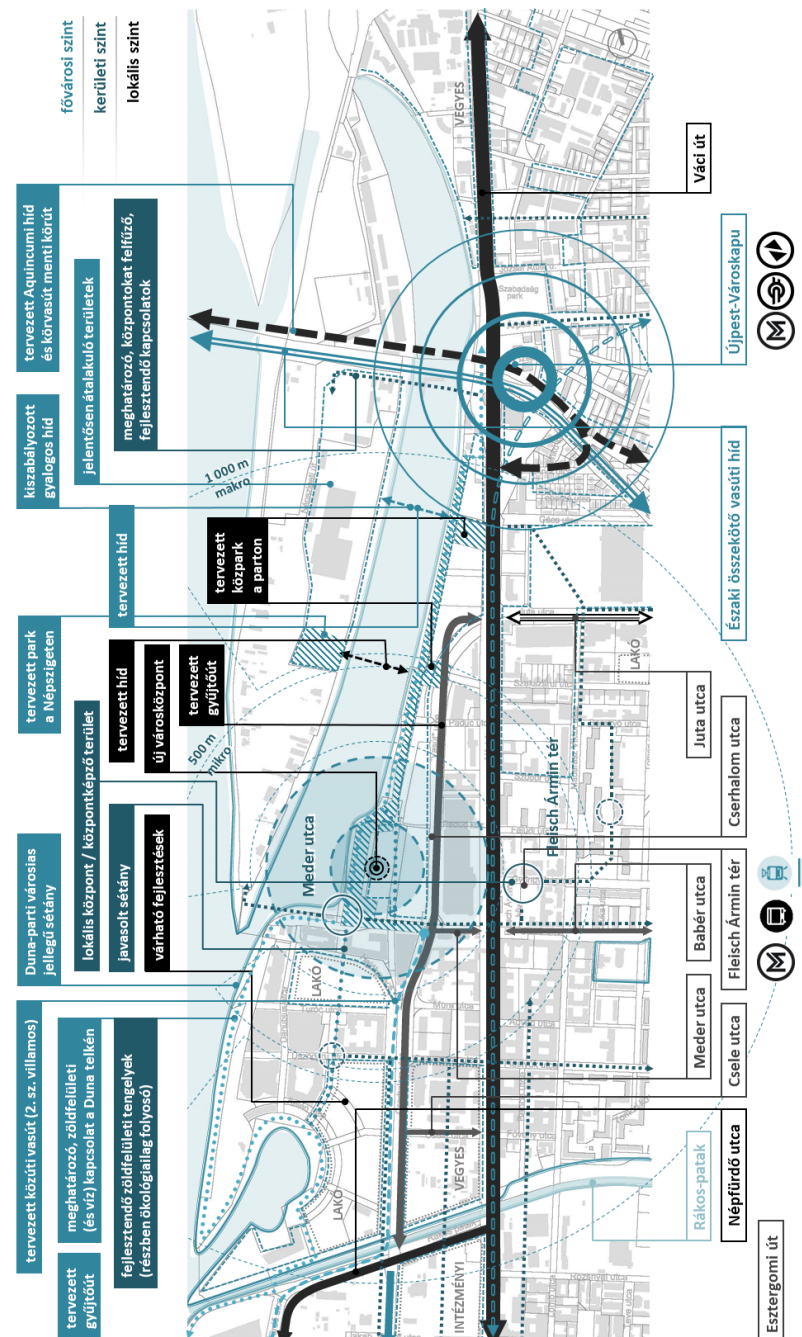
- szakaszonként eltérő jelleg
- adottságokra reagáló kialakítás
- természeti környezet tiszteletben tartása

kapcsolatok

- gyűjtőút szüksége
- környező fejlesztések figyelembevétele

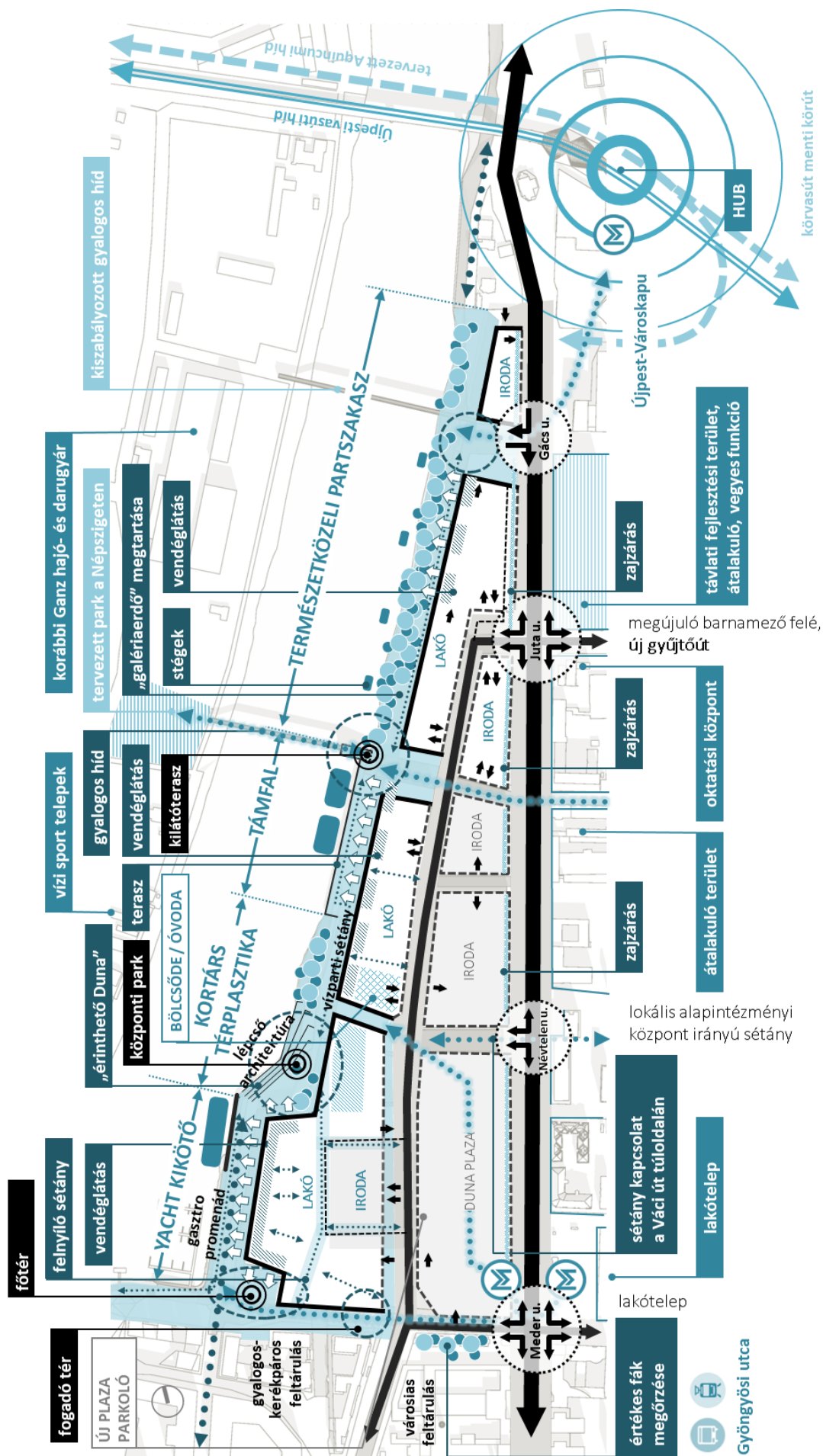
környezet

- környezeti ártalmakra reagálás, attól való védelem.

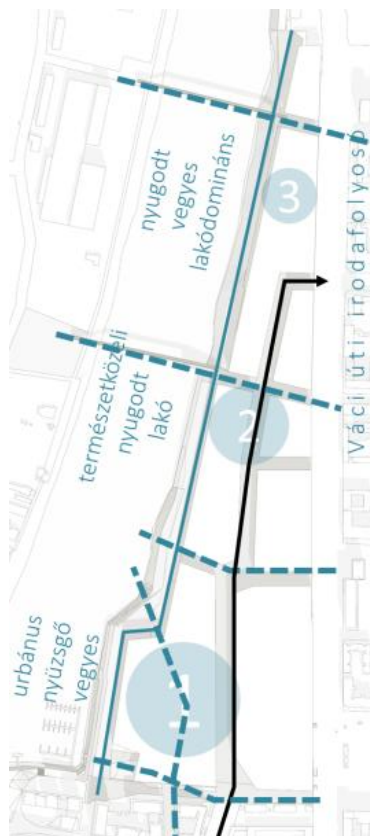


SZERKEZETI KONCEPCIÓ
Telepítési tanulmányterv 2022

átfogó koncepció



3.2. A TERÜLET FŐ TAGOLÁSA



Urbanisztikai szempontból – a kortárs európai városfejlesztési elveket is követve – alapvetően a vegyes területhasználat felé kell fordítani a területet. A tágabb térséget nézve a Marina City déli része a Rákospataktól az Északi-vasúti összekötő hídig tartó Duna-parti sáv közepén helyezkedik el, közösségi közlekedési ellátottsága meglehetősen jó, (Gyöngyösi úti metróállomás, buszmegálló) közötti megközelítése kedvező (Váci út, Meder utca, Cserhalom utca), így adekvát helyszíneként szolgál a környék központjaként, mely csírájában (Duna Plaza) már ma is tetten érhető. Mindemellett a part használatának mai legkötöttebb része, a kikötő is itt található.

URBÁNUS NYÜZSGŐ TERÜLET: A Marina City déli részén mindezért olyan, közösségi funkciókban gazdag területfejlesztés indokolt, mely meg tudja törni a Duna parti sávban kialakult funkcionális homogenitást, ezáltal annak vonzó, nyüzsgő, életteli helyi városközpontjává tud válni.

NYUGODT LAKÓTERÜLET: Az ettől északra lévő részen, a **Marina City középső szakaszán** a parti sávban alapvetően nyugodt környezetről lehet beszélni, mely adottságai révén (alacsony zajterhelés, kiváló panoráma, vízparti lokáció) leginkább a lakófunkciónak kedvez, a Váci úti sávban már meglévő irodai funkció megtartása mellett.

NYUGODT, VEGYES LAKÓDOMINÁNS MELLÉKKÖZPONT: Az Újpest Városkapuhoz közel **eső északi területrészt** napjainkban bár a kerület peremterületeként azonosítható, a metró és a vasút közelsége ugyanakkor kiváló közlekedési kapcsolatot kínál, a terület környezetében közép- és hosszútávra várható infrastrukturális- és területfejlesztések (Körvasúti körút, Aquincumi híd, újpesti városközponti fejlesztések) pedig a jövőben egészen más, új városi kontextusba helyezik a terület megítélését. Az északi területrészen tapasztalható zajszennyezés a lakófunkciónak alapvetően nem kedvez, így itt lakóházakat kompromisszumokkal, akusztikai védelem megvalósítása mellett lehet csak elhelyezni. Újpest-városkapuhoz közel eső tömb a jó közlekedési adottságok és a part menti nyugodt természeti környezet ugyanakkor az irodai funkció számára alkalmas, unikális helyszíneként szolgálhat.

3.3. A FEJLESZTÉSI TERÜLET FŐ KÖZÚTI KAPCSOLATAI

A fejlesztési terület környezetét érintően a meglévő közúti kapcsolatok jelentősebb átalakítása szükséges a terület megfelelő feltárhatósága érdekében. Ennek legfontosabb eleme a Cserhalom utca továbbvezetése a Meder utcától a Jutá utcáig.

A terület környezetében a Meder utcai és a Jutá utcai csomópont látja el a legfontosabb szerepet, ezek esetében a kis és nagyíves kanyarodásokon túl keresztirányú áthaladásra is lehetőség nyílik. A harmadik fő csomópontként a Duna Plaza tömbjétől északra lévő Névtelen utca szolgál. A Duna Plaza épülettömege alatt (a bevásárlóközpont és a hozzá tartozó parkolóház között) meglévő Paduc köz forgalma távlatban megszüntetésre javasolt, szerepét a Névtelen utca veheti át. Mindez lehetőséget biztosít a Duna Plaza későbbi átalakítására, másrészt egy csomópontban tud bonyolódni a forgalmi átvezetés.

Az Árva utcai csomópontban jelenleg is adott az üzemanyagtöltő állomáshoz a balra nagyíves bekanyarodás lehetősége. A csomópont későbbi átalakításával ez a kapcsolat javítható. A Gács utcai csomópont a terület északi részének ad kapcsolati lehetőséget.

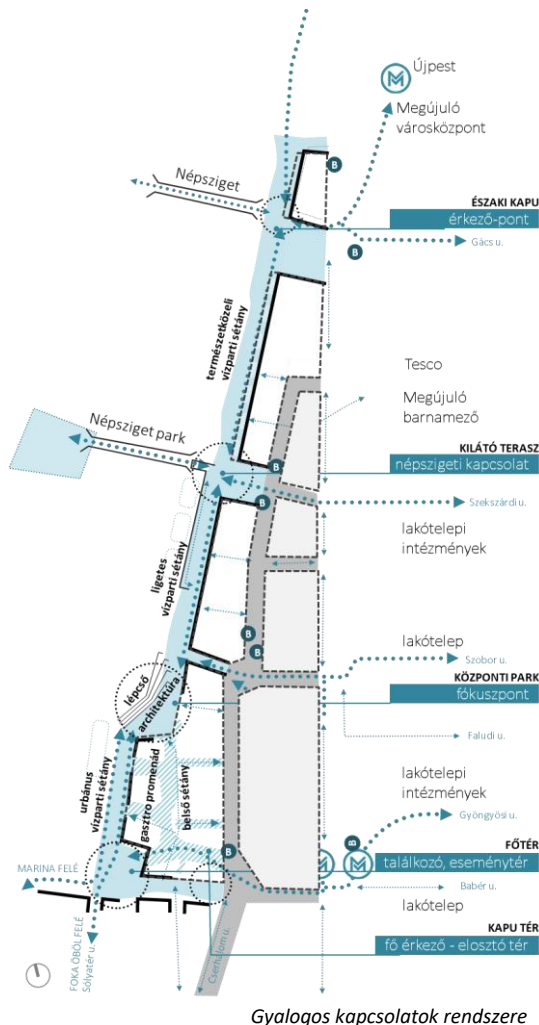
A terület megközelítése és elhagyása tekintetében legalább két csomópontban adható meg a balra kanyarodás lehetősége, így a Meder utcánál és a Névtelen utcánál. A Jutá utcai csomópont vizsgálható ebben a tekintetben. A többi haránt irányú utca esetében a Váci úttal kisíves kapcsolatokra van lehetőség, így északi irányból elérhető és déli irányba elhagyható a terület az Szekszárdi utca, Paduc utca csomópontjain keresztül is.

3.4. TÖMBÖK FELTÁRÁSA, PARKOLÁSI RENDSZER

A Marina City tömbjeinek feltárása a Cserhalom utca irányából kézenfekvő. Tekintve, hogy a terület egészen az egyik legfontosabb kitűzött cél a gépjárműmentes felszín kialakítása, így a terület gépjárművel való kiszolgálása (parkolás, citylogisztika, stb.) alapvetően a járható felszín alatt, az épületek garázs szintjén keresztül oldandó meg.



3.5. GYALOGOS TERÜLETEK ÉS KAPCSOLATOK RENDSZERE



Gyalogos kapcsolatok rendszere

A megvalósítandó városfejlesztés egyik legfontosabb célkitűzése, hogy „autómentes” gyalogos terület alakuljon ki. Ennek érdekében kiemelt figyelmet kell fordítani a meglévő és tervezett kapcsolódásokra, a közterek rendszerére.

A városrész fő gyalogos kapcsolódási pontját jelenleg és távlatban is várhatóan a Meder utca adja, mivel a Gyöngyösi utca metrómegállótól, mint fő közösségi közlekedési központtól ezen az utcán keresztül közelíthető meg legegyszerűbben a terület. Fontos ezért, hogy a terület déli részén kialakulhasson egy olyan teresedés „KAPU TÉR”, mely megfelelő érkezési és elosztópontként tud szolgálni mind a FOKA öböl menti lakóterületek, mind pedig az újonnan létesülő városrész irányába.

A Meder sétányon és a déli tömbön keresztül is elérhető az öböl egyik legfontosabb tere, a „FŐTÉR”, mely a lokális találkozó-pont szerepét mellett a teljes Marina városrész főterévé is válhat.

A „FŐTÉR” melletti, vegyes városközponti funkcióknak teret adó tömb part menti szélei kellő megvezetést tudnak adni a fő gyalogos irányoknak, így a terület fő vendéglátó területeként szolgáló, egyben a fenntartási sávot is adó „GASZTRO PROMENÁDNÁK”. Ezzel párhuzamosan a part közvetlen közelében folytatható a FOKA öböltől induló, alapvetően sétára, sportolásra szánt rekreációs alsó sétány, az „URBÁNUS VÍZPARTI SÉTÁNY”. Mindezzel együtt a tömbbelsőn keresztül vezetett „BELSŐ SÉTÁNY” elsősorban az itt lakókat, itt dolgozókat szolgálja, egyértelmű lineáris átvezetés helyett intímabb, több irányból átjárható, nyitott és fedett terekből álló belső térrendszert alkotva.

Mindhárom gyalogos átvezetés a tömbtől északra lévő „KÖZPONTI PARK” területére érkezik. A park szoros kapcsolatban állhat a Duna Plaza új, Cserhalom utcára nyíló bejáratával is, melynek révén a bevásárlóközpont átépítése esetén még közvetlenebb kapcsolat alakulhat ki a két terület között. A sétány innen a KILÁTÓ TERASZ-hoz vezet, ami a javaslat szerint a Népszigettel tarthat gyalogos kapcsolatot egy átvezető hídon, melyen a kerékpárosok is helyet kaphatnak.

3.6. FŐ ÜTEMEK

A terület ütemezhetősége tekintetében az ingatlanfejlesztési, árvízvédelmi, tájépítészeti, közlekedésfejlesztési, közműfejlesztési kérdések összehangolása szükséges.

Az **első ütemhez** kapcsolódóan indokolt a Cserhalom utca – Meder utca csomópontjának átalakítása, a Cserhalom utca kiépítése legalább a Névtelen utcáig. Az ütemezés során a Duna Plaza épülete alatt futó Paduc köz megszüntetése esetén a Névtelen utca – Váci út csomópont átépítése elkerülhetetlen. A **második ütem** értelemszerűen a Cserhalom utca fokozatos kiépítését magával kell hozza, a Jutta utcai csomópont átalakításával együttesen. A **harmadik ütem** közlekedésfejlesztési szempontból némiképp függetlenül is kezelhető az előzőektől, de alapvetően a folyamatba illeszkedik. Távlatban számolni kell a Körvasúti körút Aquincumi híd csomópontjával is az Árva utca csomópontjában.

MEGÁLLAPÍTÁS: A TERVJAVASLATBAN FOGLALTAK A TSZT SZERKEZETI TERVÉNEK:

- „1. TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV” C. tervét (Vt-M, Ln-3, Zkp, gyalogos híd)
- „2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C” tervlapját – (gyalogos híd)
- „3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME – B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA” C. TERVLAPJÁT (magasházak lehatárolás)
- „6. VÉDELMI KORLÁTOZÁSI TERVLAPJÁT” (árvízvédelmi fővérvonal)

ÉRINTIK.



A beépítési modell Déli része



A beépítési modell a Váci út felől a Szekszárdi utca vonalában



A terület északi része



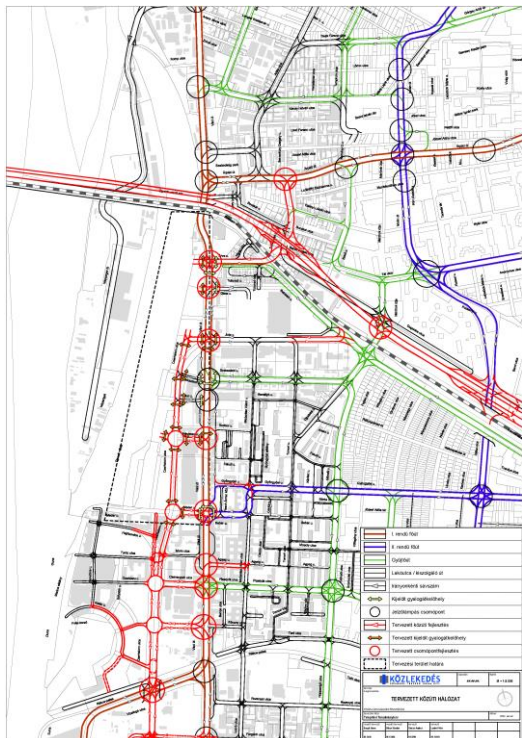
A parti zöldfűző



A beépítési modell a Duna felől

4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

4.1. TÁVLATI KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK



A tervezési terület térségében jelentős hálózathálózati elképzeléseket tartalmaznak a magasabb rendű tervek, melyek a város sugaras gyűrűs fejlesztésének új elemeit tartalmazzák.

Ennek meghatározó mérföldköve lesz a Körvasút menti körút kiépítése, ami első ütemben várhatóan a 10-es út és az M3 között kerül megépítésre. Szerepe a térségben különösen az Aquincumi híd megépítésében ölt majd testet, ami a térség forgalmi viszonyait, Buda és Pest kapcsolatában átrendezi.

A nyomvonal a vasút északi oldalán halad, és ehhez kapcsolódóan új csomópont épül majd ki a Váci úttal az Árva utca vonalában.

Mindezzel párhuzamosan a terület kiszolgálását a Cserhalom utca folytatásában tervezett 2x1 sávú gyűjtőút kell, hogy biztosítsa, megfelelő csomóponti kapcsolatokkal a Váci úttal.

A Váci út jelenleg is jelentős terhelésnek van kitéve, ezért utóbbi másodlagos feltárás a Cserhalom utca – Esztergomi út nyomvonalon alternatív belvárosi kapcsolatot is biztosítani tud.

A közösségi közlekedés fejlesztése tekintetében a 2-es villamos továbbvezetésének lehetőségét is minden terv tartalmazza, ennek kialakításával is számolni kell a jövőben, végállomása a Meder utcánál alakítható ki.

A terület fejlesztését alapvetően csak a Cserhalom utca és Váci úti kapcsolatai határozzák meg.

Elvárások A projekt várható nagyságrendjével összefüggésben biztosítani kell

- a terület egésze megközelítését, kiszolgálását
- a közösségi közlekedési ellátását
- az új közlekedési szakaszok megtelepedésének lehetőségét.

A Váci úti kapcsolatok, a Cserhalom utca és a Jutta utca várható forgalmi kérdéseit együtt kell kezelni, így a mai csomópontok felülvizsgálata, átalakítása elengedhetetlen.

4.2. AUTÓBUSZHÁLÓZAT KITERJESZTÉSE

A fejlesztési terület közlekedési kapcsolataiban kiemelt szereppel bír a közösségi közlekedés. A környező, meglévő autóbushálózat nyomvonalának módosítása, kiterjesztése megoldást kínálhat a terület megfelelő kiszolgálására.

Több alternatív javaslat készült, melyek mindegyike önmagába is megoldás a terület közvetlen M3 metrókapcsolatára a Gyöngyösi utca metróállomáshoz. A javasolt útvonalak a Cserhalom utca hosszabbított szakaszán haladva, a terület súlyvonalában 3 új megállóállomással, a gyaloglási távolságot 300 méternél kisebb értékre csökkentik.

Az M3 metrókapcsolat mellett, az alternatívák belvárosi, XIII. kerületi, újpesti relációkat nyújtanak, azaz kombinálhatóak. Külön vizsgálandó a térség ütemezett átadásával lépést tartó hálózathálózati fejlesztés.

MEGÁLLAPÍTÁS: A KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK A TSZT KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C. TERVLAPJÁT CSAK A GYALOGOSHÍD FELÜNTETÉSE ÉRDEKÉBEN ÉRINTIK.

5. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

A terület új hatékonyabb hasznosításához a terület árvízmentesítésének megoldásán kívül, a tervezett funkcióhoz szükséges közműellátás megoldása is szükséges, amelynél a terület természeti, topográfiai, geológiai, hidrológiai és hidrogeológiai adottságait is figyelembe kell venni.

teljes közműellátás követelménye

A környezet teljes közműellátással rendelkezik, aminek igényét erősíti, hogy a terület hidrogeológiai adottsága alapján vízminőség-védelmi területen fekszik, ami szigorúbb vízvezetési igények teljesítési követelményét jelenti szennyvízvezetés és csapadékvíz elvezetés vonatkozásában is.

A környező beépített területek teljes közműellátására a városi közhálózati rendszer részeként kiépült a vízellátás, a szennyvízvezetés, a villamosenergia ellátás, a gázellátás, tágabb térségben a távhőellátás, valamint a vezetékes elektronikus hírközlés. A kiépített városi közhálózatok a már kialakított utak szabályozási szélességén belül haladnak, esetleges átépítésük a tervezett szabályozási szélességén belül megoldhatók. A teljes közműellátás mellett a fenntarthatóság szempontjait is figyelembe kell venni, amely vízgazdálkodási és racionális energiagazdálkodási igényeket helyez előtérbe.

zárt csapadécsatornás vízelvezetést

A területen zárt csapadécsatornás vízelvezetést kell kialakítani, a csapadékvíz befogadója az árhullámokkal is érintett Újpesti-öböl. A változó intenzitású csapadékeseményekre gazdaságos árvízi átemelőt méretezni igen nehéz feladat, így amennyiben a tereprendezés, illetve a gépészeti kitorések kialakítása ezt lehetővé teszi, úgy javasolt a magas parti kialakítású terület alatt gravitációs kitorokollások létrehozása. A magasabb talajvízállás előfordulására is számítani kell, a felszín alatti vizek továbbvezetését minden egyes felszín alá nyúló beépítésnél meg kell oldani.

víztakarékos megoldások alkalmazása alapvető

Vízgazdálkodási szempontból új beépítésre tervezett területen a víztakarékos megoldások alkalmazása alapvető, a közhálózati ivóvíz felhasználása csak olyan vízfogyasztási területen javasolható, ahol az ivóvíz vízminősége fontos. A nem ivóvíz minőségű vízigény kielégítésére helyi vízbeszerzés kiépítése célszerű és a csapadékvíz hasznosítás lehetőségét is mérlegelni érdemes.

5.1. DÖNTÉSI PONTOK AZ ENERGIAELLÁTÁSBAN

megújuló energiahordozók

Az energiatakarékosság és az energiahatékonyság érdekében a megújuló energiahordozók igénybevételét rendeletek is előírják, de egyéni érdek is a megújuló energiahordozók mind nagyobb arányú bevonása az energiaellátásban. A termikus energiaellátásban a fűtés-hűtés megoldásánál optimális műszaki megoldás és gazdasági érdek a megújuló energiahordozó hasznosítása. A beruházó döntési kompetenciája, hogy a terület termikus energiaellátását a teljes közműellátás követelményének a betartásával távhő-, földgáz igénybevételével vagy villamosenergia-megújuló energiahordozó hasznosításával kívánja megoldani.

Megújuló energiahordozók közül a jelenleg hatályos rendeletek, előírások mellett a napenergia hasznosítása a legelőnyösebb, de a földhő hasznosítása is megtérülően vehető igénybe.

MEGÁLLAPÍTÁS: A KÖZMŰFEJLESZTÉSI JAVASLATOK A TSZT TERVLAPJAIT NEM ÉRINTIK.



Vízellátás



Vízvezetés



Villamosenergia ellátás



Távhőellátás

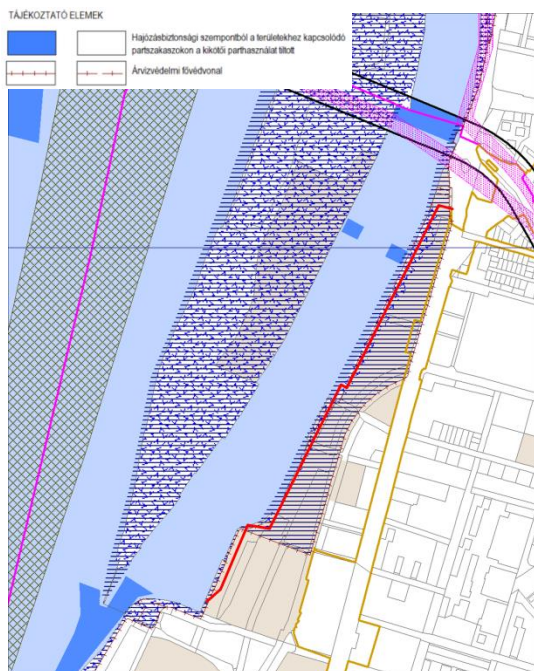


Hírközlés

Telepítési tanulmányterv közműfejlesztési javaslata – KÉSZ Kft 2021.

6. ÁRVÍZVÉDELMI MEGOLDÁSI LEHETŐSÉGEK

6.1. VÁROSÉPÍTÉSZETI KONCEPCIÓT SZOLGÁLÓ ÁRVÍZVÉDELMI ÉS TÁJÉPÍTÉSZETI MEGOLDÁSOK, CÉLOK

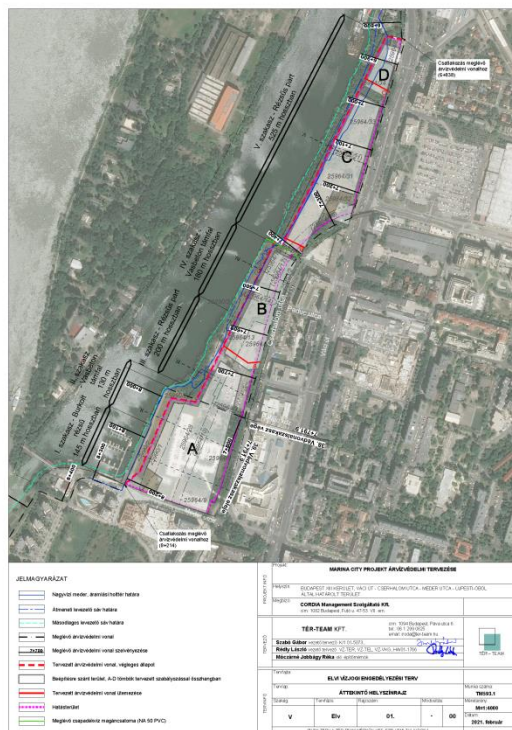


TSZT Szerkezeti tervlap - 6. Védelmi, korlátozási területek módosított árvízvédelmi fővédvonal – tájékoztató elem

A terület jelenlegi adottságait és a fejlesztési igényeket is figyelembe véve globálisan a magasparti kialakítás javasolt az árvízvédelem biztosítására. Ez segíti a parti kapcsolatok erősítését, fenntartási igénye minimális, a háttér területek zöldfelületeihez és közlekedési területeihez leginkább illeszthető.

A védvonal pontos helyét és a meglévő parti létesítményekhez és közlekedési területekhez való csatlakozását a beépítési ütemekhez is igazodóan, szakaszosan célszerű meghatározni és kialakítani.

Az árvízvédelmi nyomvonal elhelyezését a tervezett beépítés tömbhatárai, a meglévő parti létesítmények, illetve a tulajdonviszonyok is befolyásolják. Az árvízvédelmi nyomvonal kijelölésekor figyelembe kellett venni, hogy a védvonal mentén megfelelő szélességű fenntartási sáv biztosítása szükséges. Általános esetben – központi jogszabály alapján – a fenntartási sáv szélessége a Duna mellett elsőrendű védvonalról számítva 10 m. Az elvi engedélyezési tervezés során az eltérő kiépítési szakaszok esetében külön-külön meghatározásra került a fenntartási sávok keresztmetszeti elrendezése. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt., mint az árvízvédelmi létesítmény fenntartója és az árvízi védekezés felelőse közműszolgáltatói nyilatkozatban hozzájárult, hogy a fenntartási sáv egy része a védvonal vízoldalán, pl. a magasparti rézsút megosztó padkán kerüljön kialakításra. Amennyiben a fenntartó járművek közlekedéséhez megfelelő szélességű burkolt felület rendelkezésre áll, a fenntartási sáv teljes szélességének csökkentéséhez is hozzájárult.



Marina City Projekt Árvízvédelmi tervezése elvi vízjogi engedélyezési terv – áttekintő helyszínrajz
forrás: TÉR-TEAM Kft 2021

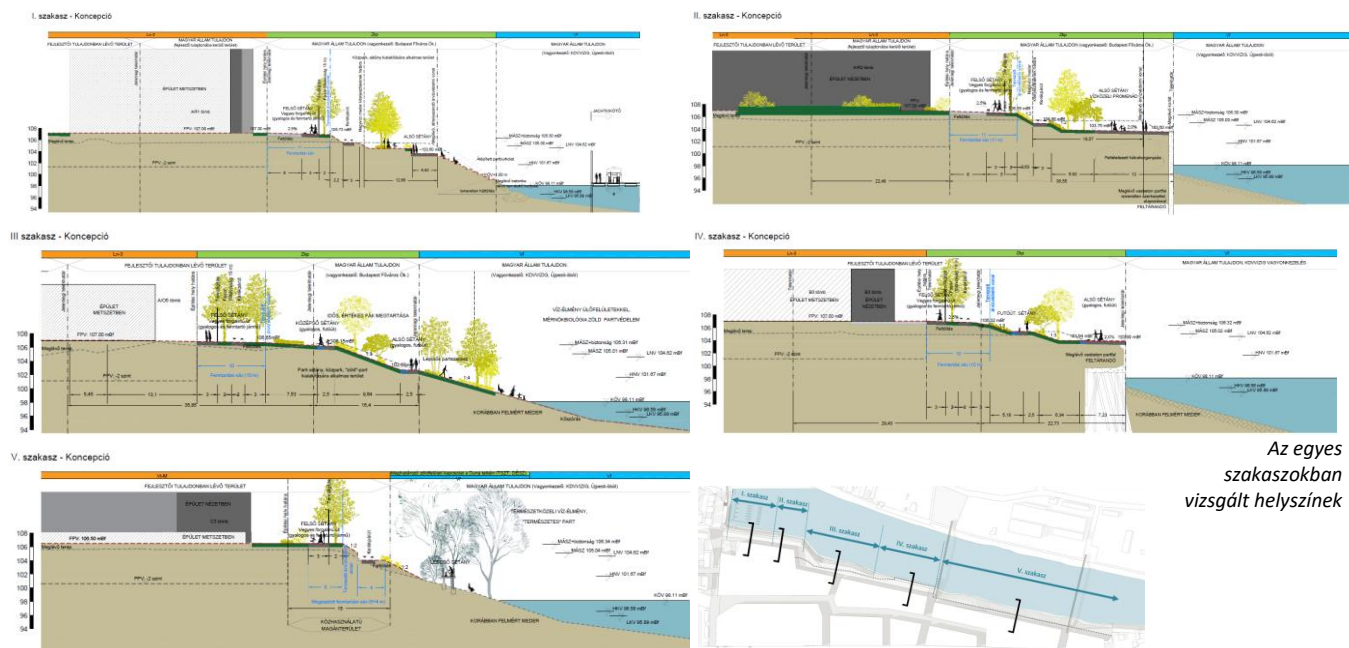
Az árvízvédelmi védvonal helyszínrajzi kijelölése a további tervezés során (vízjogi engedélyezési, ill. kiviteli tervek) kismértékben változhat akár parti oldal felé, akár attól távolodva. Ezen tervi módosítások, pontosítások során a fenntartáshoz szükséges sávot az üzemeltető FCSM Zrt.-vel egyeztetett módon kell a későbbiekben meghatározni. A védvonal melletti területen a fenntartást akadályozó létesítmények nem helyezhetők el.

A teljes projektterületre vonatkozó elvi vízjogi engedélyezési tervre (TÉR-TEAM Kft 2021.) a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság 35100/9611/2021. ált. számú határozatában engedélyt adott ki.

Az alábbi ábrán az eltérő parti megoldások helyszínei kerültek jelölésre, melyek hol támfalas, rézsús, vagy lépcsőzetes kialakítást kapnak.

Az árvízvédelemmel és az urbanisztikai koncepcióval szoros összefüggésben lévő tájépítészeti koncepció területi elemeit az a Telepítési tanulmányterv Urbanisztikai koncepció fejezete tartalmazza.

Az árvízvédelmet biztosító jellemző partszakaszok akkor válnak természetes a fejlesztési terület szegélyén a projekt integrált részévé, ha tájépítészeti megoldásai illeszkednek a háttérterületek jellemzőihez, hozzásimulnak a lineáris közparksáv adta lehetőségekhez, egyben biztosítani tudják a terület rekreációs használatát úgy, hogy az öböl menti feltároló látvány, a helyenként fellelhető értékesebb növényzet megmaradjon, és folyamatos zöld szegélyt képezzen a terület legizgalmasabb peremén.



Figyelembe veendő tényezők

- a területen fontos lesz az egyes partszakaszok mai jellemzőinek figyelembevétele, megerősítése, átépítése, a csatlakozó használatnak legmegfelelőbb módon,
- az öböl vízhasználatának és a víz látvány élvezetének helykijelölése,
- az itt lakók, dolgozók, idelátogatók vízparthoz való lejutásának természet közeli lehetővé tétele,
- a sétálás, kerékpározás, egyéni sportolási célú rekreációk számára helybiztosítás.

MEGÁLLAPÍTÁS: AZ ÁRVÍZVÉDELMI JAVASLAT A TSZT SZERKEZETI TERVÉNEK

„6. VÉDLEMI KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK” C. TERVLAPJÁT ÉRINTI, melynek módosítási eljárásra bocsátásáról a fővárosi közgyűlés 1414/2021. (ix.29.) főv. kgv. határozatában döntött.

7. KÖRNYEZETVÉDELMI HATÁSOK, MEGOLDÁSOK

Zajvédelem A területre vonatkozó beépítési terv szerint a számolt zajterhelés eredmények alapján megállapítható, hogy a területen elhelyezni kívánt épületeknél, illetve a tervezett homlokzati tájolásokkal a fejlesztési terület északi, a vasúti hídhöz közeli részen alakul ki határérték feletti zajterhelés az épülethomlokzatok előtt. A várható zajterhelés azonban a 3-5 dB túllépés alapján épületakusztikai eszközökkel kezelhető, a belső helyiségekre meghatározott zajterhelési határértékek körütekintő épülettervezéssel biztosíthatóak. Lakóépületek elhelyezésénél a Váci úttól való távolság a szabályozásban biztosított.

Déli irányban haladva a közlekedésre meghatározott zajterhelési határértékek teljesülnek, több épülethomlokzatnál a Váci úti épülettömeg hangárnyékoló hatása érvényesül. A tervezett homlokzati tájolásokkal több esetben is kedvezőnek mondható a kialakuló zajhelyzet, a jelenlegi, települési eredetű zajok érvényesülnek a területen, amit a közlekedés már kevésbé befolyásol.

Rezgésvédelem A Cserhalom utca és a Meder sétány kereszteződésében tervezett villamos és a végállomás a korszerű ágyazati megoldások és a végállomás jelleg miatt nem generál rezgésforrást. A tervezett területhasználati funkciók mellett emberre ható vagy épületszerkezeti rezgéssel nem kell számolni.

Földtani közeg Az építési földmunkák során kiszoruló anyag, amennyiben a területről kiszállításra kerül, hulladéknak minősül. Minősítését és esetleges hulladéktátságának megszüntetését a vonatkozó hulladékgazdálkodási szabályok szerint kell elvégezni.

Felszín alatti vizek A talajvíz szennyezőanyag tartalma, ha nem is jelent közvetlen humánegészségügyi kockázatot a majdani területhasználat során, feltétlenül figyelembe veendő körülmény az építési víztelenítési munkák és a mélyalapozási anyagok megválasztása során.

A talajvíz áramlási viszonyait a Duna vízjárása határozza meg. Ennek megfelelően az év jelentős részében a talajvíz jellemző áramlási iránya Ny-DNy-i orientáltságú. Magas dunai vízállás esetén ez megfordul és a „szárazföld” irányába hat. A mélyszerinti épületrészek ezt a vízmozgást befolyásolhatják, akár jelentős torlasztó hatást is generálva.

A felszínalatti létesítmények tervezésekor hidrodinamikai számításokkal kell meghatározni a várható talajvízmozgások jellegét és mértékét. Szükség esetén aktív vagy passzív műtárgyakkal kell mérsékelni a változások negatív hatását. Különös figyelemmel kell lenni arra a tényre, hogy a Váci út vonalában a földalatti vasút alagútja húzódik, mely már eleve befolyásolja a talajvíz áramlási képet.

lefolyási és beszivárgási viszonyok alakulása A fejlesztés során a potenciális szennyezőforrást jelentő feltöltés jelentős része kitermelésre és elszállításra kerül. A visszamaradó zöld felületeken a felső talajtakaró kicserélésre kerül. A városias beépítés miatt a burkolt vagy fedett, beépített területek aránya túlsúlyba kerül. Tetőkerti kialakítások során a nagyobb talajvastagság tudja biztosítani a növényzet fennmaradását.

A csapadékvíz gyűjtő és elvezető rendszerek tervezése során külön kell kezelni a szennyeződési lehetőségtől mentes tetőfelületi vagy egyéb, alacsony kockázatú vizeket a gépjárműforgalom által használt felületekről összegyülekező vizektől.

az öböl vízminőségi kérdései A partmenti sáv látvány, illetve rekreációs célú használata mellett a meder kotrása időszerű lenne. Ennek során keletkező iszapot a munkaterületről történő kiszállítás előtt minősíteni és szennyezettsége és elhelyezési célja függvényében kell besorolni a hulladékok jegyzéke szerint.

Levegő-tisztaság-védelmi hatások A fejlesztési területen az északi irányból érkező levegő beáramlása csökken. A légszennyezettségi szint vonatkozásában azonban jelentős változásra nem kell számítani

A fejlesztési területet érintő változás, miszerint többemeletes épületek létesülnek a kijelölt ingatlanrészekben, kismértékben befolyásolja a helyi levegőkörnyezeti viszonyokat. A jelenlegi sík, növényzettel fedett felszínt emeletes épületekből álló nagyvárosi beépítettség váltja, ami a légszennyező anyagok nagyobb területen történő felhígulását hátráltatja. A területi érintettség várhatóan kisebb lesz, az átlagos levegőterheltség koncentrációk változása elhanyagolható mértékű lesz.

MEGÁLLAPÍTÁS: A KÖRNYEZETVÉDELMI JAVASLAT A TSZT SZERKEZETI TERVÉT NEM ÉRINTI.

II. VÁLTOZÁSOK

1. SZABÁLYOZÁSI VÁLTOZÁSOK

A tervezett új beépítés koncepcionális elképzelései a magasabb rendű TSZT és FRSZ módosítását is indukálják. A hatályos KÉSZ egyes szabályai pontosítást igényelnek ezek végrehajtásával.

1.1. ÁLTALÁNOS SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

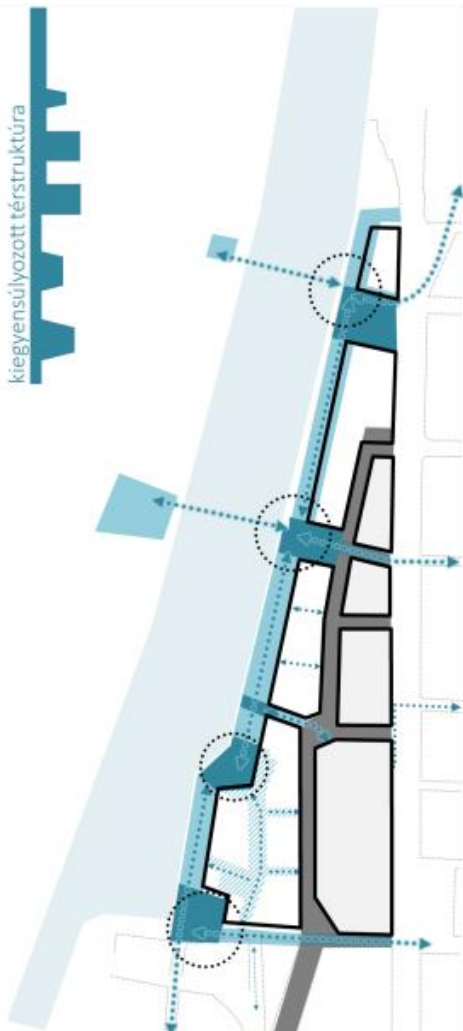
- Közterületi szabályozás** A területet határoló Cserhalom utca tengelye a Duna Plázával való megállapodás alapján nyugatra tolódik, szabályozási szélessége kismértékben növekszik a korábban meghatározotthoz képest. **Ez a TSZT területfelhasználási egységek egymás közötti technikai jellegű módosítását igényli, mivel a határok az új közterületi szélesség középtengelyére igazítandók.**
- Zkp - közparkterület** A közparkként kijelölt terület geometriai formája megváltozik, területe kismértékben növekszik, ezáltal a Marina parttól induló zöldsáv két további öblösödéssel bővül a javasolt hídfők környezetében. **Ez a TSZT Zkp területfelhasználási egységének módosítását vonja maga után.**
- A közparkokat közhasználatú parti sétány köti össze. Ezek szabályozását a hatályos KÉSZ már biztosítja, övezeti besorolásuk a TSZT módosítása után lehetséges.
- Építési övezetek szabályozása** A terület északi részén a Vt-M területfelhasználási egység és Ln-3 határa megszűnik, és ezeket a Szekszárdi utca vonalában létrejövő Zkp választja el egymástól. Így a későbbi telekosztások nem függnek a fővárosi területfelhasználási egységek korábbi szabályozást követő határától. **Ez a TSZT területfelhasználási egységének módosítását jelenti.**
- Magassági szabályozás** A területen a korábban hatályos KSZT a BVKSZ alapján létesíthető 55 méter legmagasabb pontú épületek elhelyezését is lehetővé tette.
- A hatályos KÉSZ a TSZT és FRSZ korlátozottabb magasságát teszi csak lehetővé, ami 45 méter. A tervezett beépítés a 65 méteres legmagasabb ponttal is számol, a Fővárosi Közgyűlés által meghatározott lokációval. **Ez a TSZT magasházak kijelölések módosítását jelenti.**
- Gyalogoshíd** A terület jelenleg két gyalogos átkelési lehetőség között terül el, a déli gyalogoshíd és az Északi vasúti összekötő híd között. A hatályos tervek gyalogoshídja Gács utca vonalában javasolt, viszont abban a vonalban nem szolgálja a kerület nagy lakóterületeinek kapcsolatát a Népszigettel, amely vonal és tervezett kapcsolat a fejlesztési terület súlypontjából indulhat ki. Az új gyalogoshíd az a Szekszárdi utca vonalában a Zkp közparki területéről indul és a Népsziget partján, az erdőterület érintése nélkül hoz létre kapcsolatot a rekreációs területekkel. **Ez a TSZT közlekedési infrastruktúra módosítását jelenti, illetve érinti azokat a tervlapokat, mely tervlapokon tervezett hidak másutt is megjelennek.**
- Árvízvédelem** A területen a részben már kialakított magaspart emelése a déli részen, illetve a magaspart kialakítása attól délre a beépítés megvalósításának alapfeltétele. Az árvízvédelmi koncepció és elvi vízjogi engedély figyelembevételével a fővédvonal a TSZT szerinti nyomvonalhoz képest a Duna telekhatárától keleti irányban kerül kialakításra, főként az északi területrészt jelentős részének természetközeli megőrzése céljából, szemben a régi KSZT szabályozási javaslatával, mely teljes mértékben a Duna telkén jelölte ki a védvonalat. **Ez a TSZT védelmi és korlátozási tervlapjának módosítását igényli.**

A fentiek szerint a TSZT és FRSZ módosítási igényeinek kifejtését a következő fejezet tartalmazza.

2. VÁLTOZÁSOK – A TSZT SZERKEZETI TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

2.1. AZ 1. TERVLAP: A TERÜLETFELHASZNÁLÁS – MÓDOSÍTÁSA

Zkp lehatárolás módosítása



A városfejlesztési elképzelés egyik meghatározó eleme a Zkp közpark területén sétány kialakítása a köz számára kerékpáros átvezetéssel együtt. A terv a két tervezett hídfőnél tervez Zkp zöldterületi kialakítást. Az egyik új terület a Szekszárdi úti gyalogos hídfőnél, a mai Zkp északi végének befordulásával jön létre. A másik park a Gács utca folytatásában a tervben már régóta szereplő gyalogos és közúti híd hídfőjénél alakul ki.

A két Zkp közparkot a part mentén településrendezési szerződésben is rögzített közhasználatú terület zöldsávja és sétánya köti össze. Ezzel az Újpesti-öböl mentén a part zöldsávként végigjárhatóvá válik.

Délen, a fejlesztési terület és az Újpesti-öböl között elhelyezkedő 25990/1 hrsz-ú telek egy része az Ln-3 területfelhasználási egységbe kerül át. Az így kieső zöldterület a fenti módon kerül pótlásra 2557 m2 zöldterületi többlettel. Ezzel a terület egészét lehet zöldterületekkel tagolni, az nem végződik a mai helyszínen.

A területcserével növekszik a Zkp területfelhasználási egység területe. Ehhez végig kapcsolódhatnak a telkeken létrejövő zöldfelületek, közhasználatú területek. A part mentén végigfutó Zkp terület, a közhasználatú zöldsáv, a Duna normál vízállása mellett feltároló parti rézsú és a fejlesztési területen kialakított zöldfelületek hármasa együtt egy jelentős part menti zöldsávot eredményez majd.



1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

„...a) Zkp közpark övezeti lehatárolás módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településrendezési terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a Zkp területek lehatárolása úgy kerüljön módosításra, hogy a tervezett lakóterületek számára elérhető közelségben legyenek biztosítottak a zöldterületek.”

Módosításra kerül tehát

- a Zkp területfelhasználási kategória geometriája, melynek a kijelölt területe ugyan csökken, de a Vt-M területen belüli 15% kijelöléssel összességében növekszik,
- az Ln-3 terület geometriája változik, és területe csökken,
- a Vt-M terület geometriája változik és mérete növekszik, ugyanakkor
- a Vt-M terület meghatározott lehatárolású területén belül kerül rögzítésre 15%-nyi zöldterület létesítés kötelezése, megfelelő a TSZT metodikájának, a Zkp ebben az esetben a KÉSZ-ben kerül területileg kijelölésre a megelőző fővárosi egyeztetések alapján, ezzel összességében növelve a Zkp terület létrejöttét.

Mindez együtt a Meder utcától északra, a projektterület előtti szakaszon 7 %-os Zkp növekményt jelent.

Ln-3 és Vt-M határának módosítása

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

...b) Ln-3 és Vt-M egymás közötti határának módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a kerületi építési szabályzat előzetes módosításával garanciát kapjon az építhető szintterület növekedésének elmaradására

A Vt-M és az Ln-3 területfelhasználási egység egymás közötti határának módosítása volt az eredeti javaslat, de a fővárosi egyeztetések eredményeként a továbbiakban a Szekszárdi utca vonalába tervezett Zkp terület fogja ezeket egymástól elválasztani. A területi határ módosításának célja a kedvezőtlen helyen a TSZT kényszerből kialakuló övezethatár helyett a megváltozó közterületi struktúra miatt logikusabb telekhatárok létrehozása volt eredetileg. A Zkp közbeiktatásával egy sokkal viszont már egy sokkal kedvezőbb területfelhasználási struktúra alakul ki. A hatályos határ a korábbi KSZT vonalát követte, ami mára okafogyottá vált. Ezen átsorolás kizárólag a telekosztás rugalmasabb kialakítását fogja segíteni, nem célja a Vt-M területen a szintterület növelése a jelenlegi Ln-3-hoz képest.

A Vt-M területe ugyan növekszik, viszont a területén belül kijelölt 15 % zöldterületi kialakítás kötelezése miatt csak 85% a tényleges számításba vehető területe. A két területfelhasználási egység FRSZ beépítési sűrűségeinek alapján létesíthető szintterülete már így is eleve csökkentett értéket ad, emellett a kerületi szabályozás is a lehetőségnél kisebb szintterületet enged meg a paraméterei által, ahogy azt a 1409/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat rögzíti.

Az Ln-3 terület tehát a Szekszárdi utcai gyalogos-kerékpáros hídi Zkp közparkig fog tartani. A déli tömbben, a Meder utcától északra a 25990/1 hrsz. telek Zkp-be sorolt telek egy része az Ln-3 részévé válik, ez függ össze a Zkp geometriai átalakításával. Ezzel a Cserhalom utca kényszerű Duna irányú eltolása miatti területvesztés részben pótlásra kerül, egyben a beépítés egy városias Duna-partot eredményez, az épületek előtti sétánnyal, a földszintek közvetlen sétánykapcsolatával.

Technikai jellegű területfelhasználási egység határmódosítások

1410/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

....c) Technikai jellegű területfelhasználási egység határmódosítások” pontra vonatkozóan az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását.

A terv a Duna Plaza parkolási lehetőségeinek megoldása érdekében javaslatot tesz a Cserhalom utca csekély mértékű, Duna irányába történő eltolására, mely a fejlesztési területtel szomszédos létesítmény városképileg kedvezőbb kialakítását teszi majd lehetővé a korábbi elképzeléshez (Cserhalom utca felülepítés) képest. A Cserhalom utca nyomvonalának ezen kisebb mértékű, a mai közműveket, és a szomszédos területek igényeit is figyelembe vevő változása indokol kisebb területi átsorolásokat Ln-3 >> Vt-H (Duna Plaza) ill. Vi-1 >> Ln-3 és Vi-1>>Vt-M tekintetében, melyek a tervezett közterületi tengelybe történő határigazításokat jelentő technikai jellegű módosítások.

2.2. Az 1. és 2. TERVLAP: A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI TERV ÉS KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA TERVLAPJÁN AZ ÚJ GYALOGOSHÍD FELTÜNTETÉSE

Új gyalogoshíd

1411/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

...d) Gyalogoshíd áthelyezése” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a TSZT 2021-ben kijelölt gyalogos híd megtartása mellett egy további, a Szekszárdi utca vonalában húzódó gyalogos-kerékpáros híd helyének kijelölése is megtörténik.

Az eredeti javaslat a Népszigetre vezető Gács utca folytatásának hídját javasolta áthelyezésre a Szekszárdi utca meghosszabbításának vonalába. A Fővárosi Közgyűlés viszont úgy döntött, hogy áthelyezés helyett ez a gyalogos-kerékpáros híd is kerüljön feltüntetésre, így a Népsziget kedvezőbb módon kapcsolódhat mind a fejlesztési terület, mind pedig a a Váci út túloldalán lévő népes lakóterületek életébe.

A Népszigeten a híd a korábbi DKÉSZ-ben kijelölt, mára a KÉSZ-ben átvett zöldterületre érkezik.

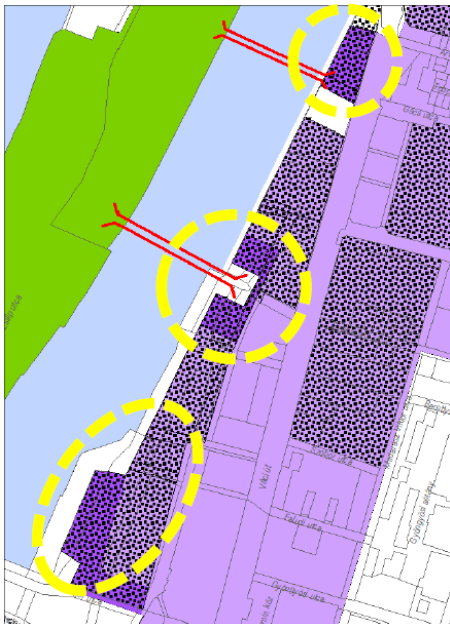
A gyalogos – kerékpáros híd Népszigeti érkeztetését a kialakult fás növényzet megóvásával kell megoldani, az erdőként nyilvántartott terület érintése nélkül.

2.3. AZ 3/B TERVLAP:
AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELEMÉVEL
KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI
LEHATÁROLÁSÁNAK
– MÓDOSÍTÁSA

Magasház kijelölés

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

....e) Magasház kijelölés módosítása” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) önkormányzati határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a 65 méter legmagasabb pontú magasház kialakításának helye csak a terület két – központi helyszínekhez csatlakozó – végében, valamint ezen túl a terület középső részén (a kijelölt közkert két oldalán), a vízparttól lehető legtávolabb elhelyezve kerüljön kijelölésre.



A Közgylési előterjesztése mellékletében szereplő szakvélemény javaslata a 65 méteres magasságra
forrás: BFVT 2021 évi szakmai vélemény 10. o.

A fejlesztési területen cél volt a szellősebb, zöldfelülettel átszőtt, eltérő épületmagasságokkal változatos városképet adó urbánus beépítés kialakítása. Ennek biztosítása érdekében indokolt a hatályos 45 méter legmagasabb pontú magasház jelölés magassági kiterjesztése, hogy 65 méter legmagasabb pontú épületek is elhelyezhetők legyenek. A területen tehát nem új a magasházak lehetősége, hanem azok magasságának változása igényli csak a TSZT módosítását.

A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve jelentős távolságuk miatt nem hatnak zavaróan. A nagy Duna-ágtól távol esik, így a Duna menti városképet sem befolyásolja különösebben (lásd: városképi elemzés).

Létrehozásukhoz ugyanakkor korszerű építészeti megoldások is társulnak, szakítva a szokványos városképi megjelenéssel. Miután a területen egy új városnegyed jön majd létre, ennek meghatározó brand-jét jelentené a változatos, magasházakat is magába foglaló városi arculat kialakítása. A Váci út mentén is meg-megjelennek már ilyen törekvések, tehát a XIII. kerületben sem lenne egyedüli ez a beépítési magasság. A távoli látványvizsgálatok igazolják, hogy távolsága és a Duna Aréna miatti takartsága miatt nem hat zavaróan a városi meghatározó látványpontok felől.

Bár az eredeti tervjavaslat több 45 méter feletti magasházat tervezett, de nem kívánta kihasználni mindenütt a TSZT teljes területre kiterjedő maximális értékét, melyet igazol a KÉSZ 12/ D1 és 12/D2 mellékletén feltüntetett eltérő Élp értékek (épület legmagasabb ponja) sora, mely egy hullámzó magassági változatosságot kívánt adni a 65-55-45 méteres Élp meghatározásával.

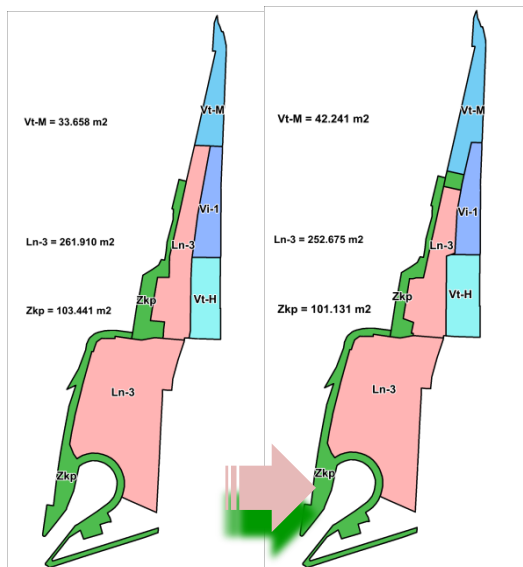
A Fővárosi Közgylési döntés azonban ettől eltérően a terület déli részén, továbbá a Szekszárdi utca meghosszabbításában létrejövő Zkp két oldalán és a projekt legészakibb tömbjében kívánja csak lehetővé tenni a 65 méteres Élp magasságot, a többi helyszínen 45 méter magasságot megengedve a projektterületen.

A városi sziluett modellezését a IV. fejezet tartalmazza.

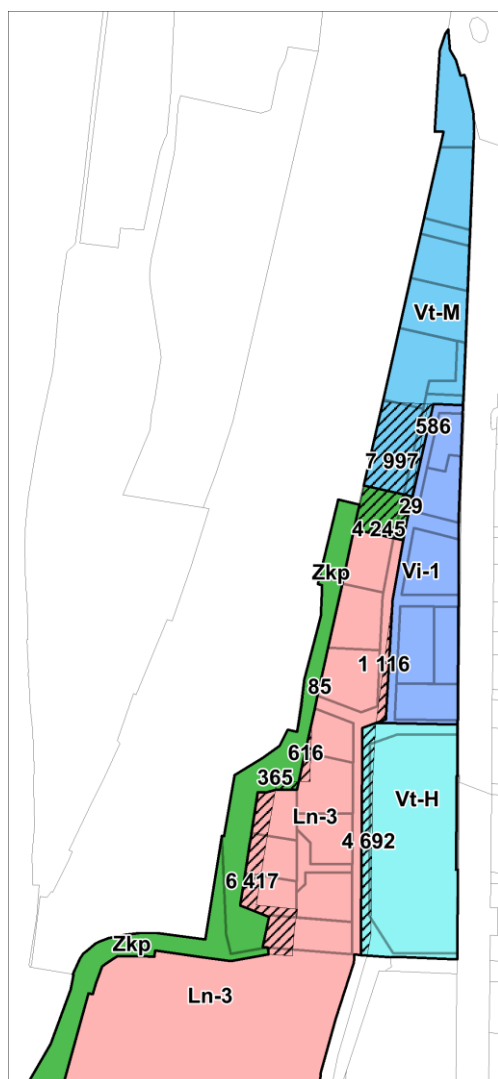
A közgylési előterjesztés mellékletét képező szakvélemény külön rögzítette a fenti elvárásokat.

3. A TERÜETFELHASZNÁLÁSI EGYSÉG TERÜLETI VÁLTOZÁSAINAK RÉSZLETEZÉSE

TSZT MÓDOSÍTÁS



a hatályos és a tervezett területfelhasználás



3.1. A ZKP KÖZPARK TERÜLET MEGHOSSZABBÍTÁSA AZ ÖBÖL MENTÉN

A jelenlegi a 25990/1 hrsz, ún. „KDV telek” a ZKp zöldterületi területfelhasználási egység részét képezi. Az öböl menti közpark terület geometriájának változása és méretének növelése az előző fejezetben már kifejtésre került. A Zkp területfelhasználási egység geometriájának módosítása teljes egészében pótolni tudja a déli területrészen fekvő 25990/1 hrsz ZKp zöldterületi területfelhasználási egységből való átsorolását Ln-3 kategóriába, sőt még többlet Zkp terület is eredményeződik a következők szerint.

A teljes Zkp terület a FOKA-öblöt is körbeveszi és a Rákospatak mentén egészen benyúlik a Cserhalom utca déli végéig. Teljes területe a hatályos TSZT szerint 103.441 m². A tervezett Zkp fejlesztési területet érintő része a déli Meder utcai tömbnél csökken, a Szekszárdi utcai gyalogos-kerékpáros hídfőnél területe bővül a geometriát illetően. Ezzel az egybefüggő Zkp területfelhasználási egység területe 2310 m²-rel csökken. Ezt a csökkentést ellensúlyozza a Vt-M növelt területén javasolt 30.625 m²-es területrészt Zkp biztosítására való kijelölése, ami 4.594 m², mely a kijelölt új közpark területrész északi vonala és a Gács utca folytatásának északi vonala között terül el, azaz a két hídfő között.

A TSZT már megszokott metodikája szerint a Vt-M területfelhasználási egységnek ezen a részen meghatározott arányban zöldterületet kell kijelölni a KÉSZ-ben. Ez a módszer elkerüli, hogy a TSZT mozaikossá váljék. A zöldterület aránya itt 15%-ban kerül meghatározásra a TSZT módosításban. Ezzel 4.594 m² zöldterületet kell kialakítani a KÉSZ-ben kijelölve, mely zöldterület méretével 4.594 m²-rel nő a déli zöldterület, és egyenlegében így növekmény jön létre: a Zkp területfelhasználási egység és a Vt-M területén meghatározott arányú zöldterület biztosítás együtt **2.284 m² többlet Zkp zöldterületet eredményez.**

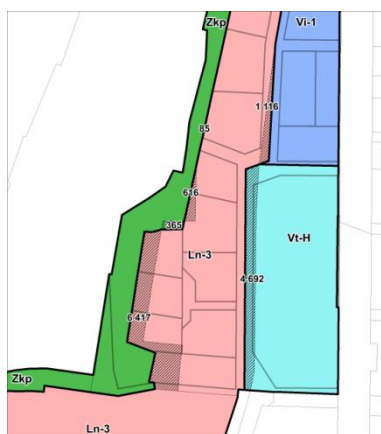
területfelhasználási egység	hatályos területe m2	tervezett területe m2	különbözet m2
Ln-3	261 910	252 675	- 9 235
Vt-M	33 658	42 241	8 583
Vt-M* Zkp 15% kijelöléssel		30 624	
Zkp a Vt-M 15%- aként kijelölve		4 594	
Vt-M figyelembe vehető terület	33 658	37 647	3 989
Zkp-ként kijelölt	103 441	101 131	- 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			

3.2. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK VÁLTOZÁSAI

A területfelhasználási egységek területi változása részben a direkt tervi módosításokból adódik, részben a Cserhalom utca nyomvonalevezetésének változása, és a tervezett közterület tengelyéhez való igazítása okoz kisebb területi eltéréseket, melyek technikai jellegű módosításnak számítanak.

A hatályos és a tervezett területfelhasználási egységek határváltozásai alapján létrejövő területi növekmények és csökkenések a térképeken sraffozással jelöltek.

3.3. A TERÜLETTELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK HATÁRAINAK VÁLTOZÁSAI

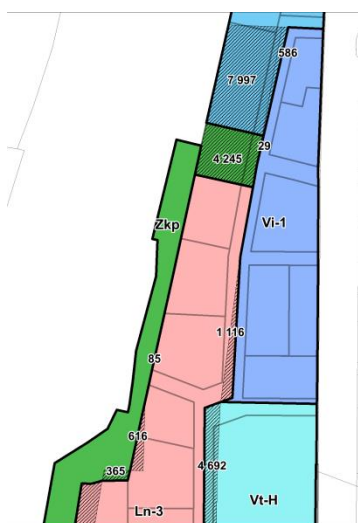


A területfelhasználási egységek javasolt változásai

„A” TÖMB - déli területész

A központi területészben a TSZT közpark és lakóterülete közötti határ változik meg, a telektömb átlagosan 23 méterrel bővül a Duna irányába, ami részben ellensúlyozza a Duna Pláza parkolóházi bővítése miatti Cserhalom utca egy szakaszának eltolását. Kisebb pontosítás történik még a Dunai oldalon csökkentéssel vagy növeléssel.

- Ennek eredményeként az Ln-3 ezen a szakaszon 6.668 m²-rel nő, a zöldterület ugyanennyivel csökken.
- Az Ln-3 a Cserhalom utca eltolása eredményeként 4.692 m²-rel csökken, a Vt-H ugyanezzel a mérettel növekszik a Duna Plaza parkolóház létesítés szándéka érvényesítése miatt, melynek révén a projekterületen lévő felszíni parkoló megszüntethető.



„B” TÖMB - középső területész

A tömb északon Zkp területtel fog lehatárolódni a tervezett módosítások szerint, mely a javasolt gyalogos-kerékpáros híd hídfőjének indulópontjaként hoz létre a parti zöldterülethez kapcsolódó közparkot. Ennek változásai a következők:

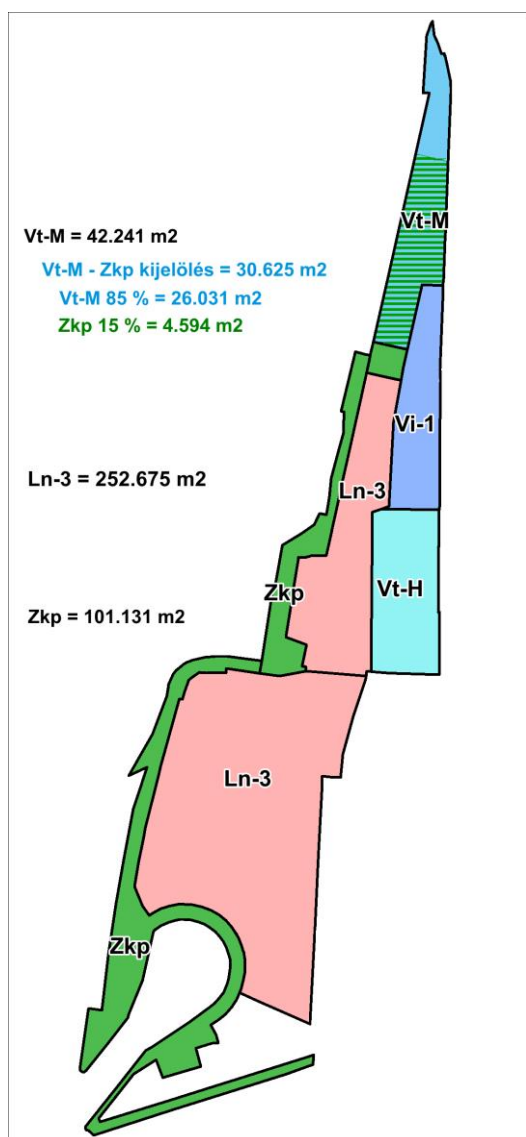
- A középső „B” tömbben északon a Szekszárdi utcai hídnál Zkp terület jön létre 4.245 m²-rel, vagyis itt ennyivel nő a Zkp, és ugyanennyivel csökken az Ln-3 területe.
- Ezzel együtt a telekhatár egyenes vonalevezetése miatt a Zkp terület 85 m²-rel növekszik a Duna felőli oldalon, ugyanennyivel csökkentve az Ln-3 területét.
- Az Ln-3 terület a Cserhalom utca szabályozásának változása miatt növekszik 1.116 m²-rel és ugyanennyivel csökken a Vi-1 területfelhasználási egység területe. (a Cserhalom utca szabályozását a kialakult állapot és közműhelyzet befolyásolja).

„C” TÖMB - északi területész

- A Szekszárdi utcai gyalogos-kerékpáros hídfőnél kialakított Zkp terület északi határáig lefut a Vt-M területe az Ln-3 területét módosítva, mellyel ezen a szakaszon a Vt-M terület 7.997 m²-rel növekszik, az Ln-3 terület ugyanennyivel csökken.
- A Cserhalom utca nyomvonal pontosítása itt is igényli a Vi-1 területfelhasználási egység határkorrekcióját a Cserhalom utca tervezett középvezetési vonalába, így itt a Vi-1 terület 586 m²-rel csökken, ugyanakkor az immáron Vt-M területe ugyanennyivel növekszik.

„D” TÖMB - északi területész

Ezen a szakaszon nincs módosítási igény.



A projektterületen lévő fejlesztésre szánt területfelhasználási egységek egymás közötti változását és a területi egyenleget a következő táblázat mutatja be.

- A Zkp 2%-kal növekedett, a projektterületre vetítve 7%-kal.
- Az Ln-3 4%-kal, a projektterületre vetítve 15 %-kal csökkent.
- A Vt-M figyelembe vehető területe 11%-kal növekedett.
- A Vt-H 14%-kal nőtt, a Vi-1 terület 5 %-kal csökkent.

A területfelhasználási egységek egymás közötti változásának mérlege					
	Zkp	Ln-3	Vt-M	Vt-H	Vi-1
Zkp csere Ln-3 egyenleg	-2338	2338			
Ln-3csere Vt-M egyenleg		-7997	7997		
Ln-3 csere Vt-H egyenleg		-4692		4692	
Ln-3 csere Vi-1 egyenleg		1116			-1116
Vt-M csere Vi-1 egyenleg			586		-586
Vi-1 csere Zkp egyenleg	29				-29
	-2309	-9235	8583	4692	-1731
(Vt-M Zkp 15%-ra kijelölt)	30 625				0
Vt-M 15 %-nyi Zkp zöldterület	4 594		- 4 594		
VÁLTOZÁS	2 285	- 9 235	3 989	4 692	- 1 731
területfelhasználási egység terület					
hatályos	103 441	261 910	33 658	37 882	36 128
tervezett direkt Zkp és Vt-M terület- felhasználásként jelölve	101 131		42 241		
tervezett (figyelembe vehető)	105 726	252 675	37 647	42 574	34 397
változás %	2%	-4%	11%	11%	-5%
csak a Meder utcától északra	34 041	63 211	37 647	42 574	34 397
	7%	-15%	11%	11%	-5%

3.4. A FŐVÁROSI KÖZGYŰLÉSI HATÁROZATOKNAK VALÓ MEGFELELÉS

A területfelhasználási egységek egymás közötti változtatásához a Fővárosi Közgyűlés feltételekkel járult hozzá az eljárás megindításánál.

1408/2021. (IX.29.) Főv. Kgy. határozat

A Zkp jelzett módosítása esetén teljesül, hogy a Zkp területek lehatárolása úgy módosul, hogy „a tervezett lakóterületek számára elérhető közelségben legyenek biztosítottak a zöldterületek.

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

- Az Ln-3 terület csökkenése 9.235 m^2 . Ennek szintterületi mérete $9.235 \times 3,0 = 27.705 \text{ m}^2$ általános szintterület.
- A Vt-M terület figyelembe vehető növekménye: 3.989 m^2 , melynek általános szintterülete $3.989 \times 3,75 = 14.960 \text{ m}^2$.
- A kettő különbözete $14.960 - 27.705 = -12.745 \text{ m}^2$.**

Tehát már a TSZT és FRSZ számítás is az általános szintterületben 12.745 m^2 csökkentést jelent.

- Parkolási szintterület esetében, az Ln-3 terület csökkenése miatt $9.235 \times 1,25 = 11.544 \text{ m}^2$ csökkenéssel kell számolni.
- A Vt-M területén pedig $3.989 \times 1,5 \text{ m}^2 = 5.984$ 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.**

Fentiekből levonásra kerül az az „elvi” többlet, amivel az Ln-3>>Vt-M területváltás járna, ez az általános szintterületben 6.437 m^2 , a parkolási sűrűségben 2.146 m^2 . A levonás utáni változás a hatályos TSZT szerint létesíthető szintterülethez képest

- általános szintterületben -12.745 m^2 csökkenés**
- parkolási szintterületben -7.706 m^2 csökkenés**

keletkezik. Ezt figyelembe véve kerülnek kialakításra a KÉSZ övezeti mutatói.

Összességében szintterületi csökkenés mutatható ki

	terület változás	bsá	bsp	általános szintterület	parkolsi szintterület
Ln-3 csökkenés	- 9 235	3,00	1,25	- 27 705	- 11 544
Vt-M növelés	3 989	3,75	1,50	14 960	5 984
változás				- 12 745	- 5 560
Főv. Kgy. hat. alapján nem felhasználható szintterület				-6437	-2146
változás				- 19 182	- 7 706

A Marina city projekt területén kívüli, de változó Vt-H és Vi-1 területfelhasználási egység 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 .

Összességében szintterületi csökkenés mutatható ki a fejlesztési területéhez nem tartozó, de változással érintett területfelhasználási egységek esetében is.

	terület változás	bsá	bsp	általános szintterület	parkolsi szintterület
Ln-3 csökkenés	- 9 235	3,00	1,25	- 27 705	- 11 544
Vt-M növelés	3 989	3,75	1,50	14 960	5 984
Vt-H növelés	4 692	3,5	1,5	16 422	7 038
Vi-1	- 1 731	2,75	1,25	- 4 760	- 2 164
változás				- 1 084	- 686
Főv. Kgy. hat. alapján nem felhasználható szintterület				-6437	-2146
változás	-	-	-	- 7 521	- 2 832

III. A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAINAK VÁLTOZÁSAI

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

TSZT MÓDOSÍTÁS

Zkp lehatárolás módosítása

Ln-3 és Vt-M határának módosítása és technikai módosítások a Cserhalom utcánál

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.

A két beépítésre szánt terület határának módosítása a Zkp terület beékelődésével jön létre, a Cserhalom utcánál technikai módosítás indokolt annak szabályozás változása miatt.

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

Zkp min.: Kerületi terveszközben figyelembe veendő területfelhasználási egységek aránya

hatályos terv

a tervezett módosítás



2. A FŐVÁROSI RENDEZÉSI SZABÁLYZAT 1.MELLÉKLET TERVLAPJÁNAK MÓDOSÍTÁSAI

FRSZ MÓDOSÍTÁS

Zkp lehatárolás módosítása

Ln-3 és Vt-M határának módosítása és technikai módosítások a Cserhalom utcánál

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 SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMEEK

2.1. AZ 1. MELLÉKLET: A TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KATEGÓRIA MÓDOSÍTÁSA

Az FRSZ értelemszerűen át kell vegye a TSZT területfelhasználási egységeinek változását, így a Zkp, a Vt-M, Ln-3 stb. módosításokat is.

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

Beépítésre szánt területek

LAKÓTERÜLETEK

Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)

VEGYES TERÜLETEK

Mellékközpont területe (Vt-M)

Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

Jelentős változással érintett terület

Duna-híd

hatályos terv



a tervezett módosítás



3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

3.1. TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

3.2. FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

Magasház kijelölés

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

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

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

A kijelölés alapja a közgyűlési határozat és a BFVT Kft. szakvéleményének térképe.

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

hatályos terv

a tervezett módosítás



4. A GYALOGOS-KERÉKPÁROS HÍD KIJELELÉSE

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 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 a híd).

BUDAPEST FŐVÁROS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVE

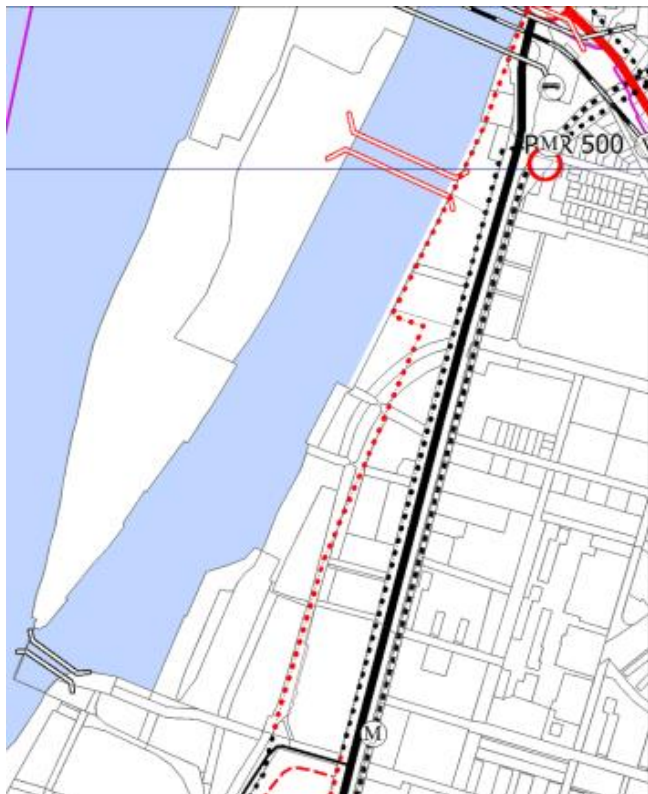
364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított,
az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott TSZT

SZERKEZETI TERVLAP

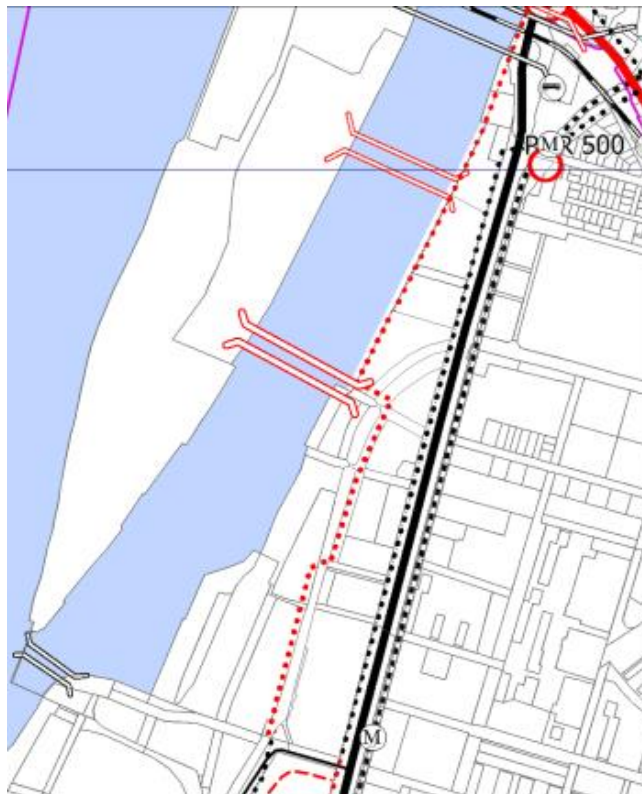
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA

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

hatályos terv



a tervezett módosítás



5. A JELÖLT ÁRVÍZVÉDELMI FŐVÉDVONAL MÓDOSÍTÁSA

TSZT MÓDOSÍTÁS

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

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

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 feltüntetés 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):



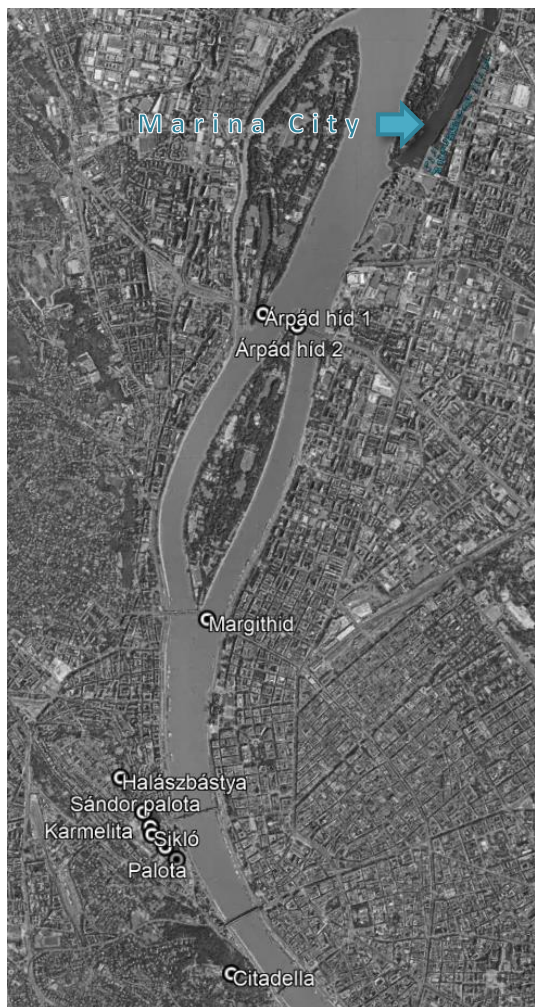
Árvízvédelmi fővédvonal

hatályos terv

a tervezett módosítás



IV. VÁROSKÉPI VIZSGÁLAT



Kiemelt távoli és környékbeli nézőpontok



Sematikus ábrázolás – madártávlat

A magasépületek létesítésénél a városképi megjelenés nem elhanyagolható kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a beépítési terv készítésénél külön vizsgálatot igényel.

A városi megjelenés szempontjából két alapvető szempontot érdemes mindenképp mérlegelni a távoli rálátások tekintetében:

- **horizonthoz való viszony**
- **jelentős „landmark” épületekhez való viszony.**

A XIII. kerületre elsősorban a Budai Vár és a Gellért hegy felől adódnak vizsgálandó rálátások, kiemelt nézőpontok. A fő kilátópontokból más és más feltárulás adódik. A fő kilátópontok a Sightsmap.com és Eric Fischer Flickr adatbázisa alapján készített elemzése alapján kerültek meghatározásra. A két elemzés alapján – melyek a fényképek készítésének sűrűsödését mutatják – jól azonosíthatók azok a helyszínek, ahonnan látványvizsgálatot célszerű végezni.

A fenti elemzések alapján a XIII. kerületre a Halászbástyától, a Sándor Palotától, Karmelita kolostortól, Siklótól, a Palota előterétől, a Várkert-Bazártól, továbbá a Gellért-hegyen a Citadellától indokolt látványvizsgálatot készíteni a magasépületek elhelyezésének függvényében. Ezek a helyszínek mind turisztikai, városimázs, mind identitás szempontból kiemelt nézőpontnak számítanak. A terület egészére a környéken meghatározó rálátások a Margit híd, Árpád híd felől adódnak. Mindezt megerősíti az FRSZ 20. § (2b) pontjának rendelkezése is.

A kerületben kijelölt magasépületek számára szolgáló helyszínek elemzésének alapját a Google Earth Pro program adja. A terep modellbe térinformatikai módszerrel került „beültetésre” a fejlesztési területen a beépítési terv 3D-ben kidolgozott modellje.

Az FRSZ alapján a Váci út mentén több helyszínen van lehetőség végig magasépületek elhelyezésére, melyek legmagasabb pontját az FRSZ jelenleg maximum 45 méterben határozta meg a Göncz Árpád városközponttól északra, ahol az ennél magasabb épületek elhelyezése is megengedett. Ebben a sávban az elmúlt időszakban több kezdeményezés is élt a 65 méteres magasság elérésével a Váci út mellett, ahogy a Projektterületen is ez tervezett.

A fejlesztési területre vonatkozó beépítés kék színnel kerül megjelenítésre, a sziluett vonala narancs színnel, az Országház és a Bazilika sárga színnel.

A kinagyított részleten az ikonikus épületek és a beépítés együttlátása kerül bemutatásra.

Fontos megjegyezni, hogy az elemzés modellezésen alapul, melynek alapvető célja a tervezett beépítés jó láthatóságának bemutatása, ezért az élénk színnel kerül megjelenítésre, míg a modellkörnyezet szürkeárnyalatosan. A modell nem számol a nézőpontoktól való jelentős távolság és városi légkör adta homályosító tényezőkkel. A valóságban a kiemelt látványpontoktól több, mint 5 km-es távolságra lévő vizsgált terület képe jellemzően jóval homályosabb képet ad a valóságban.

Jelen elemzés nem tartalmazza a hatályos szabályozások alapján létesíthető, vagy előkészítés fázisában lévő más magasházakat.

KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK



Halászbástya

A Halászbástya felől nézve a területet, a Váci út ezen szakasza egyáltalán nem kerül fedésbe az Országház kupolájával.

A Marina City területén megjelenő 45-65 méteres beépítés a Halászbástyától nézve a horizont alatt marad, azon nem nyúlik túl.



Karmelita

A Karmelita kolostor teraszától nézve a Marina City területe még mindig nem éri el az Országházat, attól balra helyezkedik el.

A Marina City területén megjelenő 45-65 méteres beépítés a Karmelita kolostortól nézve bőven a horizont alatt marad, azon nem nyúlik túl.



Sándor palota

A Sándor Palotától nézve a Marina City területe a kupolától jóval balra esik, így nem tudja zavarni annak sziluettjét.

A Marina City területén megjelenő 45-65 méteres beépítés a Sándor palotától nézve a horizont alatt marad, azon nem nyúlik túl.



Sikló

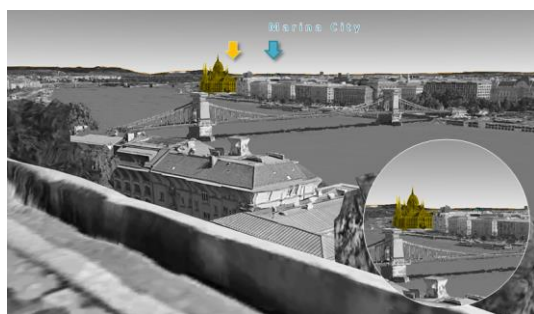
A Siklótól a Savoyai teraszig terjedő nézőpontokból fontosabbak a Váci út menti magasházak, hiszen innen nézve közelítik meg az Országház kupolájának látványát (mint kiemelt „landmark” épületet”).

A Siklótól szemlélve kezd a Marina City területe az Országház mögé kerülni, de még innen sem esik egybe a kupolával. A tervezett 45-65 méteres beépítés a horizont alatt marad. Jól látható, hogy a kupolától jobbra a NYUFIG épülete kis mértékben megbontja a horizontot.



Palota - Savoyai terasz

A Savoyai terasz irányából, már a Kupola jobb oldalán jelenik meg a Marina City terület magasházak sávja, a terület ebből a nézetből kerül legközelebb az Országház kupolájához. A 45-65 méteres magasság mindemellett innen nézve is besimul a várossziluettbe, a beépítés nem tekinthető kirívónak.



Várkert Bazár

A többi látványpontból tekintve az Országház kupolájának látványától már kellőképpen távol esik a Marina City területe.

A Várkert Bazár az eddigi nézőpontoktól alacsonyabban helyezkedik el, így innen nézve a távoli látóhatár látványát már sok helyen épületek benyúlása tagolja. Innen nézve túlnyúlik a horizonton az Agora, a Nyufig, az ORFK épülete is. Ezekhez képest a Marina City területén tervezett 45-65 méteres beépítés éppen csak eléri a horizont vonalát, azon kis mértékben nyúlik túl.



Citadella

A Citadella felőli nézetben már a Bazilika kupolája a fő érintett ikonikus épület, mely a horizont alatt maradvá beolvad a városképbe.

A Marina City területe a Bazilika fölött tűnik fel, a nagyvárosias massa szélén.

A Citadellától nézve a Marina City területe jóval a horizont vonala alatt marad.

KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK



Margit híd

A Margit híd átmenetet képez a kiemelt távoli és a környékbeli nézőpontok között. Innen nézve a terület szinte elvész az Árpád híd két oldalán létesült magasházak és a Vízafogó lakótelep közelebb eső homogén tömege mögött, így jelentős befolyással nincs a terület látképére.



Árpád híd 1.

Az Árpád hídról nézve területet, a Marina City a híd legtöbb szakaszáról nézve takarásban van.

A Margit-szigeti lejáró környékéről nézve a terület déli része a Marina-parti beépítés mögött válik láthatóvá, a terület északi részének beépítése kis szakaszon látható az öbölbe tekintve.



Árpád híd 2.

Tovább haladva a pesti oldal irányába a beépítés szinte teljesen bekúszik a Marina-parti beépítés mögé, még tovább haladva pedig lényegében teljes egészében takarja a Dagály területén létesült kb. 45 méter magas Duna Aréna.



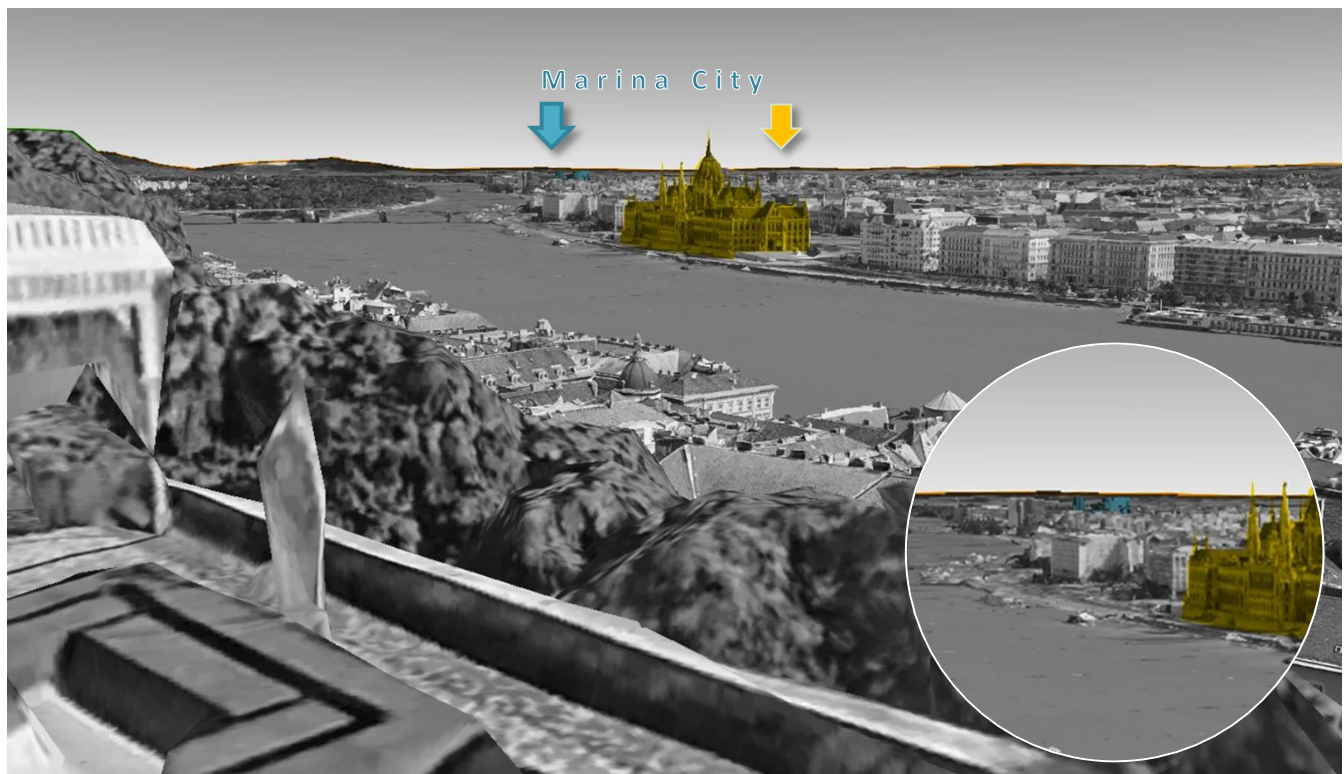
Árpád híd 3.

KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



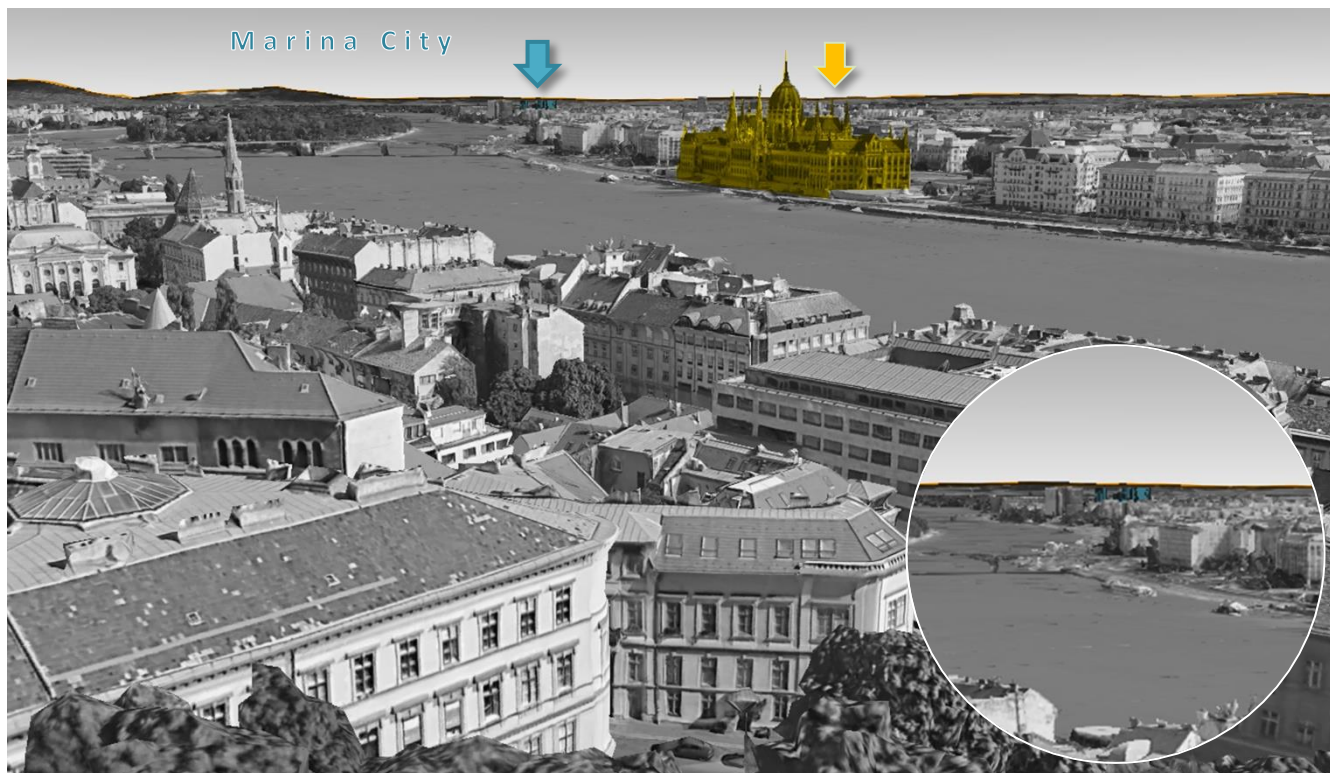
Halászbástya

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



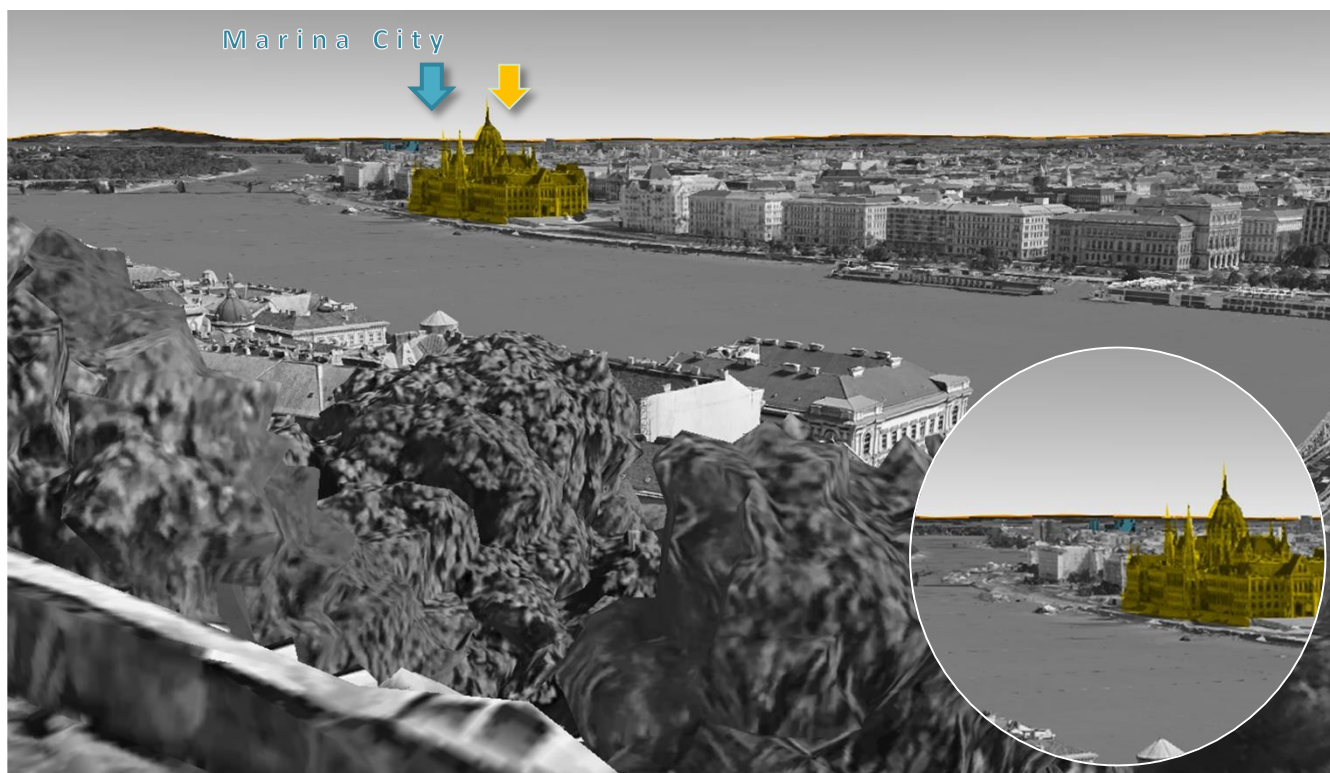
Karmelita

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



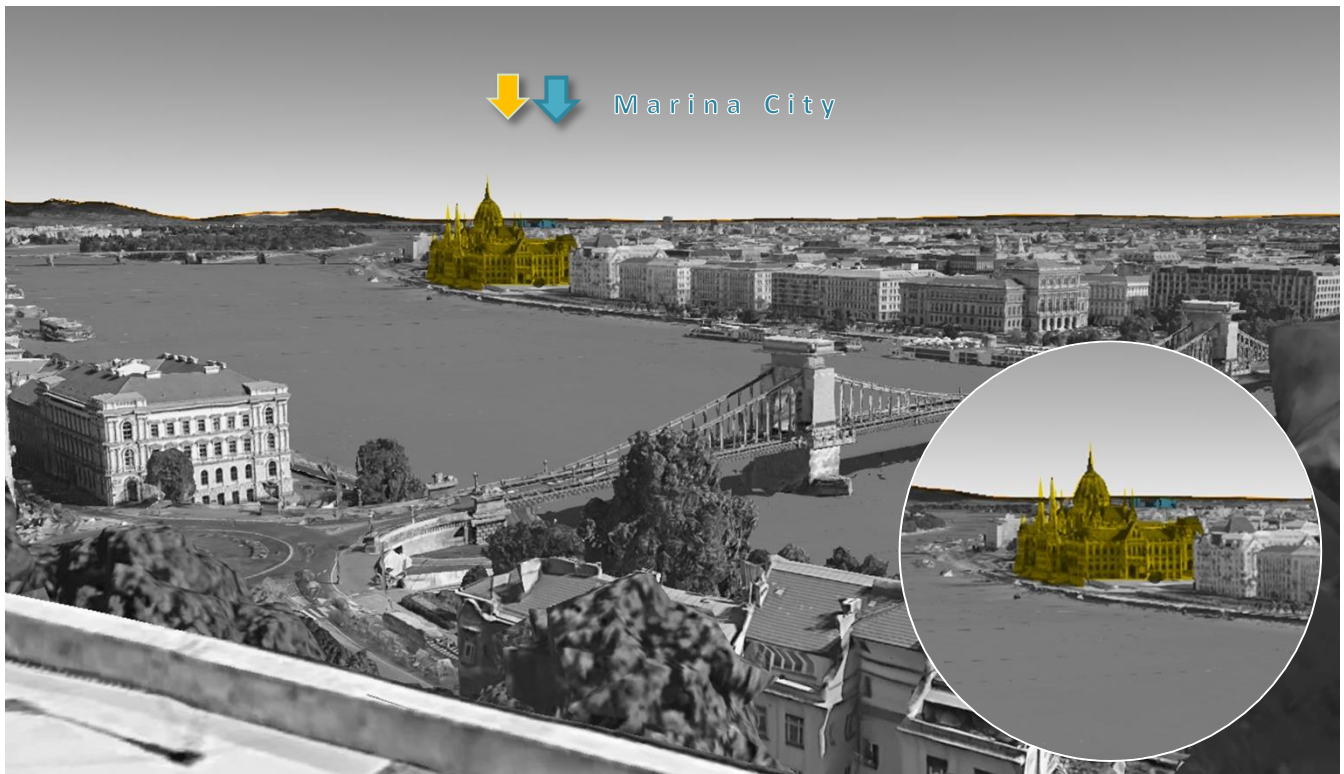
Sándor-palota

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Sikló

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Palota - Savoyai terasz

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Várkert Bazár

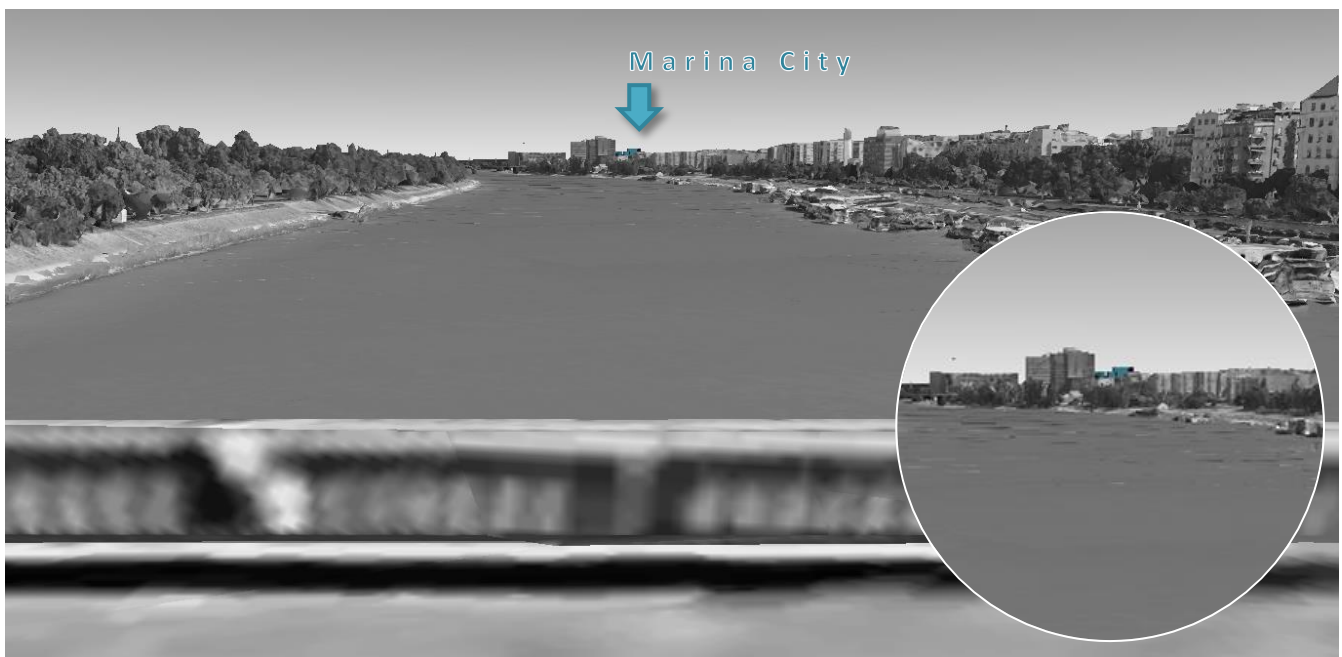
forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Citadella

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.

KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



Margit híd

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Árpád híd 1.

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Árpád híd 2.

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.



Árpád híd 3.

forrás: Marina City Telepítési Tanulmányterv szerinti beépítési séma térinformatikai átültetése Google Earth Pro programba
Urban-Lis Stúdió Kft. 2022.

2. számú terület - FOKA ÖBÖL MENTI TERÜLET

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

A tervezett új beépítés koncepcionális elképzelései a magasházas területi kijelölést indokolnak.

A 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet a TSZT és FRSZ módosításáig hatályba nem lépő 12/C. mellékletében a területen magasház építési helyét rögzíti 45 méteres Élp-vel a projektterületen a melléklet „C” jelzésű területén, a projekthelyszín mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozásától délre eső területrészen.

Az előzetes Fővárosi Közgyűlési határozat azonban csak a 25880/6 hrsz. területére kívánja lehetővé tenni a magasház elhelyezést. Ez tehát mind a KÉSZ 12/C mellékletének, mind pedig a TSZT és az FRSZ megfelelő tervlapjának egymással szinkronizált módosításával jár.

2. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A beépítési koncepció (2020) többféle változatban vizsgálta a terület beépíthetőségét, a tervek változatai alapvetően arra keresték a választ, hogy a területre elhelyezni kívánt 45 méter legmagasabb ponttal rendelkező magasházak hova pozícionálhatók, milyen közelségben, milyen elrendezés szerint alakíthatók. A beépítési koncepció nem konkrét építészeti terveken alapul, így az épületek formálása a későbbiekben is sokféleképpen változhat.

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 Rákospatak és a Cserhalom utca csomópontjának környezetében az épületegyüttes adott szakaszon való 45 méteres legmagasabb pontú kialakítása indokolt.

Funkció

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. A lakásszám 660-700 közötti lesz.

A FEJLESZTÉS CÉLJA, KONCEPCIONÁLIS ALAPELVEI

A beépítési terv olyan minőségi lakóterület kialakítását célozza meg, mely

- eredményeként magas színvonalú, a súlyponti helyen magasházak megjelenésének is kedvező kortárs beépítés jöhet létre, ami
- kedvez a helyi, nyugodt, vízparti kapcsolattal rendelkező, zöldövezeti környezet, egyúttal a környező, szomszédos területekkel való optimális kapcsolat megteremtésének,
- biztosítja a terület átmenő forgalomtól való védettségét,
- lakó rendeltetéstől eltérő változatos földszinti funkcióival a FOKA-öböl, a Cserhalom utcák egyes szakaszai irányába nyit,
- a szomszédos Danubio Budapest beépítése és a projekthelyszín között lévő 25880/4 helyrajzi számú magánút sétányként való kialakítása megteremti a Duna-part – FOKA-öböl – Rákospatak – Moszkva sétány egységes rendszerbe szervezését.

Vízparti kapcsolatok

A Rákospatak 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.

GYALOGOS ÉS KERÉKPÁROS FELTÁRÁS

A koncepcióban felvázolt gyalogos összeköttetések, nyomvonalak a hatályos településrendezési eszközökben rögzített elképzelésekhez igazodva a nyugati irányban határos FOKA-öböl és a déli irányban határos Rákospatak vízpartjain előirányzott sétányok kialakíthatóságának is kedveznek, azok között alternatív, célirányos kapcsolatot is biztosítva. A környezetben a kerékpáros nyomvonalak a kialakult törzshálózat részeként javarészt már rendelkezésre állnak, az öböl belső feltárása ugyanakkor szükséges, mely a Fedélköz utca – Kelén utca törtvonalú nyomvonalon tervezett.

A terület gépjárművel

A gépkocsik tárolására térszint alatti, kisebb hányadának földszinti garázsban lesz lehetőség. A

való megközelítése

Cserhalom utca felől közvetlen gépjárműves megközelítés nem alakítható ki. A projekthelyszín együttesen mintegy 660-700 férőhely számára alakítandó ki parkoló, megközelítésük a Fedétköz utca felől fog történni.

NAGY SZABAD TEREK, ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK

A projekthelyszínen tervezett beépítés által körülölelt belső teresedés zöldfelületekben gazdag kialakítása előirányzott, olyan, intenzíven fásított, többszintes növényállománnyal, mely a projekthelyszín élıhetőségét, 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.

A tervezés további – építészeti és környezetalakítási – fázisaiban számolni kell csapadékvizek helyben kezelésével, a terület természetes árnyékolásával, melyben jelentős szerepet kaphat a fásítás és a zöldtetők jelenléte is.

TERVTANÁCSI AJÁNLÁSAI



A korábbi beépítési terv a Tervtanácsi bemutató követően tovább formálódott. Ennek alapján

- építészeti hangsúly képzése céljából a Rákos-patak 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 helyszínt, így a korábbi beépítési koncepciótól eltérő végső megoldást kellett kidolgozni. A projekthelyszín 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.



F	F+8 / F+8+TE
F+1	F+9 / F+9+TE
F+2	F+10
F+3	F+11
F+4	F+12
F+5 / AS+F+5	F+13
F+6	F+14
F+7 / F+7+TE	

Duna-Aréna (45 méteres beépítési magasság)
a tervezett beépítés legmagasabb pontja
65 méteres magasságban rögzített



A beépítési modell a szomszédos tervezett állapottal együtt
forrás: saját ábra

MAGASHÁZ KIALAKÍTÁS

A Marina partot jellemző általánosan 7-8-9, esetenként 10-12 szintes nagyvárosias beépítést a Cserhalom utca és a Rákospatak találkozásánál a 45 méteres magaspont egyaránt képez építészeti hangsúlyt és válhat a Marina-parti lakóterületek megérkezési pontjává. A magasabb épületek kialakítása nem öncélú, hiszen a szintterület egy-egy fókuszpontra koncentrálásával a tömbbelső tereinek tágasabb, kedvezőbb kialakítását is eredményezik.

VÁROSKÉPI HATÁSOK

A megemelt magasság a városképi elemzések szerint nem zavar be olyan városképi megjelenésekbe, mint pl. az Országház sziluettbeni látványa. A meghatározó magaspontokról (a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól) a beépítés 45 méteres épületekkel sem emelkedik a horizont fölé, a Duna-partokról jellemzően takarásban van és csak a közeli hidakról látszik (bemutatását ld. III. fejezetben).

3. A TERÜLET KÖZVETLEN KÖRNYEZETÉBŐL ÉS BELSEJÉBŐL FELTÁRULÓ LÁTVÁNYOK



Madártávlati látvány a Duna felől

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.



Madártávlati látvány a korábbi Erőmű tömbje felől

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.



Az öböl felőli nézet

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.



Rákospatak felőli nézet

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.



Tömbbelső feltárulása az öböl felől tekintve

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.



Tömbbelső feltárulása dél felől a Fedélköz utca irányába tekintve

forrás: Bálint és Társa Építész Irodája Kft., design: Agor Kft.

4. KÖZLEKEDÉSI HÁLÓZATOK FEJLESZTÉSI LEHETŐSÉGEI

4.1. TÉRSÉGI HÁLÓZATFEJLESZTÉSEK

Az utóbbi időben egyre jobban megerősödik a Cserhalom utca és csomópontjai megfelelő kapacitást biztosító végleges kiépítésének szükségessége a forgalom akadálytalan lebonyolítása és a megközelítések biztosítása érdekében. A térség fejlődése magával hozta, hogy több közlekedésfejlesztési változat is készült a Cserhalom utca kialakítására, melyek esetében a fő mozgatórugó a TSZT-ben is szereplő, távlati 2. sz. villamos nyomvonal meghosszabbításának helybiztosítása, valamint a volt RENO tömb és fűtőmű területének várható fejlesztése. Cél a közösségi közlekedés előnyben részesítése.

4.2. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉS

A Cserhalom utca jövőbeni szerepének meghatározása és kialakítása céljából a közelmúltban tanulmány tervek készültek, melyek változatvizsgálatai kiterjedtek a közterület jelenlegi keresztmetszetének megtartására, körforgalmi csomópontokkal való megújítására, valamint osztott pályás kialakítására egyaránt vizsgálva az egyes csomópontok, becsatlakozások kialakíthatóságát, előnyeit és hátrányait.

A Cserhalom utca szabályozási szélessége elegendő lesz a javasolt keresztmetszeti elrendezések számára, kisebb bővítéssel legfeljebb a körforgalmak környezetében szükséges számolni, melyek a fejlesztési területet nem érintik. A tervezési területet feltáró útkapcsolat mindegyik változatban biztosított.

Tekintettel a TSZT és FRSZ módosítás céljára, a magasházak telepítés tekintetében a közlekedés részletes fejlesztéseinek bemutatása nem indokolt.



Hosszú távú közlekedés-fejlesztési prioritások

forrás: Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

XIII. kerület Cserhalom utca – Esztergomi út környezetének közlekedési koncepcióterve (2018.)

Projekthelyszín közvetlen környezete Megközelítés

A tömb a Fedétköz utca felől válik feltárhatóvá, a Rákos-patak felől nem szabad megközelítést adni, annak elsődleges célja továbbra is a rekreációs terület kialakítása. A projekthelyszín gépjárművel való megközelítése két irányból történik

- Cserhalom utca felől a 25880/7 és 25880/27 hrsz. területen kialakítandó út – a Fedétköz utca – nyomvonalán és
- a Kelén utca felől.

A bejárat tekintetében két opció nyílik, mindkettő a Fedétköz utca felől.

Parkolás

A beépítési koncepció alapvetően mélyparkoló kialakításával számol, melynek egyes részei akár földszinti sávokban is biztosíthat parkolóférőhelyet. A projekthelyszínen cca. 660 db lakásra kalkulált a fejlesztés, illetve az öböl felé kialakítható vendéglátás együtt egy kb. 650 - max. 700 parkoló kialakítását igényli.

2. sz. villamos meghosszabbítása

A 2-es villamos Jászai Mari tértől Meder utcáig tartó meghosszabbítása távlati fejlesztésként tervezett, északi irányú vonalvezetéssel, a Duna – Váci út közötti lakóterületi sáv új kötőpályás közlekedési kapcsolataként, kialakítása középvezetéssel és oldalvezetéssel is megvalósítható.

Kerékpáros közlekedés

A Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztése a Cserhalom utcától keletre a környezet rendezésével egyidejűleg a Főváros beruházásában várható. Ehhez kapcsolódik a Cserhalom utca menti kerékpárút továbbvezetése a Meder utcáig.

Gyalogos közlekedés

Külső kapcsolatok

A gyalogos fő irányok a közösségi közlekedési hálózat megállóhelyei, főként a metró megállóhelyek. A Gyöngyösi úti metró megállótól a Meder utcai járdán intenzív gyalogosforgalom jellemző, amely a Meder sétányon halad a Marina-parti lakóterületre. A Forgách utcai megálló irányából jelenleg nem, vagy csak nagyon kis mértékben érkezik gyalogos forgalom a célterületre, azonban a későbbiekben várható ennek növekedése, mivel ez az állomás van közelebb a helyszínhez. A Rákos-patak szintén fontos gyalogos kapcsolat nem csak a Duna és a Váci út között, de a Rákos-patak revitalizációja révén a keleti irányokban is. A jelentős ingatlanfejlesztések új gyalogos irányokat is megnyitottak a térségben.

Belső kapcsolatok a Marina-parti lakóterületekkel A terület gyalogosrendszerének alapját a Marina lakóterület egészét megindító korábbi részletes rendezési terv belső hálózati rendszere adja. Ebben meghatározó gyalogosirány a Meder utca nyugati szakasza és az onnan a FOKA-öböl felé irányuló Solyatér utca, mint gyalogos utca kialakítása. Ehhez kapcsolódik az öblöt ölelő Zkp terület a maga gyalogosfelületeivel kapcsolódva a patakparthoz.

5. KÖZMŰFEJLESZTÉS

Teljes közműellátás biztosítandó	A tervezett új beépítés teljes közműellátását kell megoldani, ahogy azt a hatályos helyi építési szabályzat is előírja.
Ivóvízellátás, továbbá tűzi- és locsolóvíz ellátás	Az ivóvízhálózat a meglévő rendszerekről biztosítható. A továbbtervezés során a pontos tűzvíz igény ismeretében lehet annak ellátás módját megtervezni. A projekthelyszín részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvizet jelent. A legkedvezőbb lehetőséget a FOKA-öböl biztosítja, amelyre telepített vízbeszerzéssel és onnan táplált locsolóvíz hálózat kiépítésével a nem ivóvíz minőségű vízellátás biztosítható.
Vízvezetés, szennyvízelvezetés	A projekthelyszín térsége a szolgáltató egyesített rendszerű vízvezetésű területén fekszik, azonban új fejlesztési területen már elválasztott rendszerű vízvezetés kiépítése szükséges, bár jelenleg az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat befogadója az egyesített rendszerű hálózat. A terület mentén, a Cserhalom utcában haladó gravitációs gerinc főgyűjtő várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázis-fejlesztési igény nélkül a többlet szennyvizet fogadni tudja. A kiépítendő új, elválasztott rendszerű csapadékcatorna hálózat befogadói közvetlenül a területet határoló felszíni vizek, a FOKA-öböl és a Rákos-patak lehet, amelyeknek a befogadó képessége erősen korlátozott, mivel azok medrét is a Dunán lefutó árhullámok terhelik. A felszíni vizek kezelőjével a vízbevezetés lehetőségeiről és feltételeiről meg kell állapodni és annak teljesítési lehetőségére a csapadékvizek helyi vízviszartartását is biztosítani kell szükség esetén.
Energiaközművek Villamosenergia ellátás	A tervezett új épületek termikus célú energiaellátása a közhálózat jelenlegi kiépítettségét figyelembe véve, akár a távhő, akár a földgáz, akár a villamosenergia (jelenleg korlátozott kapacitású) hasznosításával megoldható. Úgy a villamosenergia ellátás, mint a termikus célú energiaellátás fenntartási költségeit jelentősen csökkenheti, a környezeti állapotot javíthatja a megújuló energiahordozók kiegészítő hasznosítása. A fejlesztésre tervezett terület villamosenergia ellátására jelenleg a szolgáltató nagyon korlátozottan tud csak kapacitást biztosítani.
Távvezeték föld alá helyezése	A Cserhalom utcai 132 kV-os távvezeték az út mentén érintett fejlesztések terhére föld alá telepítésre kerül a közeljövőben, így annak kedvezőtlen helyfoglalása, védőtávolsága és városképi zavaró hatása megszűnik.
Földgázellátás	A vizsgált terület térségében a földgázellátás lehetősége rendelkezésre áll. A tervezett új beépítés termikus energiaigényét, ha kizárólag földgáz hasznosításával terveznék megoldani, akkor a Váci út - Rákos-patak keresztezésénél, a Rákos-patak déli oldalán levő nyomáscsökkentőnél lehetne a kapacitás biztosítását megoldani, majd onnan, a Rákos-patak északi oldalán új, lehetőleg növelt kisnyomású gerincelosztó vezetéket kiépíteni a fejlesztési területig. A csatlakozást a Cserhalom utcánál lehetne kialakítani.
Távhőellátás	A terület déli szélén, a Rákos-patak mentén haladó hőelosztó hálózatot a Fővárosi Távfűtőművek Zrt. üzemelteti. Amennyiben a beruházó a termikus energia ellátásának energiahordozójaként a távhőt választja, a szolgáltató kiépített hálózati rendszere rendelkezésre áll, a vele kötendő megállapodásban rögzítettek teljesítését követően a szolgáltatást biztosítani tudja. A szolgáltató újabb fejlesztési elképzelése az Újpesti erőműtől a Vízafogó utcáig vezetendő 2x DN 700 távfűtő nyomvonal, melyet azonban a TSZT 2021 közműjavaslata nem szerepeltet.
A termikus energiaellátás alternatívái	A vezetékes termikus energiaellátás kielégíthető távhő, földgáz, vagy villamosenergia hasznosításával, mindhárom esetben az érvényes előírásoknak megfelelően megújuló energiahordozó hasznosításával kiegészítve. Mindhárom energiaellátási struktúrával a teljes közműellátás követelménye kielégíthető.
Elektronikus hírközlés Mikrohullámú összeköttetés	A fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások tervlapja alapján a terület felett áthalad a 30 m-es magassági korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonala, melyről azonban a nyomvonalat nyilvántartó Antenna Hungária és a Telekom Nyrt. is úgy nyilatkozott, hogy ott a magassági korlátozás fenntartása már nem indokolt.

A hatályos fővárosi TSZT alapján a kerületi szabályozási terv is tartalmazza a 30 méteres magassági korlátozást. A TSZT 2021 évi módosítása már csak tájékoztató elemként tünteti fel, azonban ez is arra utal, hogy a szolgáltatóktól, illetve a mikrohullámú összeköttetésben érintett további szervezetekkel kell egyeztetni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e a fenntartása, és ha igen, akkor mi lehet a kiváltás módja.

A közelmúltban történt egyeztetések alapján a nyomvonal fenntartása vélelmezhetően ma már indokolatlan, az ágazati nyilatkozatok szerint korábban sem volt valós a 30 m magassági korlátozás rögzítése, mert korábban is lényegesen magasabban haladt a mikrohullámú összeköttetés, **törlési lehetősége rendelkezésre áll, ezt a főváros kezdeményezheti.** A tényleges törlés rendezéséig a tájékoztató fenntartása továbbra is szükséges.

Vezetékes és
vezeték nélküli
elektronikus
hírközlés

A vezetékes elektronikus hírközlés alanyi szolgáltatás, így a vezetékes távközlési és műsorelosztási igény egyéni szerződés alapján, a szolgáltató beruházásával oldható meg. A hálózatfejlesztés, csak földalatti elhelyezéssel javasolható.

Vezeték nélküli ellátásra a tágabb térségben elhelyezett antennák a jelenlegi igényekre a megfelelő vételi lehetőséget biztosítani tudják.

6. ÁRVÍZVÉDELEM

A megvalósított árvízvédelmi vonal magassága a tervezési terület FOKA-öböl előterében magasságihiányos, ill. a jogi védvonal mögötti feltöltött terepszint több helyen nem éri el a 106,20 mBf magasságot, de a tervezési terület jogi értelemben védett. Célszerű az ingatlanfejlesztés teljes területén olyan magassági szintet kialakítani, ami a jelenleg hatályos MÁSZ + 1,30 m, azaz 106,20 mB szint felett van – figyelembe véve a már kialakult 105,40 mB tényleges védvonal magassághoz való csatlakozás műszaki és tereprendezési megoldandó feladatait.

7. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség

A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni a 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 elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt a légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulhat. A létesítmények hőellátási igénye várhatóan távhővel kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni. A levegőminőség javulását fogja viszont okozni a jelenlegi szálló por mennyiségének csökkenése.

Zaj- és
rezgésterhelés

A zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. Várhatóan a zajterhelés a zajvédelmi rendeletben meghatározott épülethomlokzatok előtti 2 méteres távolságon minden esetben és időszakban teljesülni fognak. Hosszabb távon az elektromos járművek terjedése révén a közlekedési eredetű zajterhelés mértéke csökkenni fog a jelen állapotokhoz képest is.

Talaj-
szennyezettség

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.

Felszíni és felszín
alatti vizek
terhelése

A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján, alapvetően a talajszennyezettség tekintetében leírtakra kell számítani. Törekedni kell a csapadékvizeknek a kialakuló zöldfelületen való elszikkasztással történő kezelésének lehető legnagyobb mértékű alkalmazására, visszatartására, ahogy az a KÉSZ-ben is előírt.

Hulladékkezelés

A területen keletkező kommunális hulladékok mennyisége növekedni fog, elszállítása az FKfV feladata.

A települési táj
vizuális és használati
konfliktusai

A területen a jelenleg vizuális terhelést okozó létesítmények közül a barnamezős területek, és nagyfeszültségű légvezetékek várhatóan 10 éven belül megszűnnek. A barnamezős területeken a kor színvonalának megfelelő beépítés és körülötte intenzív zöldfelületek alakulnak ki.

Városi klíma

A növekvő burkolt felületek révén a területen belül a városi klíma hatásainak növekedése várható. Ilyen hatású lesz a terület többségét alkotó nyárfa egyedek kiöregedése miatti leváltásának hatása is, ami a jelenlegi nagymértékű lombtömeg levezetését fogja a területen okozni. Ezeket a hatásokat csak kisebb mértékben fogja kompenzálni az épületek körül kialakuló fiatal, de intenzív zöldfelületek, melyek csak a megvalósítás után 5-10 évvel fognak olyan méretű lombtömeget növesztetni, hogy az érdemi kompenzáló hatást tudjon kifejteni a területen.

II. VÁLTOZÁSOK

1. A SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSSAL ÖSSZEFÜGGŐ ELEMEI

1.2. A SZABÁLYOZÁSI ELEMOK VÁLTOZÁSA A KÉSZ-BEN

A szabályozás változatlan elemei

A hatályos Kerületi Építési Szabályzat bemutatása jelen dokumentáció **II. MEGALAPOZÓ VIZSGÁLAT** fejeztében megtörtént. A területen ennek megfelelően már rögzített:

- a tömb kiszabályozása, egyben a Kelén utca egy szakaszának megszüntetése
- az építési hely, az ahhoz kapcsolódóan eltérő mélységű előkert sávok kialakításának előírása, mely részben közhasználatú kialakítást igényel,
- az építési övezet, mely paraméterei csak kismértékben, FRSZ-t nem érintően módosulnak,
- a területet és környezetét, valamint a szomszédos vízparti területeket feltáró gyalogoskapcsolatok (sétányok) és kerékpárhálózat biztosítása,
- a KÉSZ 9.§ (9) bekezdése szerinti, a 9. mellékletben grafikus is rögzített tájékoztató elem, a 30 méter feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozási sávjának figyelembevétele.

A szabályozás módosuló elemei

A jelen módosítási javaslat a hatályba nem léptetett 12/C melléklet magasházak lehatárolásának módosításával jár.

Az elfogadott 14/2021. (VI.29.) önkormányzati rendelet 12/C melléklete nem léphetett még hatályba a TSZT / FRSZ módosítás hiánya miatt.

A Fővárosi Közgyűlési határozat értelmében módosítást igényel, mivel a magasházak kijelölés helyszíneként csak a 25880/6 hrsz. telek jelölhető ki.

Így ezt tartalmazza a folyamatban lévő KÉSZ módosítás, egyelőre még mindig mint 12/C mellékletként, ami a fővárosi terv elfogadása után automatikusan válik az 1. melléklet Szabályozási tervének részévé.

Amennyiben a TSZT módosítás nem előzi meg a KÉSZ tervezett júniusi módosítását, úgy a 12/C melléklet megmarad az alábbi változásokkal. Ha megelőzi, akkor ugyanez a magasházak lehatárolás kerül az 1. mellékletű szabályozási tervbe.



forrás: hatályos KÉSZ

←
jelenlegi
12/C melléklet



→
tervezett
12/C melléklet

forrás: saját ábra

1.3. A 12/C MELLÉKLET VÁLTOZÁSA A KÉSZ FOLYAMATBAN LÉVŐ MÓDOSÍTÁSA SORÁN

-  szabályozási vonal
-  szabályozási vonal meglévő telekhatáron
-  építési övezet / övezet határa
-  építési övezet / övezet jele
-  szöveges szabályozási elem
-  előkerter sáv / közhasználatú előkerter sáv
-  építési hely terepszint felett is beépíthető része
-  építési hely magasház céljára kijelölt része max. ÉLP 45 m legmagasabb ponttal (OTÉK szerint)
-  építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része
-  az építési hely egyéb előírással érintett része, max. ÉLP 34 méter legmagasabb ponttal
-  másodrendű zöldfelület min. 40% arányban teljes értékű zöldfelület alakítandó ki
-  telepítendő fasor
-  közterület és / vagy Ln-T övezetbe sorolt terület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része
-  országos ökológiai hálózat ökológiai folyosója
-  I. rendű árvízvédelmi fővédvonal
-  120 kV-os távvezeték és biztonsági övezete
-  nagyközépnomású gáz-elosztóvezeték és biztonsági övezete
-  tervezett villamosvonal
-  meglévő híd / közlekedési elem
-  különszintű keresztezés
-  már közhasználatú vagy közhasználatra javasolt telekrész
-  meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén
-  kerékpáros infrastruktúra meglévő nyomvonala
-  kerékpáros infrastruktúra tervezett nyomvonala
-  meglévő / javasolt gyalogoshálózat kiemelt szakasza közterületen
-  magánúttá alakítható gyalogos átközelkedés vonala
-  javasolt gyalogoshálózat sétányként kialakított / fenntartandó része
-  Duna-parti városias / természetközeli sétány
-  közkerter, közpark övezet területe (Zkp, Zkk)
-  fővárosi jelentőségű közlekedési terület (KÖu)
-  kerületi jelentőségű közlekedési terület (Kt-kk)
-  30 m feletti mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása
-  melléklet hivatkozás lehatárolása

12/C. melléklet – hatályba nem léptetett térképrészlet



2. MÓDOSÍTÁSI IGÉNY

Magassági szabályozás

Jelen módosítási dokumentáció célja a **45 méter méteres ÉLP kijelölés hatályba léptetése oly módon, hogy az csak a 25880/6 hrsz. telek területére vonatkozzon.**

Ennek érdekében szükséges módosítani a TSZT és az FRSZ megfelelő tervlapjait és azzal együtt a KÉSZ 12/C mellékletét. **A jelen dokumentum alátámasztó munkarészei igazolják ennek megalapozottságát.**

3. TSZT és FRSZ MÓDOSÍTÁS JAVASLATA

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

3.1. TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

3.2. FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

A fejlesztési területen cél a szellősebb, jelentős zöldfelületi aránnyal rendelkező, magas színvonalú, kortárs, a Rákospatak és a Cserhalom utca súlyponti csomópontjánál városszerkezeti hangsúlyképzésnek is kedvező magasház beépítés kialakítása. Ennek biztosítása érdekében indokolt a **hatályos 45 méter legmagasabb pontú magasház kategória területi lehatárolásának projekthelyszínre való kiterjesztése a Cserhalom utca Rákospatak keresztezéséhez kapcsolódó telken (25880/6 hrsz.).** A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve távolságuk miatt nem hatnak zavaróan.

4. TSZT-BEN ÉS AZ FRSZ-BEN RÖGZÍTETT MAGASSÁGI SZABÁLYOZÁS MÓDOSÍTÁSA TÉRKÉPEN

TSZT / FRSZ MÓDOSÍTÁS

Magasházak 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 KIJELELT TERÜLETEK

A magasház elhelyezésére kijelölt területi lehatárolás – ahol az épület legmagasabb pontja 45,0 m - kiterjesztése a TSZT 3/b Szerkezeti Tervlapját és az FRSZ 3. mellékletét érinti az alábbiak szerint (csak a projektterületet érintően)

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

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

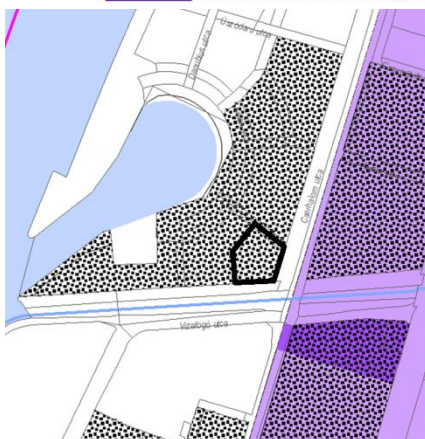
Egyes változással érintett, jellemzően új beépítésű terület
(III. párkánymagassági kategória)

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



az érintett terület a hatályos terveken



a változással érintett terület



a módosított terület

4.1. A KÖRNYEZET MAGASHÁZAS KIJELESLÉSÉNEK VÁRHATÓ VÁLTOZÁSAI



**várható magasházak kijelölés a
szomszéd tömbökben**

Összefüggésben a Cserhalom utca és Váci út, valamint az Esztergomi út és Váci út közötti kiemelt fejlesztési területek várható magassági változásaira, a volt Fűtőmű és a volt LÁNG területtel együtt a fővárosi közgyűlési határozatokat is figyelembe véve, a mellékelt térkép szerinti változás várható, melybe jól illeszkedik a Cserhalom utca és Rákospatak sarkán létrejövő magasabb beépítés, ami fordítópontnak is tekinthető a Váci úti irodaterület és a Duna irányában fejlődő városrészek között.

A végleges állapot szerint: a Rákospatak két oldalán lévő 1-1 tömbméretű területen 65 méteres, a Váci út menti sáv mindkét oldalán 45 méteres magasházak telepítésre lesz lehetőség.

Ehhez illeszkedni tud a jelen módosítás tárgyát képező projektterület Cserhalom utca – Rákospatak találkozási pontján lévő saroktelek emelt magassági értéke, mely kapuzati elemként reflektálni tud a Váci út – Cserhalom utca közötti sáv magasabb beépítési kubatúráira.

III. VÁROSKÉPI HATÁSOK

1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTIVIZSGÁLAT

A magasépületek létesítésénél a városképi megjelenés kiemelt kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a beépítési terv készítésénél külön vizsgálatot igényelt. Az elemzés részletes alapját az 1. számú terület azonos fejezete mutatja be.

1. forrás: saját ábrák (Google Earth Pro alapján)

A főváros kiemelt nézőpontjaiból feltároló látvány elemzése alapján a tervezési terület beépítése nem konkurál Budapest épített örökségének kiemelt, hangsúlyos magas elemeivel.

A várossziluett – a közvetlen és tágabb környezet fővárosi, illetve kerületi településrendezési eszközökben meghatározott, lehetséges vertikális tömegformálásával is számolva – nem sérül.

A tervezett beépítés a kialakult települési táj horizontja fölé egyik nézőpontból tekintve sem emelkedik.

átnézeti térkép

 látványpont helye, a helyszín megnevezése

 tervezési terület

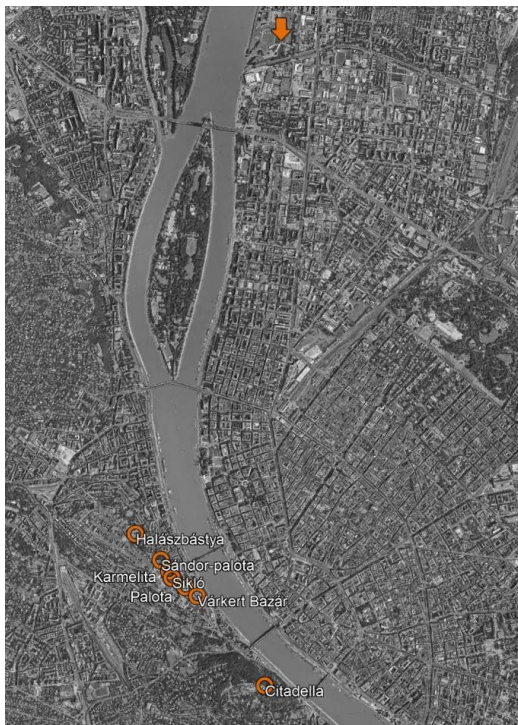
feltároló látvány képei

 tervezési terület a tervezett beépítéssel

 a tervezési terület közvetlen környezete a tervezett beépítéssel

 a tervezési terület tágabb környezete, a hatályos előírások alapján megengedett legnagyobb magasság

 a tervezési terület környezetében található, legalább szerkezetkész beépítések



Átnézeti térkép

meglévő állapot



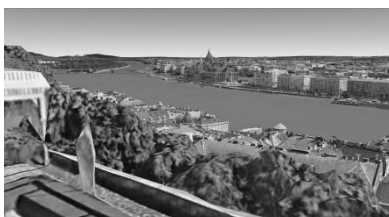
tervezett állapot



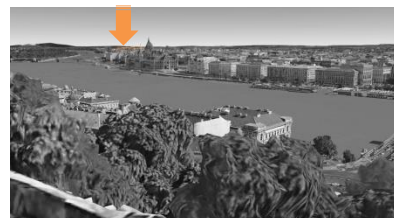
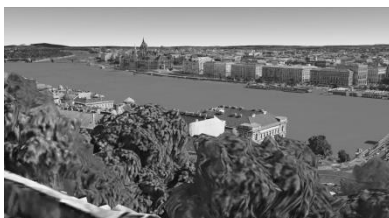
Budai Várhegy, Halászbástya



Budai Várhegy, Sándor-palota



Budai Várhegy, Karmelita-kolostor



Budai Várhegy, Sikló



Budai Várhegy, Palota



Gellért-hegy, Citadella

2. forrás: saját ábrák (Google Earth Pro alapján)

meglévő állapot

tervezett állapot

Az egyéb távoli nézőpontokból vizsgálva a tervezett beépítés a Duna-parti területek látványfeltárulásában az Óbudai-szigetről, az Árpád hídról, illetve a Hármashatár-hegyről jelent változást.

Az Óbudai-szigetről nézve a szomszédos, Marina-parti beépítésekhez viszonyítva a terület tervezett magassága nem jelent domináns eltérést a perspektivikus rövidülésnek köszönhetően.

Az Árpád hídról főként a beépítés környezete látszódik, a tervezett beépítést a Duna Aréna szinte minden nézőpontból takarja.

A Glück Frigyes kilátóból tekintve a legjelentősebb a városképi változás, de a környező területek tervezett beépítéseinek magasságát is figyelembe véve (45 méteres és 65 méteres magasházak) kirívónak az sem mondható. Megjegyzendő, hogy magasházak beépítés nélkül is változást jelentene a területek beépülése a ma beépítetlen, vagy alulhasznosított területeken.

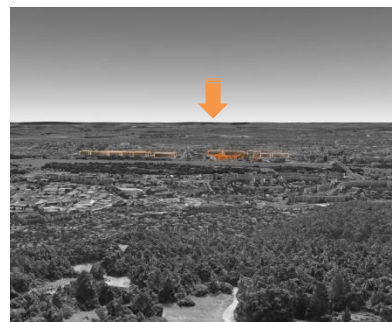
A bemutatott meghatározó látványképek nagyobb méretben a tanulmány mellékletében szerepelnek.



Római-part



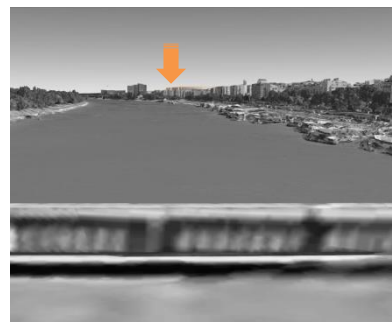
Óbudai-sziget



Hármashatár-hegy



Árpád híd



Margit híd

3. számú terület – RENO UDVAR ÉS VOLT FŰTŐMŰ

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV

A 2020 évben kidolgozott Telepítési tanulmányterv átdolgozott 3D modellje nem konkrét építészeti masterplan, elsődleges célja az elképzelt működési modell, a volumen és a diverz magasságok bemutatása.

1.1. A KONCEPCIONÁLIS ALAPELVEKRE ALAPOZÁS

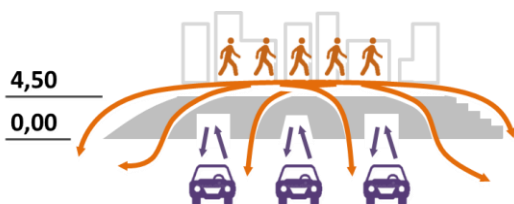
A FEJLESZTÉS CÉLJA

A beépítési terv megalkotásánál a fő szempontok a következők voltak:

- a városi egységen belül a vegyes városi funkciók létrehozása,
- a magas színvonalú kortárs beépítés megvalósítása, magasházak diverz megjelenése,
- a zöld átszövöttség biztosítása,
- környezettel való optimális kapcsolódások megteremtése,
- a Rákos-pataktól délre eső területtel és a patakkaival való kapcsolat kialakítása,
- autómentes felszín, rejtett logisztikai rendszer létrehozása,
- a fenntartható városi mobilitásra való szervezés.

Mindezeket a beépítési terv javaslatának az alábbi témacsoportba szervezett leírása mutatja be.

TÖMBÖK ÖSSZEFÜZÉSE – EMELT GYALOGOS SZABADTÉRRENDSZER



1.2. AKTÍV KAPCSOLATOK KIALAKÍTÁSA

A fejlesztés célja, hogy a Csavargár utca és a Rákos-patak közötti két tömböt egy – a környezettel is kommunikáló – városi egységként kezelje. Ennek érdekében nem számol a jogilag kialakult két tömb megosztásával, sőt beépítési jellemzői a két tömb minél erőteljesebb kapcsolatát kívánják biztosítani, telekosztási szándék sincs.

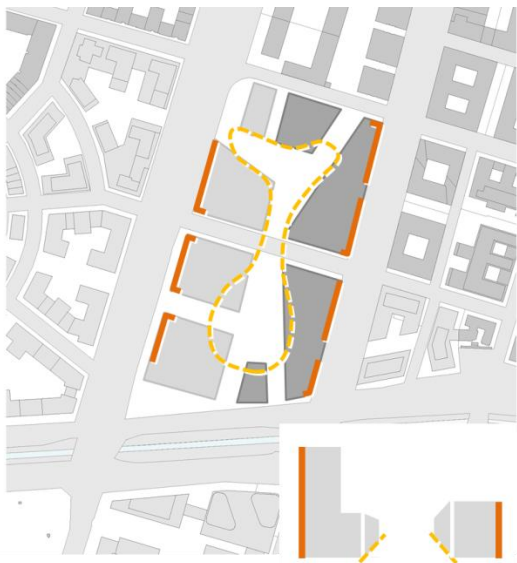
A jelenlegi tömbstruktúra alapvetően tehát megmarad, mégis egy egybefüggő, kompakt beépítés jön létre. Ezt a törekvést támogatja az a lehetőség is, hogy a KÉSZ a Csele utcát – mely ma sem funkcionál utcaként – közforgalmú magánútként rögzíti. Ez egyben azt is jelenti, hogy a minimálisan meghatározott 22 méteres szélességű magánút nem lesz megszüntethető.

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. A Kiemelt Platform több tervben megjelent már, utoljára a ZDA tervtanácsi terve hozta ezt a megoldást. Ennek számos előnye van mind a terület, mind a kapcsolódó területek és közterületek tekintetében.

Mindkét telek a földszinten nagyrészt beépített, a mélygarázsokhoz kapcsolódóan teremgarázként funkcionál. A Csavargár és a Váci út felé szakaszonként megnyitott, a többi földszinti szakaszok alkalmasak kereskedelem- szolgáltatás elhelyezésére.

A Csele utca a terület fő megközelítése, köldöke, jelentős gépjárműforgalommal, így itt a gyalogos átközelkedés sem különösebben támogatott. Erről a közforgalmú magánútról lehet megközelíteni a földszinten és a mélyszínteken elhelyezett garázsszínteket. A Csele utca kapcsolódik a Váci út és a Cserhalom utca új csomópontjával, de a Csele utca alapvetően a két tömb kiszolgálását szolgálja, és nem része a közúti hálózatnak. Az utcaszinten létrejövő garázsszint alkalmas a szállítási és gépjárműforgalom elkülönített, nem keveredő kialakítására is.

AZ EMELT SZINT: A PLATFORM

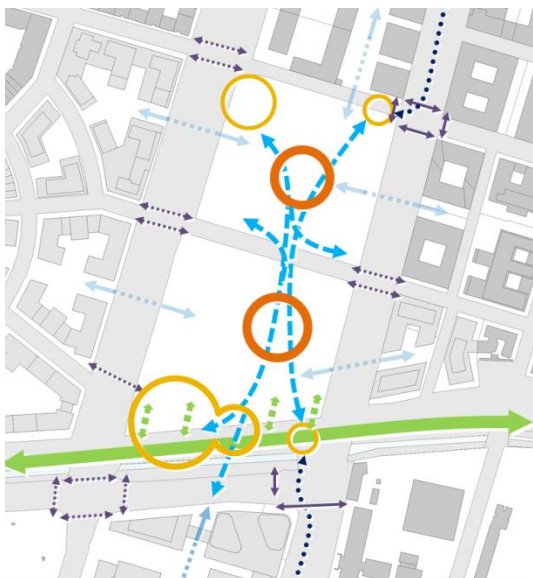


Az utcaszínti teremgarázsok feletti zárófödemen intenzív zöldtetős kialakítás mellett egybefüggő szabadterek rendszere jön létre. Az emelt szintű platform járószintje cca. 4,5 m magasságban van a környező utcaszintekhez képest, ami lehetőséget biztosít arra, hogy a két telek szabadterei a Csele utca fölött felülépítéssel összekapcsolódjanak úgy, hogy közben az utca szintjéről mindkét telek kiszolgálható gépjárművel.

Az így kialakuló emelt szintű, egybefüggő attraktív szabadterrendszer a Csavargár utca, a Cserhalom utca és a Rákospatak terepszintjéhez enyhe lejtésű tereprendezéssel, vagy lépcsőkkel kapcsolódik, biztosítva az akadálymentességet.

A beépítés „lelkét adó” emelt, zöldfelületekben és gyalogos felületekben gazdag térrendszer közhasználatú területként kerül kialakításra. Az emelt sétányrendszer a forgalomtól védett, kizárólag gyalogos használatú belső terekkel rendelkezik, így az itt dolgozók, itt lakók és a területre látogatók a hat és félhektáros terület szabadterein gépjárműforgalomtól elkülönítve sétálhatnak.

GYALOGOS KAPCSOLATOK



A beépítés fő kapcsolati rendszere a gyalogos, közösségi közlekedési és az egyéni gépjármű-közlekedés együttes szervezésére épül. A terület gyűjtőpontjából indulva mind a Gyöngyösi úti, mind pedig a Forgách utcai metróállomás elérhető távolságban van. Kapcsolatai tovább javíthatók a szomszédos tömbök bevonásával (északon a Csavargár utcától északra lévő tömbön át, délen a volt Láng területén keresztül).

A beépítés és a belső gyalogos rendszer idomul a Cserhalom utca túloldalán távolabban megvalósuló lakótömbök struktúrájához. A Duna elérése a Rákospatak menti sétányon át, és a Csele utca folytatásában a legegyszerűbb. Míg a patak mentén indulva a hosszabb sétára is alkalmas urbánus kialakítású Moszkva sétány jelenti a Duna-partot, addig a Csele utca felől az egyedi hangulatú FOKA-öböl szolgálhat kiemelt rekreációs helyszíneként. A beépítés mindkettő fő útvonalhoz aktívan kapcsolódik.

Meghatározó és attraktív megközelítés kerülhet kialakításra a Cserhalom utca és a Rákospatak északi oldalának közös pontján. Ezen a ponton kapcsolódik a terület 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.

MEGKÖZELÍTÉS A RÁKOSPATAK FELŐL



A Cserhalom utca szintjéről egy íves sétány vezet fel a platform szívébe, egyúttal erről a sétányról ágazik le déli irányba a patakon átívelő új híd, mely átvezet a Vízafogó út felett és remélhetőleg a Láng terület szintén emelt közhasznú területére érkezik.

Ezzel a gesztussal a két barnamezős terület térbeli, vizuális és működésbeli kapcsolata is létrejön, mivel ezen a vonalon lehet a leghumánusabban, forgalom kizárása mellett elérni a Forgách utcai metróállomást.

Az új gyalogoshíd alatt átvezethető a Rákospatak közparkjában a gyalogossétány és a továbbvezető kerékpárút is.

TÖBBSZINTES GYALOGOS- ÉS SZABADTÉRRENDSZER

A gyalogos használat elsődlegesen az emelt platformon történik, melynek zárófödémén tetőkertekkel gazdagított szabadterek összefüggő rendszere alakulhat ki. Mindezt kiegészítheti további két gyalogos „réteg” is, melyek a két tömb épületeinek felső szintjeit fogja össze, tetőkerti kialakítással, félintenzív, intenzív zöldtetőkkel övezve.

KERÉKPÁROS KAPCSOLATOK

A Cserhalom utca kialakításánál kerékpárút építendő ki, mely délen bekapcsolódik a Rákos-patak menti kerékpárútba. A Rákos-patak északi oldalán lévő kerékpárút a patakon átívelő gyalogoshíd alatt halad, ugyanakkor a platformra is lehetséges két helyen is a feljutás.

GÉPJÁRMŰ KAPCSOLATOK

A terület gépjárművel való megközelítése három fő irányból adódik.

Az Esztergomi út folytatásában – részben a fejlesztés hozzájárulásával – kiépülő Cserhalom utca számít az egyik legfontosabb belvárosi kapcsolatnak. A tömb a Cserhalom utca felől közvetlenül több ponton keresztül is megközelíthető.

Mindkét telek közvetlen megközelítését szolgálja a közforgalmú magánútként kialakított Csele utca, mely alapvetően a tömb kiszolgálására szolgál, hálózati szerepe nincs. A Csele utca Váci úti csomópontja fogadni tudja a déli és az északi irányból a területre irányuló forgalmat, és mindkét irányba el is lehet hagyni a területet. A Csele utca és Cserhalom utca körforgalmú csomópontja szintén mindkét irányú megközelítést és elhagyást is lehetővé tesz, a ki-behajtások nem hoznak létre kedvezőtlen torlódásokat a balra nagyíves kanyarodások elhagyása miatt.

Az északi tömb mindemellett a 2x2 sávos Csavargár utca felől is feltárást kap. A Csavargár utca - Váci úti csomópont átalakításával szintén megadhatók az északi és déli irányú megközelítések, továbbá a Fiastyúk utca irányába a kelet-nyugat irány is biztosítható a terület kapcsolódása érdekében.

SMART PARKOLÁSI ÉS LOGISZTIKAI RENDSZER

Alapvető célként fogalmazódik meg a felszíni gépjárműtárolás minimalizálása, a parkolók legnagyobb részét felszín alatti mélygarázsokban és terepszintű teremgarázsokban kapnak helyet. A parkolósínek használatát a belső egyirányú rendszer segíti és emellett az okos eszközök alkalmazása is meghatározóvá válik.

A kereskedelmi egységeket kiszolgáló áruszállítás és a futárszolgálatok számára szolgáló drop-off pontok a platform alatti kaphatnak helyet.

1.3. VEGYES VÁROSI FUNKCIÓK

FUNKCIONÁLIS ÁTMENET AZ IRODASÁV ÉS A LAKÓTERÜLETEK KÖZÖTT

A hátsó, Váci út környezeti hatásaitól az irodaházak által védett Cserhalom utcai területsáv és a tömbök belső része már alkalmas lakófunkció létesítésre is. A lakásszám nagyságrendileg – a későbbi piaci igényekhez is igazodva cca. 150.000 - 200.000 m², ami nagyjából 1.800-2.200 lakás lehet.

A fejlesztés egyik alapvetése, 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 egy olyan, vegyes funkciómix kialakítása szükséges, mely által elkerülhető, hogy csupán egy újabb monofunkcionális, egyes napszakokban teljes mértékben kihalt terület jöjjön létre. A projekt ezzel nagyban igazodik napjaink európai városfejlesztési trendjeihez, elvárásaihoz.

A funkcionális sokféleség érdekében a munkahelyi dominancia mellett a városok életéhez alapvetően hozzátartozó és szükséges lakófunkció, kereskedelem és egyéb közösségi rendeltetések is tartoznak. A lakások mellett a iroda, szolgáltatás, kereskedelem szállás nagyságrendje cca. 100.000 m².

A fejlesztés alapvetően a Váci úton kialakult irodafolyosó hiányzó részét, a jelentős méretű barnamezős sebet kívánja „befoltozni”. 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 többbelső és a háttérterületek számára. A terület az irodai munka mellett konferenciák, rendezvények számára is lehetőséget kíván nyújtani.

A domináns funkciók mellett – az utcaszintről gyalogosan megközelíthető – platformhoz kapcsolódó építményszínteken vegyesen kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkciók kapnak helyet.

A projekt térsége humáninfrastruktúra szempontjából nem kellően ellátott, fontos célkitűzés ezért, hogy a területen alapellátást biztosító egységek is (pl.: magánóvoda) létrejöhessenek. A területen erre a patak felé eső, a Váci úttól legtávolibb lakóépület blokk alsó szintjei lehetnek alkalmasak, belső kerttel, tetőkerttel és patak felé eső kijárási lehetőséggel.

A FEJLESZTÉST KISZOLGÁLÓ HUMÁNINFRASTRUKTÚRA

KÖNNYEN ELÉRHETŐ REKREÁCIÓS LEHETŐSÉGEK

A társadalmi vitalitás és jóllét szempontjából elengedhetetlen, hogy a rekreációs lehetőségek napi szinten elérhetőek legyenek. A terület patak menti pozíciója predesztinálja a területet, hogy a sporttermek, fitness termek mellett szabadterei rekreációs lehetőségek felé is nyisson. A területen belül „rekreációs hubként” leginkább a terület könnyen elérhető déli része szolgálhat.



1.4. ZÖLD ÁTSZÖVÖTTség

NAGY SZABAD TEREK, ZÖLDTETŐK, TETŐKERTEK ÉS TELJES ÉRTÉKŰ ZÖLDFELÜLETEK

A városépítészet és tájépítészet a beépítési tervben hangsúlyosan összeforr, a nagyobb teresedésekre célzottan futnak be a gyalogos sétányok menti zöldfelületek, lekövetve a fő gyalogos irányokat. A tömbbelső egybefüggő emelt szintű gyalogosrendszere attraktív szabadtér-építészeti kialakítást kap, melyben a burkolt és zöldfelületek egyensúlya kiemelten fontos szempont.

A térség egyik legfontosabb zöldinfrastruktúra eleme a Rákos-patak, melynek revitalizációs tervei koncepcionális szinten rendelkezésre állnak. Fontos fejlesztési célként fogalmazható meg a patak zöldfelületeiben rejlő potenciál kiaknázása. A terület és a patak menti közpark kapcsolatának erősítése céljából, továbbá a Váci út mentén tapasztalható zöldfelületi hiány oldása érdekében a területen észak-dél irányú zöldfelületi tengely vezet keresztül.

RÁKOS-PATAK REVITALIZÁCIÓJÁHOZ VALÓ KAPCSOLÓDÁS



A Rákos-patak partjának lehetséges megújítása
forrás: saját ábra

A déli tömb mai körüljárást biztosító útjának helyén az aktív rekreációt szolgáló gyalogossétány és zöldfelületek megvalósítása a cél, emellett a patakon átívelő kapcsolatok kialakítása a cél.

A zöld átszövöttséget a fák jelenléte is gazdagítja. A patak felé eső részekben aktív talajkapcsolat áll rendelkezésre, így itt nagyobb fák ültetésére is lehetőség nyílik, mely különösen fontos a kapcsolódó rekreációs terület vonzó megjelenése szempontjából is. A belső területeken a tetőkerti kialakítás részeként telepíthetők a kisebb lombkoronájú faegyedek.

KLÍMAADAPTÁCIÓS ESZKÖZÖK



belső sétány kialakítása a „csavargyár térnél”
forrás: saját ábra

A klímaváltozás kedvezőtlen hatásai egyre nyilvánvalóbban érintik városainkat, ezért az új városrészek tervezésénél alapvető elvárásként fogalmazható meg a klímaadaptációs eszközök alkalmazása, melyet városrendezési, városépítészeti, tájépítészeti, építészeti léptékben egyaránt képviselni kell. Számolni kell a csapadékvizek helyben kezelésével, az épületek és közterek természetes árnyékolásával, melyben jelentős szerepet kaphat a fásítás, és a zöldtetők jelenléte is.

Egy városrendezési – városépítészeti szinten tartó projekt esetében alapvető eszközként a zöldfelületek, szabad terek szabályozása határozható meg. A hatályos KÉSZ 25%-ban határozza meg a létesítendő legkisebb zöldfelület mértékét, melynek csökkentése nem indokolt. 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.

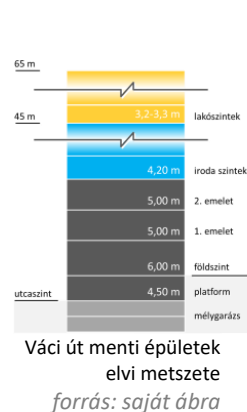
Egy kellően hatékony beépítési sűrűséggel rendelkező területen a tágas szabadterek létrehozásának fontos feltétele az épületek magassági növelése a beépítés vertikális irányba történő meghúzása. **A beépítési terv alapvetően közép magas és magasházak diverz elhelyezésével számol, ezzel megteremtve a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

1.6. MAGAS SZÍNVONALÚ KORTÁRS VÁROSÉPÍTÉS

KORTÁRS EURÓPAI VÁROSÉPÍTÉS

A beépítés a kortárs városépítészet alapelveit, trendjeit kívánja követni. Úgy kíván illeszkedni a Váci út térségének karakterébe, hogy közben egyediséget is sugall, karakteres megjelenésével pedig annak jól beazonosítható – remélhetőleg ikonikus – elemévé válik.

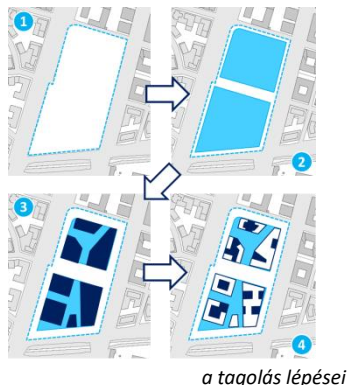
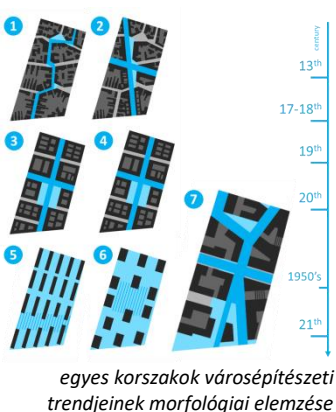
A beépítés megformálásánál egyszerre érvényesül a tömbstruktúrához való igazodás és az azzal



szakító nyitott jelleg. Az így kialakuló felnyitott tömbök („open blocks”) lehetővé teszik a tömbökön való gyalogos átjárást, átszellőzést, kedvező benapozási feltételeket biztosítanak.

A déli tömb területén a beépítési tervben szereplő épületek az általános magyar sztenderdektől eltérően nagyobb szintmagasságokkal rendelkeznek. A tisztán irodai funkcióra tervezett szintek 4,20, míg a lakófunkció számára szolgáló szintek 3,2 m szintmagassággal szerepelnek a tervben.

Az északi tömb területén a sztenderd magyar szintmagasságokat teszi csak lehetővé a 45 méterre visszavett magasság.



UNIKÁLIS MAGASHÁZAK VÁLTOZATOS MAGASSÁGOKKAL

Az általánosan érvényesülő 3-4, esetenként 6-8 szintes nagyvárosias beépítést az északi tömbben 45 méter, a déli tömbben pedig 45-65 méter magaspontok teszik változatosabbá. E magasépületek nem öncélúak, hiszen a szintterület egy-egy fókuszpontra koncentrálásával a tömbbelsőik tereinek tágasabb, kedvezőbb kialakítását is eredményezik. A magasházak megjelenése kapcsán fontos, hogy a terület diverz épületmagasságok létrehozásával kíván kapcsolódni a környezethez. Ez mind a közvetlen kapcsolódó területek tekintetében, mind a város egésze tekintetében jelentkezik.

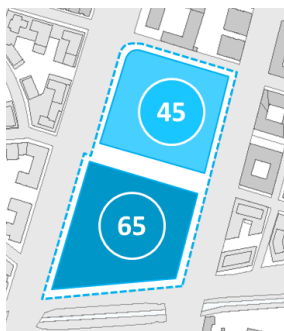
KEDVEZŐ TÉRARÁNYOK

A belső térarányok az eltérő magasságú épületek mellett változatosan alakulnak, a nagyvárosias környezetben megszokott arányú, mégis felnyíló utcateretek, egymásba folyó teresedések váltják egymást. A beépítés szabad téralakítása, vonalvezetése által nem alakulnak ki hosszú szűk utcák, sötét, átszellőzetlen, élethetetlen terek. A belső terek váltakozó szélességet adnak, keresztirányban ki-kiszélesítéssel tagolva az észak-déli irányú utcajellegű kialakítást.

FEJLESZTÉS A BARNAMEZŐS TERÜLETEN

A kiváló városszerkezeti pozíció, a jó közösségi közlekedési ellátottság és a barnamezős fejlesztéssel és infrastrukturális hozzájárulásokkal járó plusz terhek mellett egyaránt indokolt szempont a fejlesztés kellő hatékonysága. A terület 3,5 értékű általános szintterülettel épülhet be, mely környezettudatos épületek létesítése, közhasználatú területek kialakítása, és a Cserhalom utca kiépítését lehetővé tevő távvezeték föld alá helyezéséhez való hozzájárulása esetén alkalmazható kedvezmények esetén elérheti a környékbeli sűrűségi értékekhez igazodó (pl. a már megvalósult szemközti Váci Greens terület) 4,5-4,75 közötti értéket.

1.7. MAGASHÁZAK LÁTVÁNYA

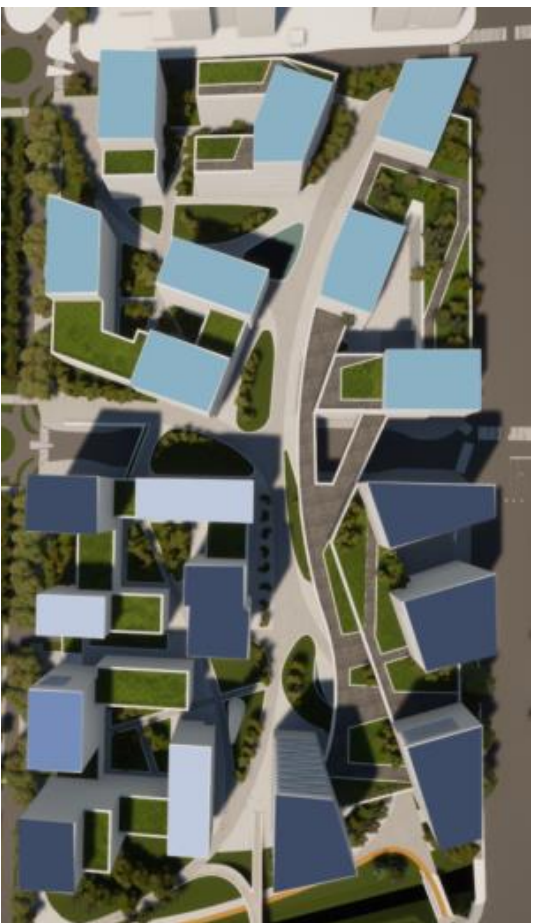


A területen jelenleg az épület legmagasabb pontja szerint 45 méteres magassággal lehet magasházat elhelyezni, melyek magasságát az utcaszinttől kell mérni.

A telepítési tanulmányterv egyik feladata volt, hogy a lehetséges szintterületi nagyságrend keretein belül 45 méteres magasházak telepítését is tartalmazza az északi tömbrészen, míg 65 méteres magasházak jelenjenek meg a déli tömbben. Ennek akkor van reális esélye az FRSZ módosítás során megnyíló jogi lehetőségen túl, ha a két tömb nem kizárólag magasházakkal épül be, hanem egy tervezett városi egység részeként hoz létre meghatározó pontokon magasházakat.



Beépítési terv
forrás: saját ábra



Diverz magasságú épületek
forrás: saját ábra

A terv törekszik arra, hogy az egyes nézetekből meg-megszakított térfalak legyenek láthatók, és így az épületek kismértékű egymástól való eltolásával vagy pedig hangsúlyosabb terek kialakításával igyekszik a magasház és térrendszer egyensúlyát létrehozni.

A korábbi tervek azt igazolták, hogy van keresnivalója a terület több pontján is magasháznak. Nyilván minden beépítési elképzelés más és más hangsúlyokat fedez fel. Vannak azonban evidens pontok, melyek esetében az is fontos, hogy a magasházak viszonya, épületvonaluk, dűlleszkedésük, vagy visszahúzódásuk, milyen egymáshoz való összetartozást és összképet mutat. A magasabb épületek ennek figyelembevételével kerültek telepítésre az alábbiak alapján.

- Evidencia a legnagyobb szabadter felé való felnyílások – mint pl. a Rákospatak, vagy Váci út – felé való magasházak elhelyezése, ami összecseng a patak déli oldalán időközben kormányrendeleti szintre emelkedett rozsdavezeti fejlesztés szintén 65 méteres magasságaival (volt Láng gépgyár területe).
- A beépítési terv a déli tömbben számol csak 65 méteres magassággal. 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.
- A terület kiemelt pontja a Váci út - Csavargyár utca sarka, ahol kellően visszahúzott épületelhelyezéssel megfelelő teresedés alakulhat ki egy magasépület elhelyezésére, a gyalogosok fogadására.
- A Cserhalom utca menti magasházak a meghatározó felnyitások mentén kerülnek kialakításra.
- Az utcák túloldaláról is ügyelni kell arra, hogy ne jöjjenek létre falszerű elemek a magasházak révén. 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 ma is lehetővé teszi megteremtette magasházak létesítésének a lehetőségét 45 méteres maximum legmagasabb ponttal. A területen célként fogalmazódik meg, hogy a fővárosi tervben foglalmilag nem kizárt 65 méteres magasság is realizálható legyen a déli tömb esetében, hogy a feltároló látvány minél nagyobb arányban legyen elérhető.

Korábban a BVKSZ a magasházak tekintetében 55 méteres legmagasabb pontot határozott meg, mely lehetőséggel élt is a korábbi kerületi szabályozás (KSZT), ami csupán három szinttel alacsonyabb a javasolt 65 méteres Élp-nél.

A megemelt magasság a városképi elemzések szerint előreláthatóan nem zavar be olyan városképi megjelenésekbe, mint pl. az Országház sziluettbeni látványába. A meghatározó magaspontról (a Gellért-hegy és a Budai Várhegy kilátópontjairól) a beépítés 65 méteres épületekkel sem emelkedik a horizont fölé, a Duna-partokról jellemzően takarásban van és csak a közeli hidakról látszik ami már a történeti városrészeken kívüli látványt mutatja észak felé. Mindez külön fejezetben kerül bemutatásra.

1.8. TÖMEGMODELLEK



Váci út felőli nézet



Cserhalom utca felőli nézet



Csavargár utcai nézet



Rákospatak felőli nézet

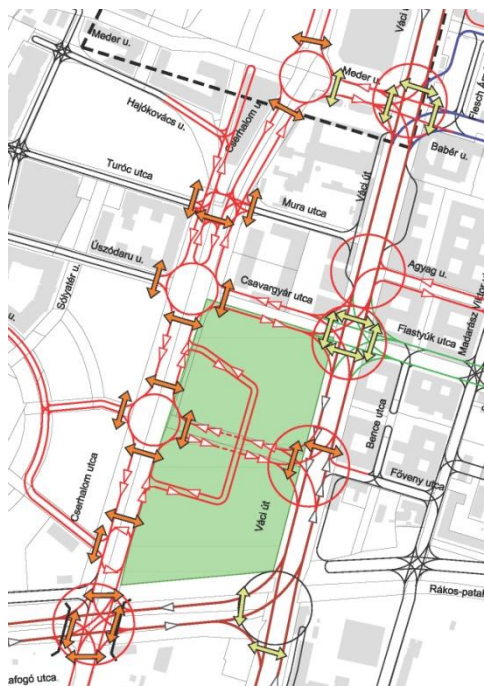


A megújuló barnamezős terület új gyalogos kapcsolatai a Rákospatak irányába



közhasználatú zöldfelületek szerves kapcsolódása a Rákospatak menti közparkhoz

1.9. KÖZÚTI KÖZLEKEDÉSK



Tervezett közúti hálózat a tömbön belüli kiszolgáló forgalom irányával együtt
forrás: Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

Cél a térségen átmenő közúti forgalom csökkentése, valamint a térségből induló utazások mind nagyobb részének közösségi közlekedési eszközökre való irányítása.

A térségre számításba vehető fejlesztések közül kiemelendő a projektterületet közvetlenül is érintő Cserhalom utca szerkezeti jelentőségének megfelelő kiépítése. A 2-es villamos nyomvonalának helybiztosítása hosszú távon – mind a közúti egyéni közlekedés, mind a közösségi közlekedés terén – jelentős viszonyítási pontot jelent a térség közlekedési ellátottságában.

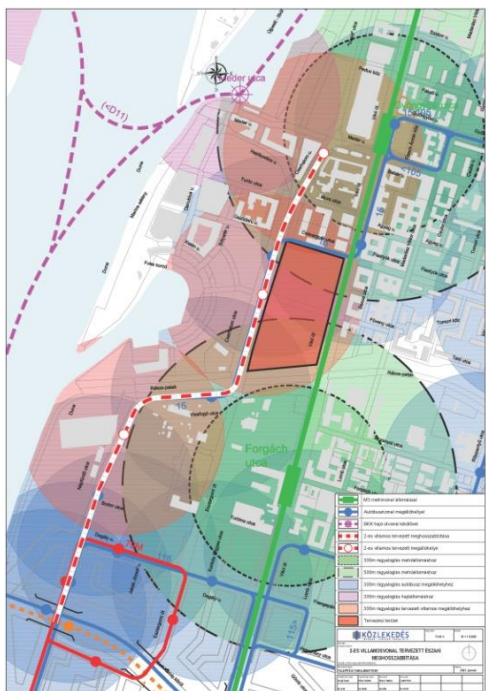
A projektterület környezetét érintő közlekedéstechnikai megfontolások a következők:

- a Cserhalom utca távlatban a közúti forgalom mellett a 2-es villamos nyomvonalának is helyet kell, hogy biztosítson, a hatályos KÉSZ szerint a tervezett szabályozási szélessége a terület mentén 53 – 58 méter;
- a Váci út változatlan szabályozási szélességű keresztmetszeti elrendezése változik, a szervízút a kedvezőbb megközelítés céljából meg kell, hogy szűnjön;
- a Csele utca, mint közforgalmú magánút válik a parkolósíntek elsődleges megközelítési nyomvonalává, terepszinten vezetett, ill. szint alatti alagutas megoldással.

A várható forgalom akadálytalan lebonyolódása érdekében meg kell erősíteni a Marina Part gyűjtőútját jelentő Cserhalom utcát, valamint annak jelenlegi Váci úti kapcsolatait, így a Meder utcát és a Csavargyár utcát. A tervezési terület megközelítését jelentősen segíti a Csele u. tervezett kiépítése, amely a Főveny u. vonalában szeli át a területet.

A Cserhalom u. átépítésével a **Vizafogó utcával alkotott csomópontjának** jelentős bővítése is szükséges. A jelenleginél jelentősen nagyobb kapacitásokat kell biztosítani a Népfürdő u., a Váci út, valamint az eddigre hiányzó szakaszán is kiépülő Esztergomi út irányában.

1.1. KÖZÖSSÉGI KÖZLEKEDÉS RENDSZERE



Közösségi közlekedés hálózata a 2-es villamossal
forrás: Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.

A fenntartható közlekedés elveinek megfelelően, a terület kiszolgálásában meghatározó szerepet kell kapnia a közösségi közlekedésnek. Az M3 metró legközelebbi megállóhelyeinek (Gyöngyösi u., Forgách u.) elhelyezkedése jó alapot jelent a terület kiszolgálásában, emellett azonban a közösségi közlekedési szolgáltatások színvonalas bővítése elengedhetetlenül szükséges.

A megfelelő szolgáltatási színvonal biztosítása érdekében korszerű, alacsonypadlós, környezetbarát járművek működtetése képzelhető el.

A Cserhalom utca tervezett kialakítása alapján 2 autóbusz megállóhely-pár is elhelyezhető a tervezési terület közvetlen környezetében.

A fővárosi tervek, mind a TSZT, mind a Budapest Mobilitási terve tartalmazza a 2-es villamos távlati – 2030 után realizálható – meghosszabbítását Meder utcai végállomással. Jelen fejlesztésnek távlatban számolnia kell a villamos jelenlétével, melyet a szabályozási szélességgel biztosít a KÉSZ.

A meglévő közösségi közlekedési lehetőségek a zéróemissziós alaphálózat és kapcsolatrendszerének fejlesztésével tovább fejleszthetők, továbbá a közösségi közlekedést kiegészítő shuttle járatok is szerepet tudnak vállalni a terület megfelelő ellátásában.

1.1. KERÉKPÁROS, GYALOGOS KÖZLEKEDÉS, ESZKÖZVÁLTÁS

A területen alapvető elvárásként fogalmazódik meg az autómentes felszín és a területen a gyalogos szerepkör elsődlegessége (ld. beépítési terv). A terv fontos eleme az eszközváltás minél egyszerűbb lehetősége, így a gyalogos prioritású útvonalak mellett a mikromobilitási eszközök és a dedikált car-sharing parkolóhelyek is a fejlesztés részét képezhetik.

A terület déli és nyugati oldalán egyaránt jelenleg is a Fővárosi Kerékpáros Főhálózat elemei találhatóak, a Rákos-patak menti kerékpárút fejlesztése a környezet rendezésével egyidejűleg a Főváros beruházásában várható. A beépítés kapcsán a kerékpáros hálózat fejlesztése nem szükséges, az útépítéssel érintett szakaszok átépítése a célforgalmi kapcsolatok biztosítása a feladat. A Cserhalom utcán javasolt a kerékpárút továbbvezetése a Meder utcáig.

2. KÖZMŰFEJLESZTÉS

ivóvízellátás, továbbá tűzi- és locsolóvíz ellátás

Korábban a területre készített tervek alapján a terület lekötött víz-kontingense várhatóan a ténylegesen jelentkező igényeket meghaladja, így a terület ivóvíz ellátása jelentősebb külső hálózat és bázis kapacitás fejlesztési igény nélkül megoldható lehet. A vizsgált terület részben jelentős zöldfelületi igényű, részben a burkolt felületek fokozottabb tisztán tartását igényli a terület funkciója, mindkettő jelentősebb locsolóvíz igényű.

vízvezetés, szennyvízvezetés

A fejlesztési területen elválasztott rendszerű vízvezetést kell kiépíteni, amelynek szennyvíz befogadójaként az egyesített rendszerű hálózat, csapadékvizek befogadójaként a Rákos-patak rendelkezésre áll. A terület mentén haladó gerinc főgyűjtők várhatóan jelentősebb külső hálózat és bázis-fejlesztési igény nélkül a többlet szennyvizet fogadni fogja. A helyi záportározókból a vizet késleltetve és fékezten szabad kivezetni.

energiaközművek

A Cserhalom utcánál a területen belül oszlopokra fektetve végighaladó 3 rendszerű 132 kV-os főelosztó hálózat nyomvonalának és biztonsági övezetének helyfoglalása korlátozó adottság, melynek kiváltása tervezett részben a beruházás terhére, a kiváltás megvalósításával a korlátozás megszűnik. A vizsgált átépítésre javasolt terület energiaellátására jelenleg a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia, a távhő és a földgáz áll rendelkezésre. A vezetékes energiahordozók rendelkezésre állása a területen a korszerű termikus ellátást biztosítja.

elektronikus hírközlés

A fővárosi településszerkezeti terv Védelmek, korlátozások tervlapja alapján a terület felett áthalad a 30 m-es magassági korlátozást okozó mikrohullámú összeköttetés egyik nyomvonala, melyről azonban a nyomvonalat nyilvántartó Antenna Hungária úgy nyilatkozott, hogy ott a magassági korlátozás fenntartása már nem indokolt.

A hatályos fővárosi TSZT alapján a kerületi szabályozási terv is tartalmazza a 30 méteres magassági korlátozást. A TSZT módosítás tervezete már csak tájékoztató elemként tünteti fel, azonban ez is arra utal, hogy a szolgáltatóktól, illetve a mikrohullámú összeköttetésben érintett további szervekkel kell egyeztetni arra vonatkozóan, hogy szükséges-e a fenntartása és ha igen, akkor mi lehet a kiváltás módja. Meg kell jegyezni, hogy a közelmúltban történt egyeztetések alapján a nyomvonal fenntartása vélelmezhetően ma már indokolatlan, az ágazati nyilatkozatok szerint korábban sem volt valós a 30 m magassági korlátozás rögzítése, mert korábban is lényegesen magasabban haladt a mikrohullámú összeköttetés, **törlési lehetősége rendelkezésre áll, ezt a főváros kezdeményezheti.** A tényleges törlés rendezéséig tájékoztató fenntartása továbbra is szükséges.

A vezetékek nélküli szolgáltatás antennái a területen meglévő kéményen, 65 m-en üzemelnek, a tervezett beépítés megvalósítása során a kémény lebontása tervezett, amely szükségessé teszi az antennák áthelyezésének megoldását

3. ÁRVÍZVÉDELEM

árvízvédelem

Az árvízvédelmet az elsőrendű védvonal biztosítja, így közvetlen vízelöntés nem veszélyezteti a területet. Az új beépítésre tervezett telkek Dunától való távolabbi fekvése miatt közvetlen árvízi elöntéssel nem veszélyeztetett, de a terület déli oldalán haladó Rákos-patak medrében a Dunán levonuló árhullám okozta visszatörődés miatt a vízelöntés veszélye fennáll, így a mértékadó árvízszint +1,3 m biztonsági magassítással kell számolni a tereprendezés során.

4. KÖRNYEZETVÉDELEM

Levegőminőség A levegőminőséget várhatóan rövid távon kedvezőtlenül fogja befolyásolni a terület beépítése révén megnövekvő célforgalom, mely a terület határait jelentő Cserhalom, Vízafogó és Csavargár utcák mentén is meg fog jelenni. Elsősorban a Nitrogén oxidok és a szálló por koncentráció növekedésére lehet számítani. A légszennyezettség mértéke a forgalom csökkenése nélkül is jelentősebben javulhat hosszú távon, (15-20 év) várhatóan elterjedő elektromos meghajtású járművek miatt. A létesítmények hőellátási igénye várhatóan távhővel kerül biztosításra, így helyi légszennyezés keletkezése nélkül fog megvalósulni.

Zaj- és rezgésterhelés A zaj- és rezgésterhelés növekedését elsősorban a vonzott közúti forgalom növekedése fogja okozni. A forgalom átrendeződésének elemzése alapján megállapítható, hogy a fejlesztés hatására a Váci út és a Vízafogó utca tervezési terület melletti szakaszán forgalom csökkenés fog bekövetkezni, ami értelemszerű a Cserhalom utca kiépítésének kedvező hatásaként. A forgalom csökkenés a zajterhelés csökkenésében is megnyilvánul, ami a Váci úton az ott meglévő jelentős forgalmi terhelés miatt csak minimális mértékű lesz (0,1-0,2 dB), míg a Vízafogó utcában is csak kis mértékű zajszint csökkenést eredményez (1,5 dB).

A Cserhalom utcán a jelenlegi forgalomhoz képest (megduplázódó, helyenként közel triplázódó forgalom a jelenlegihez képest) jelentősebb zajterhelés változással fog járni. Ezen a részen a zajterhelés növekedése 5,1-5,8 dB körüli mértékű lesz. A Csavargár utcában is kisebb mértékű forgalom növekedéssel kell számolni, ami 2-2,5 dB-es már érzékelhető mértékű zajterhelést növekedést fog okozni.

A számított zajterhelési értékek az utcaszintre és a tömbhatárra vonatkozó értékek. A magasabb szinteken, illetve a tömbbelsőkhben a távolság és az épületi árnyékoltság mértékétől függően nagyobb mértékű zajterhelés csökkenések is lehetségesek, melyek a beépítési tervek részletei alapján számíthatók.

A konkrét beépítési tervre külön zaj-szimulációs elemzés készült, mely szakvélemény alapján a Váci úti épületek legfelső szintjei 45 méter felett megfelelő akusztikai tervezés mellett lakások kialakítására is alkalmasak lehetnek. Természetesen a jelen beépítési tanulmány csak durva megközelítést ad ebben a kérdésben, a végleges beépítési tervek ismeretében lehet majd pontosítani az eredményeket.

Talajszennyezettség A területen korábban csavargár és fűtőmű működött. A létesítmények üzemszerű működése során a talajba fém és olajszármazékok kerülhettek. A megvalósuló épületek várhatóan többszintes terepszint alatti épületrészeinek következtében a területen esetlegesen meglévő talajszennyezések feltárára fognak kerülni meglétük esetén. A területen talaj és talajvízszennyezést okozó tevékenységek végzése nem tervezett, így ilyenek megjelenésével a területen nem kell számolni.

Felszíni és felszín alatti vizek terhelése A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján, alapvetően a talajszennyezettség tekintetében leírtakra kell számítani. A felszíni és felszín alatti vizek terhelése a területen belül feltételezhetően előfordulhat a terület korábbi használata alapján. Alapvetően talajszennyezettség tekintetében leírtakra kell számítani.

Törekedni kell a csapadékvizeknek a kialakuló zöldfelületen való elszikkasztással történő kezelésének lehető legnagyobb mértékű alkalmazására, visszatartására, ahogy az a KÉSZ-ben is előírt.

Hulladékkezelés A területen keletkező kommunális hulladékok mennyisége növekedni fog, elszállítása az FKfV feladata.

Városi klíma A növekvő burkolt felületek révén a területen belül a városi klíma hatásainak növekedése várható. A városi klíma kedvezőtlen hatásainak csökkenése a térségben hosszabb távon várható, ami elsősorban a létrejövő intenzív zöldfelületeknek és jelentős biológiai 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 biztosítsa, szennyezőanyagok megkötése/szűrése, oxigéntermelés, levegő hűtése, stb.) révén. A létrejövő tetőkerti felületek azonban már rövid távon is érzékeltek majd hatásukat, melyeket a lombzat a későbbiekben megerősít. Ezek intenzív fenntartást igényelnek, melynél elsősorban a rendszeres és folyamatos öntözésen van a legnagyobb hangsúly.

II. VÁLTOZÁSOK

1. KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI ESZKÖZÖK

A tervezett új beépítés koncepcionális elképzelései, paraméterei – a magasság kivételével – nem igénylik a KÉSZ módosítását. A magasházak elhelyezését lehetővé tevő szabályozás 45 méteres épület legmagasabb pontjával került meghatározásra. A 2020-ban történt KÉSZ módosítás azon melléklete, mely 65 méteres Élp meghatározását rögzíti, nem lépett hatályba, majd a 2021-ben készített KÉSZ 12/A melléklete sem, ami a 65 méteres magasságot rögzítette. A Fővárosi Közgyűlési döntés alapján a fejlesztési terület északi részén csak 45 méteres lehet az Élp, ezért a KÉSZ vonatkozó mellékletét is módosítani szükséges, továbbá a TSZT/FRSZ módosítási kezdeményezés is csak a Főveny utca vonaláig, azaz a Csele utcától délre eső tömbre javasolja a 65 méteres legmagasabb pontú épületek elhelyezési lehetőségét.



1.1. ÁLTALÁNOS HATÁLYOS SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK A KÉSZ-BEN

A hatályos szabályozás bemutatása a Megalapozó vizsgálat fejeztében megtörtént. A terület ennek megfelelően rendelkezik:

- a Cserhalom utca és a Csavargár utca közterületi szabályozásával
- építési hely meghatározással és eltérő előkert meghatározással
- **magasházak helykijelölésével (hatályos KÉSZ 1. mellékletén: 45 méter Élp)**
- Csele utca lefedettségével
- az övezeti szabályozással, ami nem módosul
- terület belső részén külön másodrendű zöldfelület kijelöléssel
- gyalogoskapcsolatok biztosításának rögzítésével
- a mikrohullámú sáv figyelembevételével.

2. TSZT MÓDOSÍTÁST IGÉNYLŐ ELEMÉK

2.1. A TSZT 3/B TERVLAP:

AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELEMÉVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK MAGASSÁGI KATEGÓRIÁJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

Magasház kategória módosítás

1418/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat

„A Fővárosi Közgyűlés úgy dönt, hogy a Budapest Főváros Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2020. (II. 5.) önkormányzati rendelet (SZMSZ) 46. § (3) bekezdése alapján az SZMSZ 1. mellékletében foglalt táblázat 13.5. sorában átruházott hatáskört eseti jelleggel magához vonva a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat polgármesterének a „3. RENO udvar és volt fűtőmű – a) Élp 65 m - magasház létesítésének lehetővé tételének” kérelmének azon vonatkozásában indítja meg az 50/2015. (I. 28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest főváros településszerkezeti terv és Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet módosítási eljárását, hogy a 65 méter legmagasabb pontú magasházak elhelyezésének lehetőségét biztosító terület északi határa a Főveny utca – annak déli oldali szabályozási vonala – meghosszabbításában húzódjon.”

A fejlesztési területen cél a változatos magasságú városképet adó kortárs városi beépítés kialakítása. Ennek biztosítása érdekében indokolt a terület déli tömbjében a fővárosi közgyűlés 1418/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozata értelmében a hatályos 45 méter legmagasabb pontú magasház kategória átsorolása 65 méter legmagasabb pontú épületek elhelyezése céljából.

A területen megjelenő magasságok a város fő látványpontjai felől nem esnek egybe meghatározó épületek sziluettjével, illetve távolságuk miatt nem hatnak zavaróan.

A határozat a szemközti oldal konkrét vonalával határozza meg, hogy a módosítás lehetőségét a déli tömbben támogatja.



A módosítással érintett terület: a fejlesztés déli tömbje a Csele utca és a Rákospatak között

3. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

3.1. TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMÉVEL KAPCSOLATOS
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

3.2. FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELELT TERÜLETEK

Magasház kijelölés

A TSZT-ből következik, hogy az FRSZ 3. mellékletén is **módosul a 65 méteres Élp lehetőségének lehatárolása.**

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. 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 KIJELELT 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



az érintett terület a hatályos terveken



a változással érintett terület



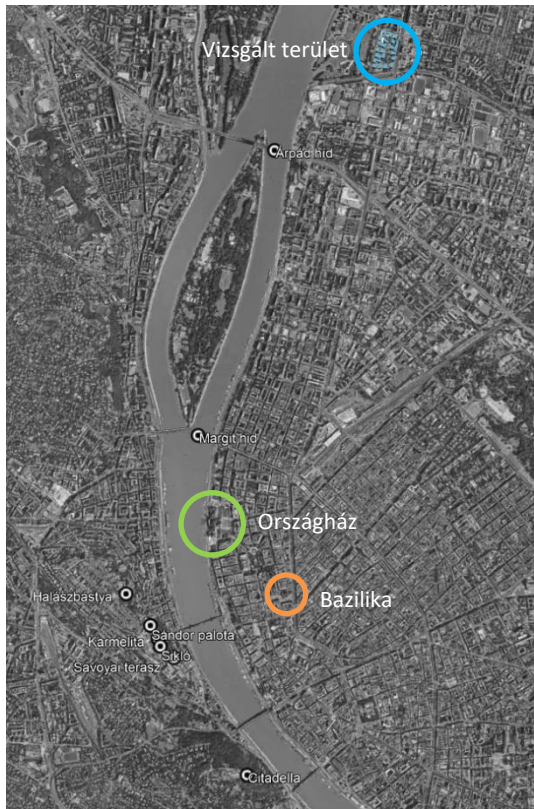
a módosított terület

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

III. VÁROSKÉPI HATÁSOK

1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTIVIZSGÁLAT

A magasépületek létesítésénél a városképi megjelenés kiemelt kérdés, ezért a magasépület konkrét helyének kijelölése és az épület legmagasabb pontjának meghatározása a beépítési terv készítésénél külön vizsgálatot igényelt. Az elemzés részletes technikai alapját a 101. oldal mutatja be.



Kiemelt távoli és környékbeli nézőpontok



Sematikus ábrázolás – madártávlat

Összességében a városképi elemzésekből az alábbiak állapíthatók meg:

- az érintett nézőpontokból az ismert magasházakhoz képest a terület cca. 1 km távolabb kerülnek elhelyezésre, ami csökkenti a magasságban egyébként megjelenő látvány erősségét;
- a területen a 45-65 méteres magasság a kiemelt távoli nézőpontokból tekintve nem okoz a várossziluettben jelentős változást;
- a kiemelt távoli nézőpontokból a beépítés a Siklótól nézve mutat jelentősebb egybeesést az Országházzal, a Bazilika látványát nem sérti, de a horizont fölé sehol nem emelkedik;
- közeli nézetben elsődleges hangsúlypontként a Rákos-patak felőli területsáv adódik, itt közel 100 méter távolság adódik a hangsúlyt adó szemközti volt Láng gépgyár területére előirányzott 65 méteres beépítéstől;
- a Váci út – Csavargyár utca sarokponton indokolt lehet 45 méteres magasház létesítése, ugyanakkor a szemközti épületektől kellő távolságot javasolt tartani egy teresedés kialakításával;
- a Váci út mentén a magasházak részek tagolt kialakítása javasolt a „falhatás” kialakulása ellen;
- a Cserhalom utca a Marina városnegyed legfontosabb új útjaként definiálható, mely mentén a magasházak megjelenése hangsúlyos karaktert adhat. A kellően széles - jellemzően 60 m – szabad keresztmetszet tágas előteret ad mind a 45, mind akár a 65 méteres épületek számára is;
- a Cserhalom utca – Csavargyár utca sarka fontos érkezési pont, melynek térbeli „megjelölése” indokolt lehet, ugyanakkor a visszahúzás, teresedés kialakítása csak úgy, mint a Váci úti sarok esetén, itt is javasolt 45 méteres magasház létesítése esetén.

A fentiek alapján tehát elmondható, hogy a vizsgált terület déli részén előirányzott területen a 65 méteres magasság tájképi, városképi szempontból nem okoz jelentős változást. A közeli feltárlások azt mutatják, hogy egyes helyszínek evidens helyszíneként adódnak a 45 métert meghaladó magasházak elhelyezésére, ugyanakkor a terület egészen a kellő körültekintés mellett hozhat jó eredményt, ezért a beépítés tagolása, a differenciált magasságok kialakítása szükséges.

Fontos megjegyezni, hogy az elemzés modellezésen alapul, melynek alapvető célja a tervezett beépítés jó láthatóságának bemutatása, ezért az élénk színnel kerül megjelenítésre, míg a modellkörnyezet szürkeárnyalatosan. A modell nem számol a nézőpontoktól való jelentős távolság és városi légkör adta homályosító tényezőkkel. A valóságban a kiemelt látványpontoktól több, mint 5 km-es távolságra lévő vizsgált terület képe jellemzően jóval homályosabb képet ad.

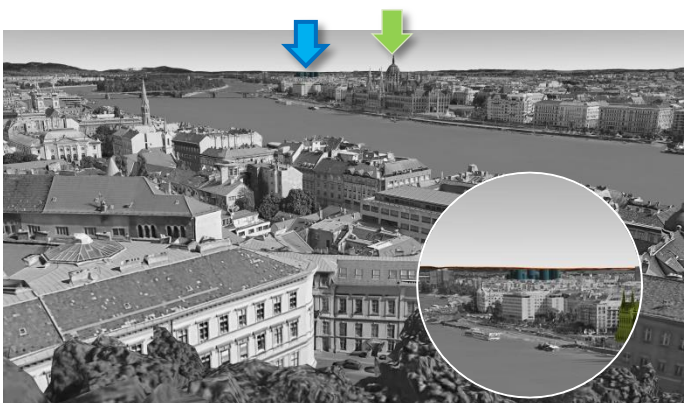
Jelen elemzés nem tartalmazza a hatályos szabályozások alapján létesíthető, vagy előkészítés fázisában lévő más magasházakat.

1.1. KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK



Budai Várhegy, Halászbástya

A Halászbástya felől nézve a területet, a Váci út ezen szakasza egyáltalán nem kerül fedésbe az Országház kupolájával, attól jóval tovább esik. A terület 65 méteres beépítésű része legfeljebb a horizont síkjáig emelkedik, azon nem nyúlik túl.



Budai Várhegy, Sándor-palota
Budai Várhegy, Karmelita-kolostor

A Sándor Palotától a Savoyai teraszig terjedő nézőpontok fontosabbak a Váci út menti magasházak elemzése szempontjából, hiszen innen nézve a terület magassági kivetítése megközelíti az Országház kupolájának látványát (mint kiemelt „landmark” épületet”).

A Sándor Palotától nézve a vizsgált terület magasházak beépítése a horizont alatt marad, az Országház kupolától még jelentősen balra esik, nem zavarva annak sziluettjét.

A további nézőpontok esetében folyamatosan „halad át” a kupola mögött a következők szerint.



A Karmelita-kolostor teraszáról nézve a beépítés már az Országház kiterjedésével egybe esik, de még nem éri el a tornyokat és a kupolát.

A beépítés magassága a sziluett alatt marad.



Budai Várhegy, Sikló

A fő egybeesés Sikló környékén felvett nézőpontból adódik, innen nézve a magasházak csoportja az Országház kupolájával egybe esnek, de jól láthatóan a kupola még így is meghaladja a város általános sziluettjét, miközben a vizsgált terület beépítése nem nyúlik túl a sziluetten.



Budai Várhegy, Palota - Savoyai terasz

A Savoyai terasz irányából, már az Országház túloldalán jelenik meg a vizsgált terület magasházak beépítése.

A 65 méteres magasság mindemellett még itt is éppen besimul a városi sziluettbe a horizont alatt.



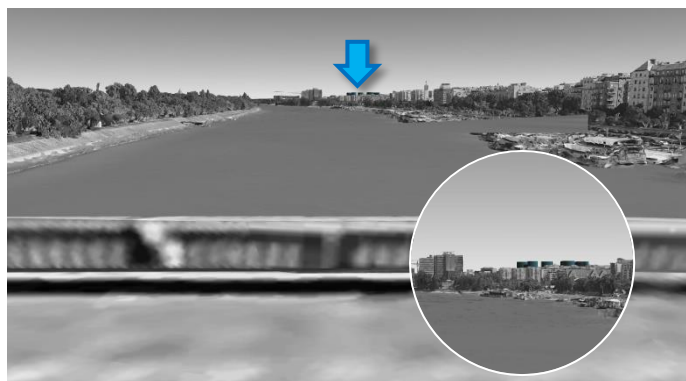
Gellért-hegy Citadella

A Citadella felőli nézetben már a Bazilika kupolája az érintett ikonikus épület, mely innen nézve a horizont alatt marad. A vizsgált terület a Bazilikától távolabb esik, jórészt beolvad kialakult városi „masszába”.

1.2. KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK

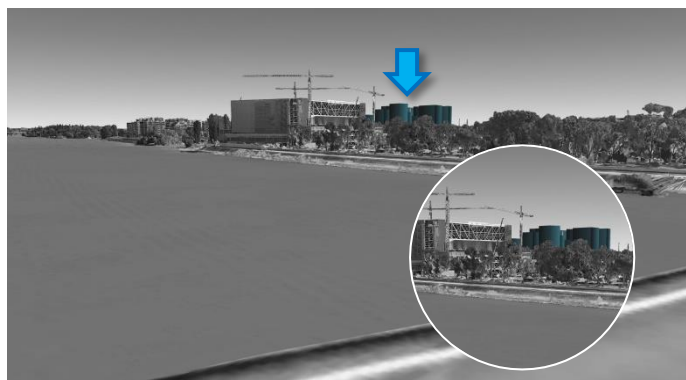
A Margit híd átmenetet képez a kiemelt távoli és a környékbeli nézőpontok között.

Innen nézve a vizsgált terület beépítése a Vizafogó lakótelep közelebb eső homogén tömege mögött alig látható, az Árpád híd két oldalán létesült magasházak kissé túlnyúlnak a tervezett magasságon, így az új beépítés jelentős befolyással nincs a terület látképre.



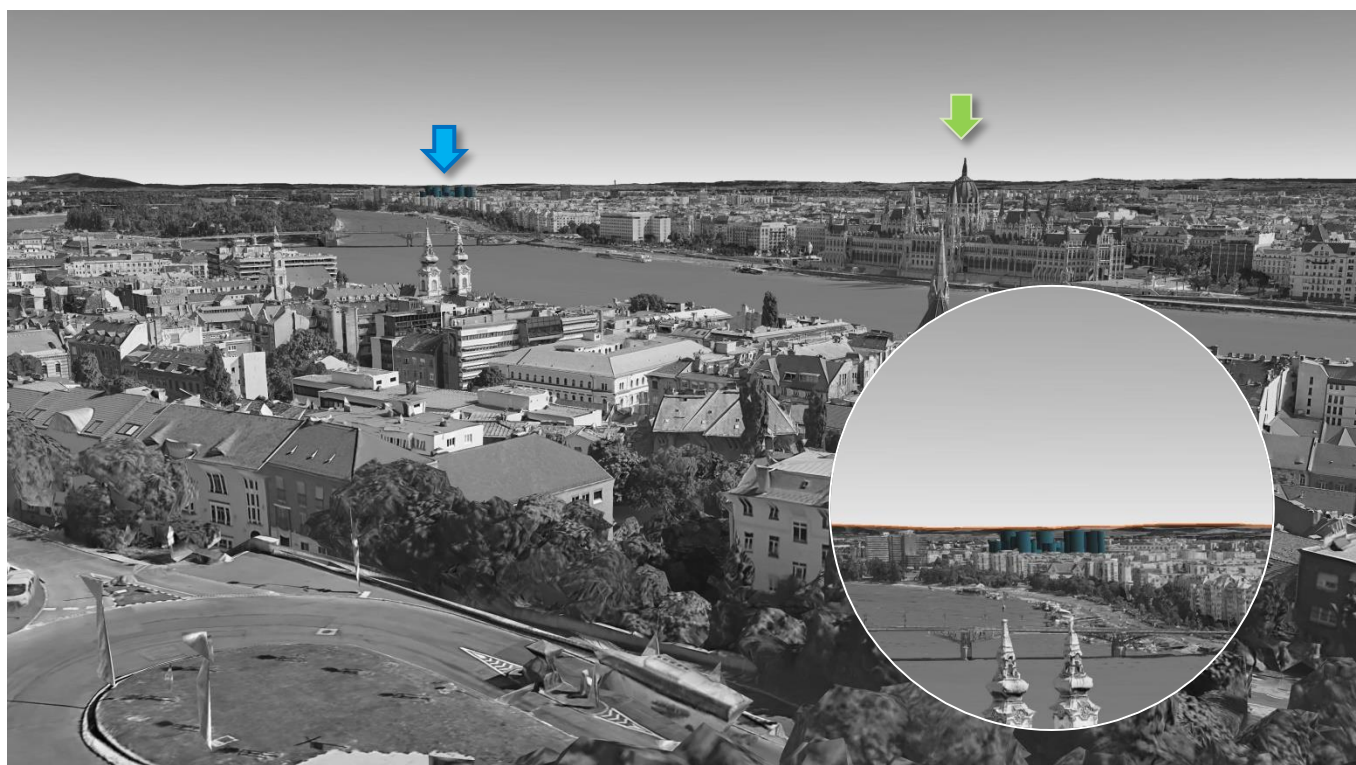
Margit híd

Az Árpád hídról nézve a terület a Dagály területén létesült Úszópalotától jobbra bukkan elő, alsó részei nagyrészt az épületkomplexum és a fák takarásában maradnak.

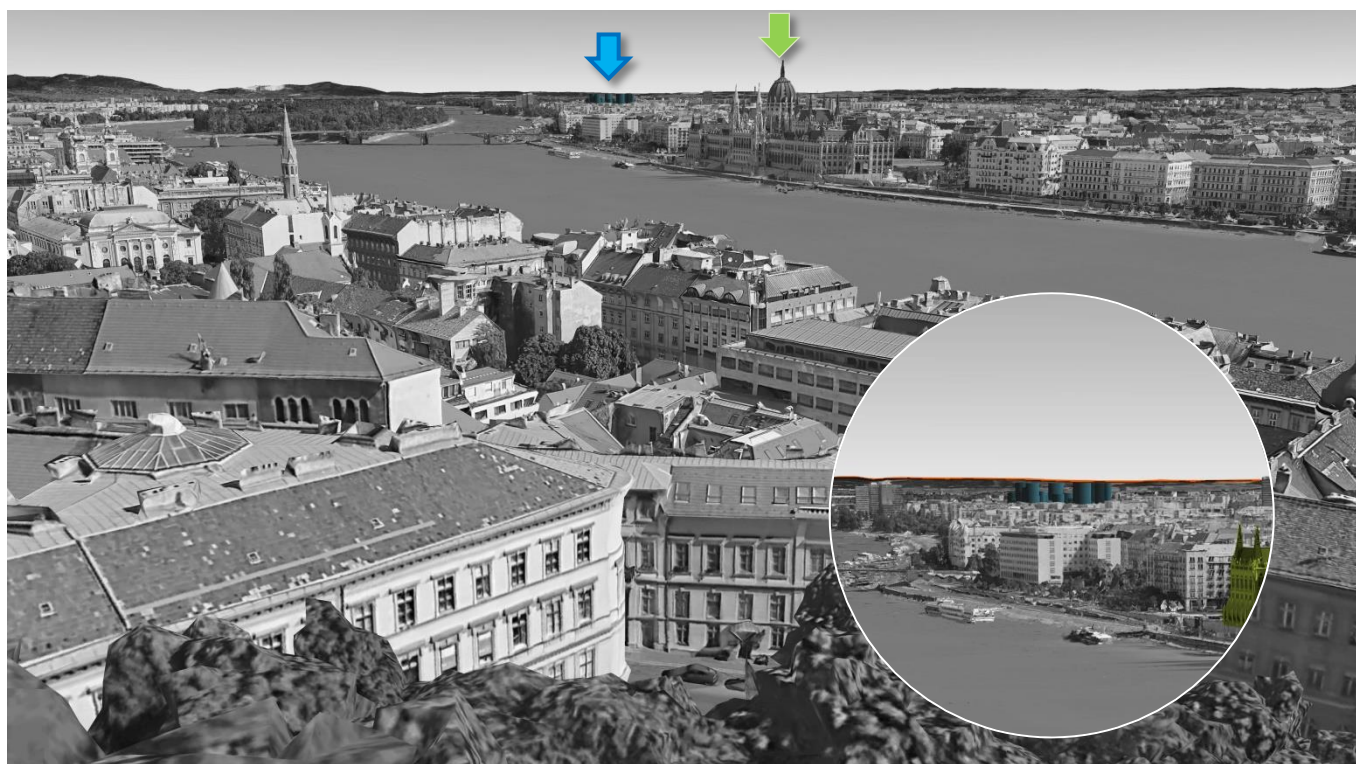


Árpád híd

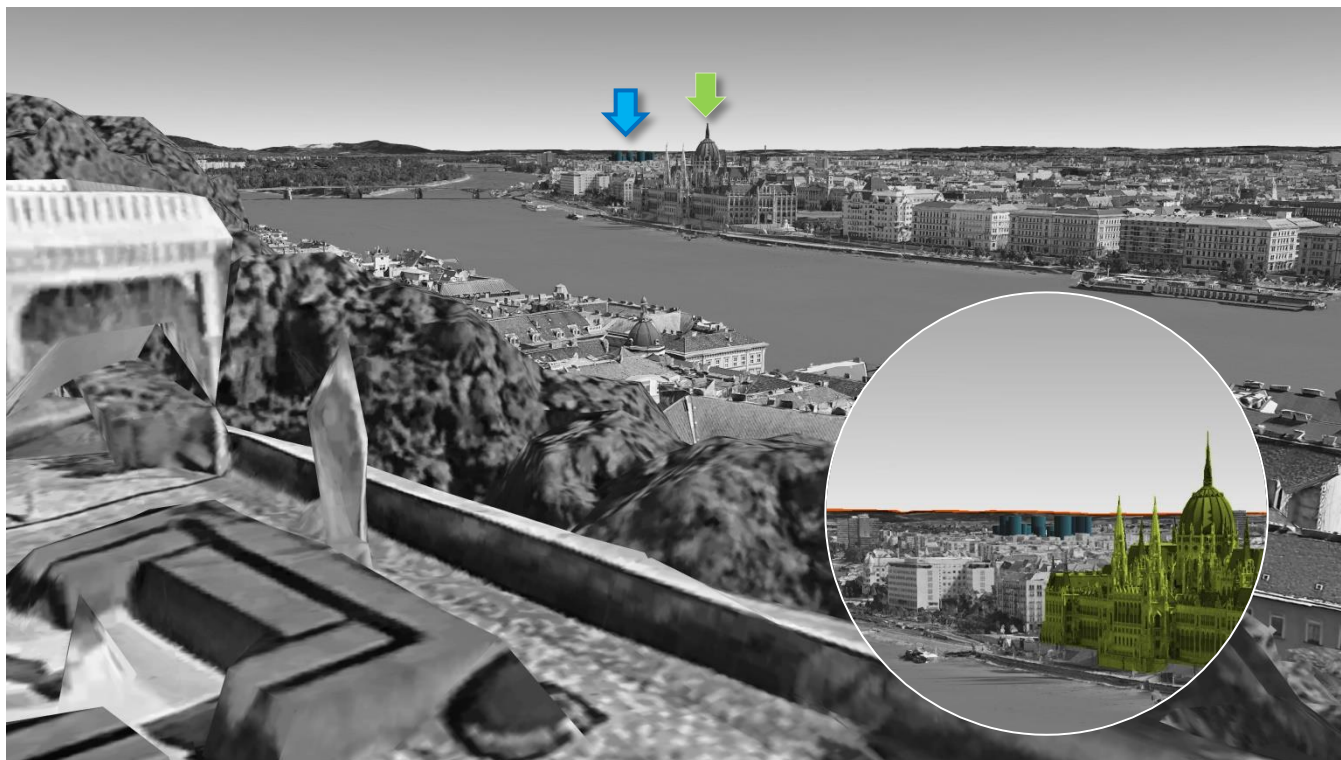
KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



Budai Várhegy, Halászbástya



Budai Várhegy, Sándor-palota



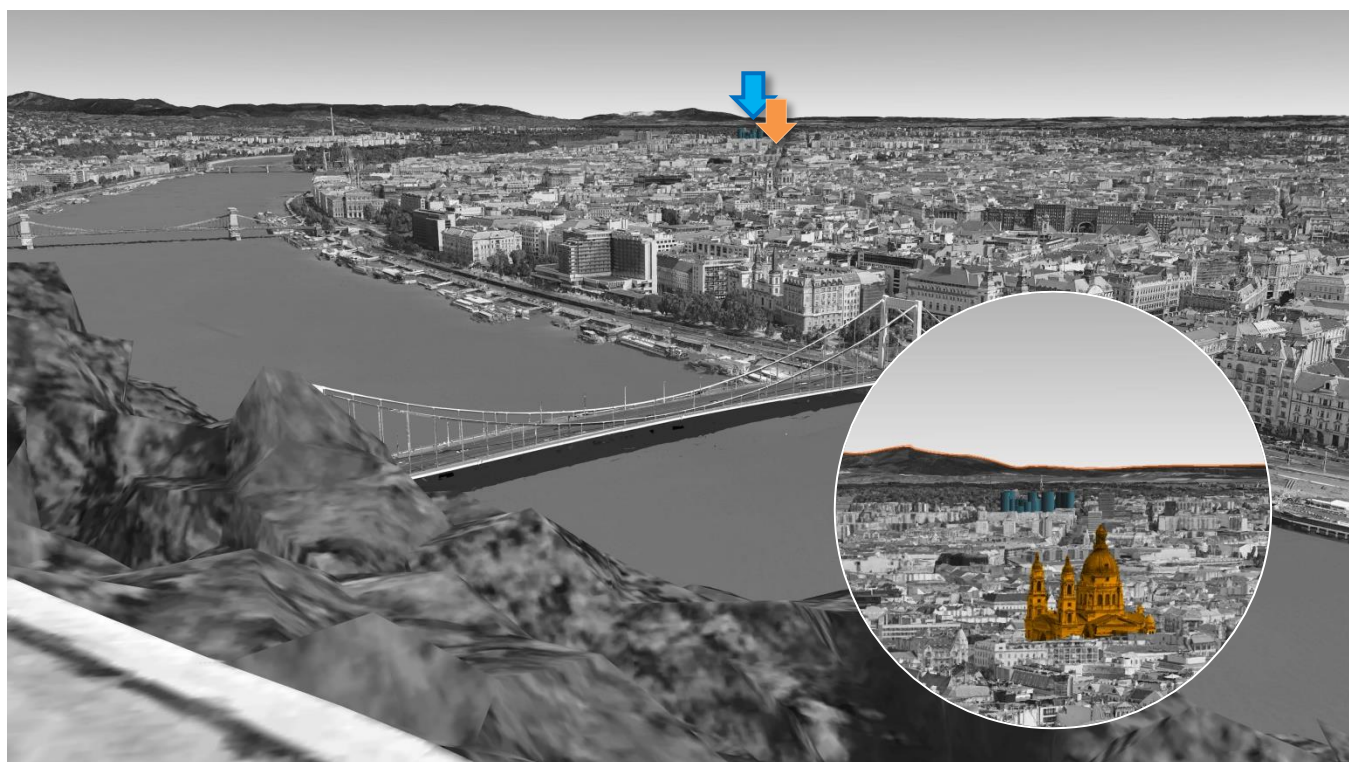
Budai Várhegy, Karmelita-kolostor



Budai Várhegy, Síkló

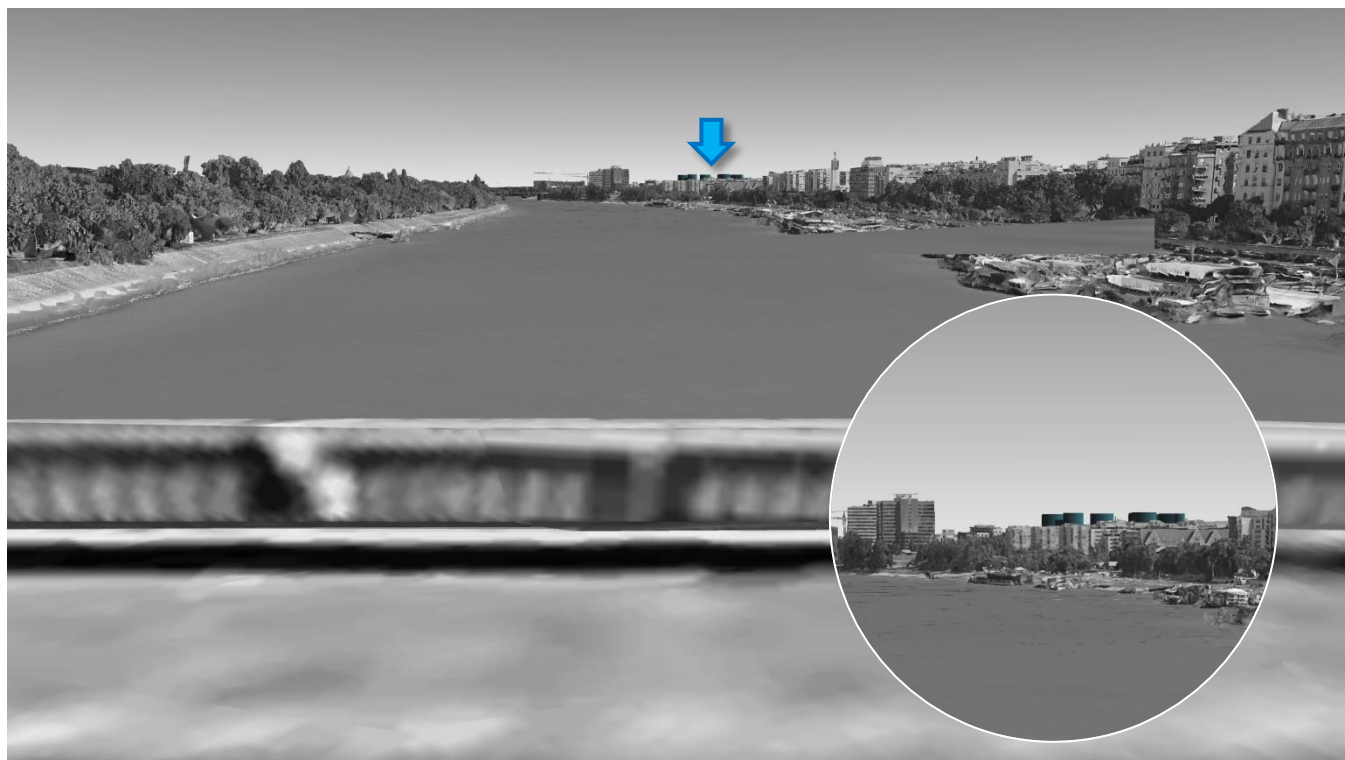


Budai Várhegy, Palota - Savoyai terasz

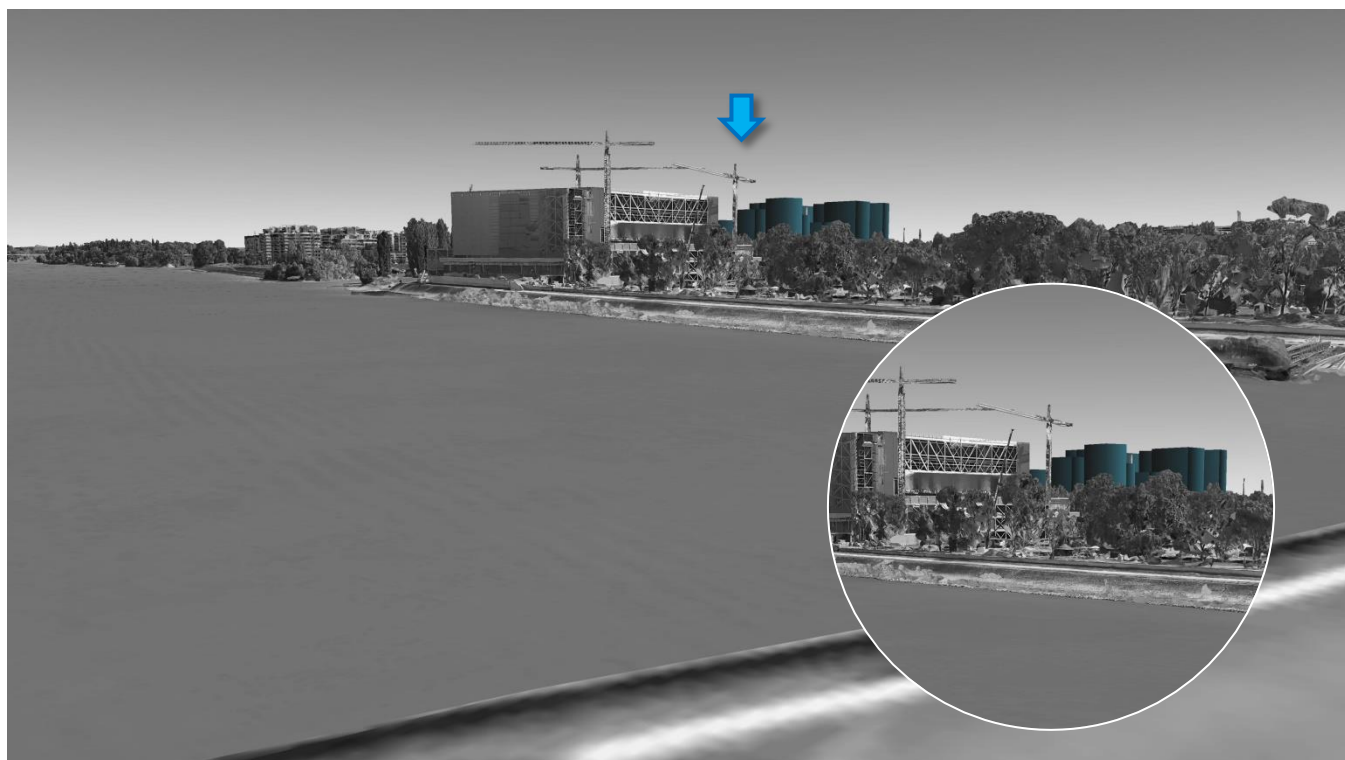


Gellért-hegy Citadella

KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



Margit híd



Árpád híd

4. számú terület – VOLT LÁNG GÉPGYÁR

I. FEJLESZTÉSI JAVASLAT BEMUTATÁSA

1. A BEÉPÍTÉSI TERV ÉS A KÖRNYEZETALAKÍTÁS LEGFONTOSABB ELEMEINEK BEMUTATÁSA

a KÖVETKEZŐ FEJEZETEK FORRÁSA: 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. 2021

TELEPÍTÉSI TANULMÁNYTERV



A főgyűjtőcsatorna jelenlegi 10 m széles védőtávolsága –
FCSM Zrt. adatszolgáltatása

forrás: 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. 2021.



A főgyűjtőcsatorna tervezett 20 m széles védőtávolsága –
FCSM Zrt. adatszolgáltatása

forrás: a Budapest XIII. kerület, az egykori Láng

„A BFVT Kft. 2019-ben készített koncepciótervet az egykori Láng gépgyár Váci út menti 25896/2 hrsz.-ú területére, amelyben megvizsgálta a helyszín hasznosítási lehetőségeit, az elemzések és értékelések alapján telepítési és beépítési javaslatot fogalmazott meg. A terv javaslatot tartalmazott a vonatkozó településrendezési eszközöknek a tervezett fejlesztés megvalósításához szükséges módosítására is. A fejlesztésre vonatkozó koncepciótervet a XIII. kerület Tervtanácsa elfogadta, így az alapját képezte az Önkormányzat és a Megbízó között zajló fejlesztést előkészítő egyeztetéseknek és megállapodásnak.

A tervezés és az egyeztetések alatt eltelt időben:

- 2020. június 15-én a XIII. kerületi Önkormányzat új, módosított kerületi építési szabályzatot (KÉSZ-t) fogadott el, amely a törvényi előírás szerint, még az elfogadásakor hatályos TSZT–vel és FRSZ–szel összhangban rendelkezett.
- 2021. februárjában és márciusában a Fővárosi Önkormányzat elfogadta Budapest főváros településszerkezeti tervének (TSZT) és a Fővárosi rendezési szabályzatának (FRSZ) módosítását. A módosított fővárosi TSZT és FRSZ a fejlesztési területre vonatkozóan is változtak, módosult a magasházak elhelyezését lehetővé tevő területrészek lehatárolása: eddig a teljes vizsgált területre kiterjedően 45 m legmagasabb pontú magasházak elhelyezését biztosító terület volt kijelölve, ez a lehatárolás úgy módosult, hogy a terület északi részében – az ÉNy-i teleksaroktól 50 méterrel délebbre húzódó határvonalig – 65 m legmagasabb pontú magasházak létesítését is lehetővé tevő terület került kijelölésre. Az FRSZ a területfelhasználási egységre korábban is hatályban lévő beépítési sűrűség- értékekkel került jóváhagyásra.”

„A fejlesztés előkészítésének legutóbbi szakaszában új, a telket érintő műszaki-fejlesztési igény merült fel a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. részéről. A XIII. kerület, Béke utcai (Rákosvölgyi Főgyűjtő) közcsatorna kapacitáshiánya miatt előírányzott csatornafejlesztések III. üteme érinti a tárgyi ingatlan területét is. A tervek szerint, egy Ø215-es méretű gravitációs üzemű, tehermentesítő főgyűjtőcsatorna kiépítése van előírányozva, párhuzamosan a területen meglévő Ø310-es méretű közcsatornával, amelyet sajtolásos technológiával terveznek kivitelezni. Az új főgyűjtőcsatornának is védősávot szükséges biztosítani, így a fejlesztési telket érintő védőtávolság összesen 20,00 m szélességűre módosulna: déli irányba a meglévő Ø310-es méretű főgyűjtőcsatorna tengelyétől 5,00 m, északi irányba 15,00 m. Ebből kifolyólag a be nem építhető telekrész duplájára növekedik, ami a tervezett területfejlesztési koncepció jelenlegi elképzeléseit jelentősen befolyásolhatja.

Jelen dokumentációban szereplő módosított javaslat a projekt-előkészítés utóbbi időszakában, a fenti közműfejlesztési igény ismertté válását követően készült, annak figyelembevételével, hogy a tervezett

gépgyár területére vonatkozó, Budapest főváros településszerkezeti terv (TSZT) és fővárosi rendezési szabályzat (FRSZ) módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft. 2021.

összvárosi jelentőségű csatornafejlesztés bizonyos mértékben módosítja, részben korlátozza az ingatlanfejlesztés korábban megállapított feltételeit. Ennek eredményeként az itt megfogalmazott javaslatok a korábbiaktól kisebb mértékben eltérőek.”

1.1. BEÉPÍTHETŐSÉGI VIZSGÁLAT

A FEJLESZTÉS CÉLJA

„Tekintettel arra, hogy a területen a hatályos KÉSZ szabályozása alapján még nem történt telekalakítás, az alábbi ellenőrző beépítési javaslatok és számítások a szabályozási tervlapon kijelölt három építési övezet lehatárolása szerint (tervezett telekhatárok) kerülnek ellenőrzésre és kimutatásra.

A telephely jelenlegi területét továbbra is a Forgách utca meghosszabbításában kijelölt, 22 méter széles, 4.496 m² nagyságú közterület fogja feltárni. Az így két tömbre tagolódó terület északi, 41.868 m² nagyságú része Vi-1/Z-39 építési övezeti besorolású, a déli tömb két építési övezetbe sorolt:

- a Vi-1/Z-39/a jelű építési övezetbe sorolt terület 24.516 m²,
- a Vi-1/Z-39/b jelű építési övezetbe sorolt terület 10.068 m².”

A vizsgálat számításai során figyelembe vett, eltérő építési övezetbe sorolt területkategóriák és beépíthetőségi mutatóik:

Hatályos építési övezet	Terület (m ²)	Hatályos KÉSZ szintterületi mutató (m ² /m ²)*	Építhető szintterület (m ²)	Hatályos KÉSZ parkolási szintterületi mutató (m ² /m ²)*	Építhető pakoló-szintterület (m ²)
Vi-1/Z-39	41.868	4.0	167.472	2.0	83.736
Vi-1/Z-39/a	24.516	2.75	49.032	1.0	24.516
Vi-1/Z-39/b	10.068	2.0	20.136	0.35	3.524
Összesen	76.452		236.640		111.776

* Az ellenőrző számítás során minden KÉSZ-ben meghatározott feltétel teljesülését feltételezve az elérhető legnagyobb szintterületi mutató

korábbi terv

„A terület beépítésére a BFVT Kft. korábban beépítési koncepciótervet készített, amely egyrészt a terület beépítésének struktúrájára, másrészt az épített szintterület elosztására, továbbá az épületmagasságok kialakítására fogalmazott meg javaslatot. **A tervjavaslat szerint a területen elhelyezhető a hatályos FRSZ sűrűségi értékei alapján megállapított, a KÉSZ övezeti paraméterek-értékeiknek megfelelő nagyságú beépítés.**

Jelen szakvélemény keretében ellenőrzésre került, hogy a területet érintő csatorna-bővítés befolyásolja-e, és ha igen, milyen mértékben a korábban tervezett beépítést.”

Az északi telektömb beépíthetőségét befolyásoló új feltétel

„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 parkolószám az északi területsávban csak 4 szintes mélygarázsban fér el.”

Új beépítési és FRSZ módosítási javaslat



„A jelen 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 Vízafogó 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.**”



Beépítési tömegvázlat – DNy-i irányú nézet

forrás: az egykori Láng gépgyár területére vonatkozó, Budapest TSZT és FRSZ módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft.

2021



Beépítési tömegvázlat – D-i irányú nézet

forrás: az egykori Láng gépgyár területére vonatkozó, Budapest TSZT és FRSZ módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft.

2021



Beépítési tömegvázlat – K-i irányú nézet

forrás: az egykori Láng gépgyár területére vonatkozó, Budapest TSZT és FRSZ módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft.

2021



Beépítési tömegvázlat – ÉK-i irányú nézet

forrás: az egykori Láng gépgyár területére vonatkozó, Budapest TSZT és FRSZ módosítást alátámasztó dokumentáció BFVT Kft.

2021

2. KÖZLEKEDÉSFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

„A Váci úti iroda folyosó bővíthetősége és az egyenletes sűrűségű városszövet kialakulása érdekében figyelembe kell venni a Váci út, mint főútvonal véges terhelhetőségét. **A Váci út a mainál nagyobb forgalomterhelést már nem képes lebonyolítani.** Ezért a térségben egyrészt az építési paraméterek emelése nem kívánatos, másrészt a közlekedési rendszer fejlesztése szükséges. Utóbbi feltételt szolgálja az Esztergomi út – Cserhalom utca régóta tervezett, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként történő kiépítése, amely a Váci út és a Duna közötti területet szolgálja majd, de ehhez indokolt a rendelkezésre álló közterület szélesítése.

A területen tervezett jelentős iroda és lakás rendeltetésű beépítés akár 6.000-8.000 új munkavállaló és 2.000 új lakó megjelenését is eredményezheti. A javasolt beépítés parkolási igénye összességében 3.400 – 3.500 férőhelyre becsülhető, az iroda esetében érvényes kerületi (1 parkoló/ 50 m² nettó terület) és a lakás esetén jelenleg érvényes országos (1,5 parkoló/ 1 lakás) előírások alapján.

A csatornahálózattal elválasztott, a terület északi részét képező helyszín is megfelelően beépíthető, mivel 4 szintes mélygarázsban 500 parkoló biztosítható, amely mintegy 40.000 m² bruttó szintterületű iroda létrehozását teszi lehetővé a jelenlegi építési paraméterek mellett.

A terület megközelíthetősége, kiszolgálhatósága szükségessé teszi a kiszolgálóút hálózat kiterjesztését. A Váci út és az Esztergomi út között, a Forgács utca - Jakab József utca vonalában megvalósítható, a területet kettéosztó kiszolgálóút szükséges szélessége 22 m, a fenntartható város célkitűzéseit szolgáló kerékpáros infrastruktúra és érdemi zöldfelületet létesítésének helyigénye miatt. A tervezett beépítés mélygarázsait, parkolóházait elsősorban ehhez a tervezett mellékúthoz kell kapcsolni, de a létrehozható telekstruktúra kötöttségei miatt valószínűleg szükségessé válik majd az Esztergomi úti és Vizafogó úti gépjármű ingatlankiszolgálás is.”

3. KÖZMŰFEJLESZTÉSI KONCEPCIÓ

„A területen áthaladó Ø310-es méretű, beton anyagú főgyűjtőcsatornát adottságként szükséges kezelni. A főgyűjtőcsatorna célgépekkel való mindenkori megközelíthetőségét, valamint a felszíni műtárgyakhoz való hozzáférhetőséget az üzemeltetés miatt biztosítani szükséges. A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. tájékoztatása alapján a cég célgépei számára legkevesebb 3,5 méter szélességű és 3,8 méter magasságú úrszelvényt, valamint minimum 40 tonna teherbírású stabilizált utat kell biztosítani. A nem közterületi ingatlanon haladó főgyűjtőcsatornákra és közcsatornákra vezetékJogot, szolgalmi jogot kell bejegyeztetni. A XIII. kerület Béke utcai közcsatorna kapacitáshiánya miatt előírányzott csatornafejlesztések is érintik a területet. A Rozsnyai utca felől érkező – az ingatlan területén húzódó - főgyűjtőcsatorna keresztezi a Váci út alatt az M3-as metróvonalat, mely keresztezés miatt a közcsatornában szelvénytűkítés található a közcsatornán, emiatt a vízgyűjtő területen (csapadékos időben) elöntések okoz. Ezért a csatornafejlesztés során egy Ø215-ös méretű tehermentesítő főgyűjtőcsatorna kiépítése előírányzott, párhuzamosan a tárgyi ingatlanon húzódó, meglévő Ø310-es méretű közcsatornával, sajtolásos technológiával. Fentiek miatt biztosítani szükséges a főgyűjtőcsatornák számára déli irányba a meglévő Ø310-es méretű főgyűjtőcsatorna tengelyétől 5,00 métert, északi irányba pedig 15,00 métert. Így összesen 20,00 méter védőtávolság alkalmazása szükséges, amely által biztosítható a két főgyűjtőcsatornák közötti védőtávolság, valamint a palásttól mért 3-3 méter védősáv.

A csatornázással kapcsolatos egyéb fejlesztéseket, általános előírásokat, műszaki követelményeket a „Módosított városépítési koncepcióterv a Budapest XIII. Kerület, az egykori Láng Gépgyár területére, a Váci út – Turbina utca – Esztergomi út meghosszabbított vonala – Vizafogó utca által határolt területre” készült koncepcióterv 9.2. Közműfejlesztés Csatornázás, szenny- és csapadékvíz elvezetése fejezete tartalmazza.”

4. ZÖLDFELÜLET-FEJLESZTÉS

„A csatorna védőtávolságába eső telekrészen szervízutat kell kialakítani, de területének legnagyobb része zöldfelületként hasznosítható. Bár a területsávban teljes értékű, aláépítetlen zöldfelületek létesíthetők, fás szárú növényzet telepítésére nincs lehetőség. A többszintes növényállomány hiánya miatt a területsávban kialakításra kerülő zöldfelületek ökológiai szempontból csökkentett értékűek, azok kedvező, a környezetet kondicionáló hatása kevésbé érvényesül. A tömb egyéb részein, figyelembe véve a szabályozási tervben a megengedett beépítési és az előírt legkisebb zöldfelületi mértéket, a sűrű beépítés főként zöldtetők kialakítását teszi lehetővé, ahol a termőréteg vastagságának növelésével telepíthető intenzívebb növényállomány.”

5. ÖSSZEGZŐ MEGÁLLAPÍTÁSOK, JAVASLATOK

- „A tervezési területen a csatornafejlesztést követően is elhelyezhető a hatályos FRSZ sűrűségi értékei alapján a KÉSZ-ben építési övezeti paraméterek-értékeknek megfelelő nagyságú beépítés, de a korábbiaknál kedvezőtlenebb feltételek mellett. A vegyes funkciókat tartalmazó beépítés megvalósítható, a területen. Az új szennyvízcsatorna létesítésével járó védőtávolság-szélesítés az építhető szintterület összességét elvben nem korlátozza, de az épületek telepítésének módját befolyásolja. A csatorna védősávja és az északi telekhatár közötti beépíthető területsáv, mintegy 8400 m²-re csökken. Ebben a KÉSZ-ben meghatározott általános szintterületi mutató szerinti épület- szintterület (mintegy bruttó 34.000 m²) két magas tömegbe alakítva elhelyezhető, de az épület funkciói alapján szükséges – a KÉSZ által biztosított kedvezmény alapján számított – parkolók, csak négy mélyszerű férnek el. A kényszerű kialakítás rontja a beruházás gazdaságosságát.
- Az egykori telephely teljes területén megépíthető összes szintterület az elfogadott beépítési struktúra szerint 7-10 emeletes épülettömegekbe rendezve, sűrű épület-elhelyezést feltételez, ami kedvezőtlen az együttes élhető környezeti minőségét. Ennek enyhítése érdekében tartalmaz a javaslat **beépítettség mértékének csökkentését és az épületek közötti távolságok növelését ösztönző épületmagasság növelést.**
- Lazább beépítés, több zöldfelület kialakíthatósága érdekében több 65 m legmagasabb pontú magasházat tartalmaz a javasolt beépítés. Ezek elhelyezhetőségének határát a Forgách utca vonaláig javasolt kiterjeszteni.
- A javasolt új magasház-elhelyezés az FRSZ és a XIII. KÉSZ módosítása esetén válik lehetségessé.”

II. VÁLTOZÁSOK

1. MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK MÓDOSÍTÁSA A TSZT ÉS AZ FRSZ TERVLAPJAIN

TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS

1.1. TSZT 3B. MELLÉKLET:

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS
MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

1.2. FRSZ 3. MELLÉKLET

EGYES TERÜLETEK BEÉPÍTÉSI MAGASSÁGA ÉS
MAGASÉPÍTMÉNYEK SZÁMÁRA KIJELÖLT TERÜLETEK

MAGASHÁZ KIJELÖLÉS MÓDOSÍTÁSA

A magasház módosítása 45 Élp értékről 65 Élp 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 KIJELÖLT 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
Közügyülés által elfogadott kérelemre).

III. VÁROSKÉPI HATÁSOK

1. MAGASHÁZAK MEGJELENÉSE – SZILUETTVIZSGÁLAT

1.1. KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK



Budai Várhegy, Halászbástya

A Halászbástya felől nézve a területet, a Váci út ezen szakasza egyáltalán nem kerül fedésbe az Országház kupolájával, attól jóval távolabb esik.

A terület 65 méteres beépítésű része legfeljebb a horizont síkjáig emelkedik, azon nem nyúlik túl.



Budai Várhegy, Sándor-palota

A Sándor-palotától a Savoyai teraszig terjedő nézőpontok fontosabbak a magasházak elemzése szempontjából, hiszen innen nézve a terület magassági kivetítése megközelíti az Országház kupolájának látványát (mint kiemelt „landmark” épületet”).

A Sándor-palotától nézve a vizsgált terület magasházak beépítése a horizont alatt marad, az Országház kupolától még jelentősen balra esik, nem zavarva annak sziluettjét.

A további nézőpontok esetében folyamatosan „halad át” a kupola mögött a következők szerint.



Budai Várhegy, Karmelita-kolostor

A Karmelita-kolostor teraszáról nézve a beépítés már az Országház kiterjedésével egybe esik, a tornyokat és a kupolát épp csak érinti.

A beépítés magassága a horizont alatt marad.



Budai Várhegy, Sikló

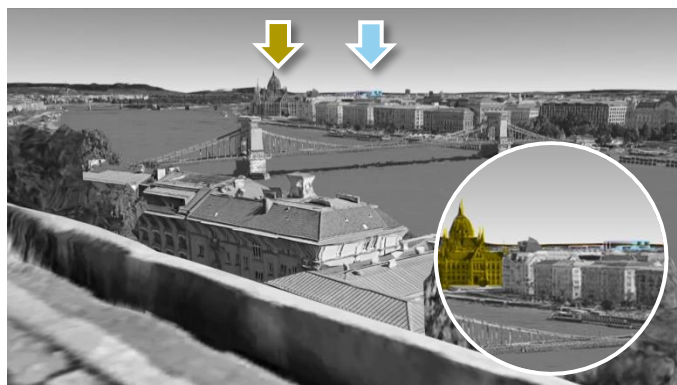
A fő egybeesés a Sikló környékén felvett nézőpontból adódik, innen nézve a magasházak csoportja az Országház kupolájával egybe esnek, de jól láthatóan a kupola még így is meghaladja a város általános sziluettjét, miközben a vizsgált terület beépítése nem nyúlik túl azon.



Budai Várhegy, Palota – Savoyai terasz

A Savoyai terasz és a Várkert Bazár irányából, már az Országház túloldalán jelenik meg a vizsgált terület magasházak beépítése.

A 65 méteres magasság mindemellett még itt is besimul a városi sziluettbe a horizont alatt, csupán a Várkert Bazár felőli nézet esetében nyúlik kis mértékben túl azon.



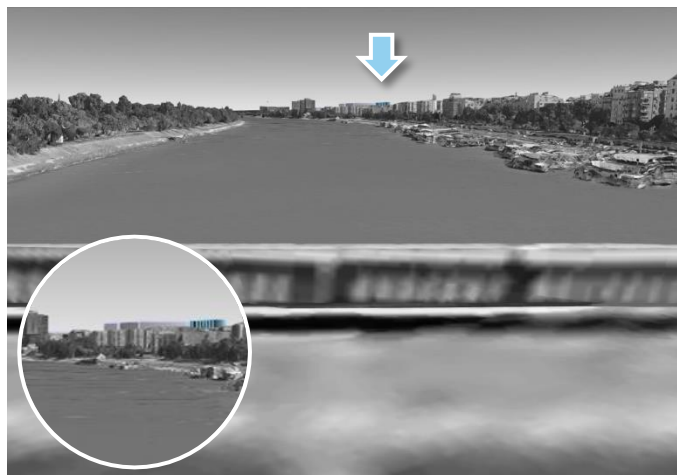
Budai Várhegy, Várkert Bazár



Gellért-hegy, Citadella

A Citadella felőli nézetben már a Bazilika kupolája az érintett ikonikus épület, mely innen nézve a horizont alatt marad. A vizsgált terület a Bazilikától távolabb esik, jórészt beolvad kialakult városi „masszába”.

1.2. KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK



Margit híd

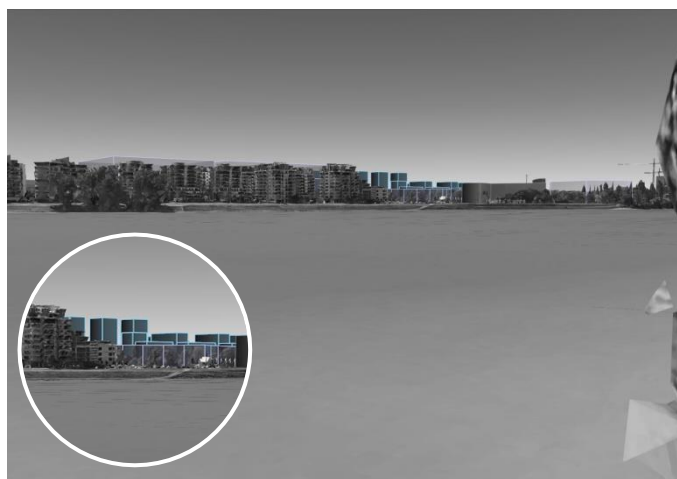
A Margit híd átmenetet képez a kiemelt távoli és a környékbeli nézőpontok között.

Innen nézve a vizsgált terület beépítése a Vizafogó lakótelep közelebb eső, homogén tömege mögött tűnik fel, az Árpád híd két oldalán létesült magasházak a perspektíva miatt kissé túlnyúlnak a tervezett magasságon, így az új beépítés jelentős befolyással nincs a terület látképére.



Árpád híd

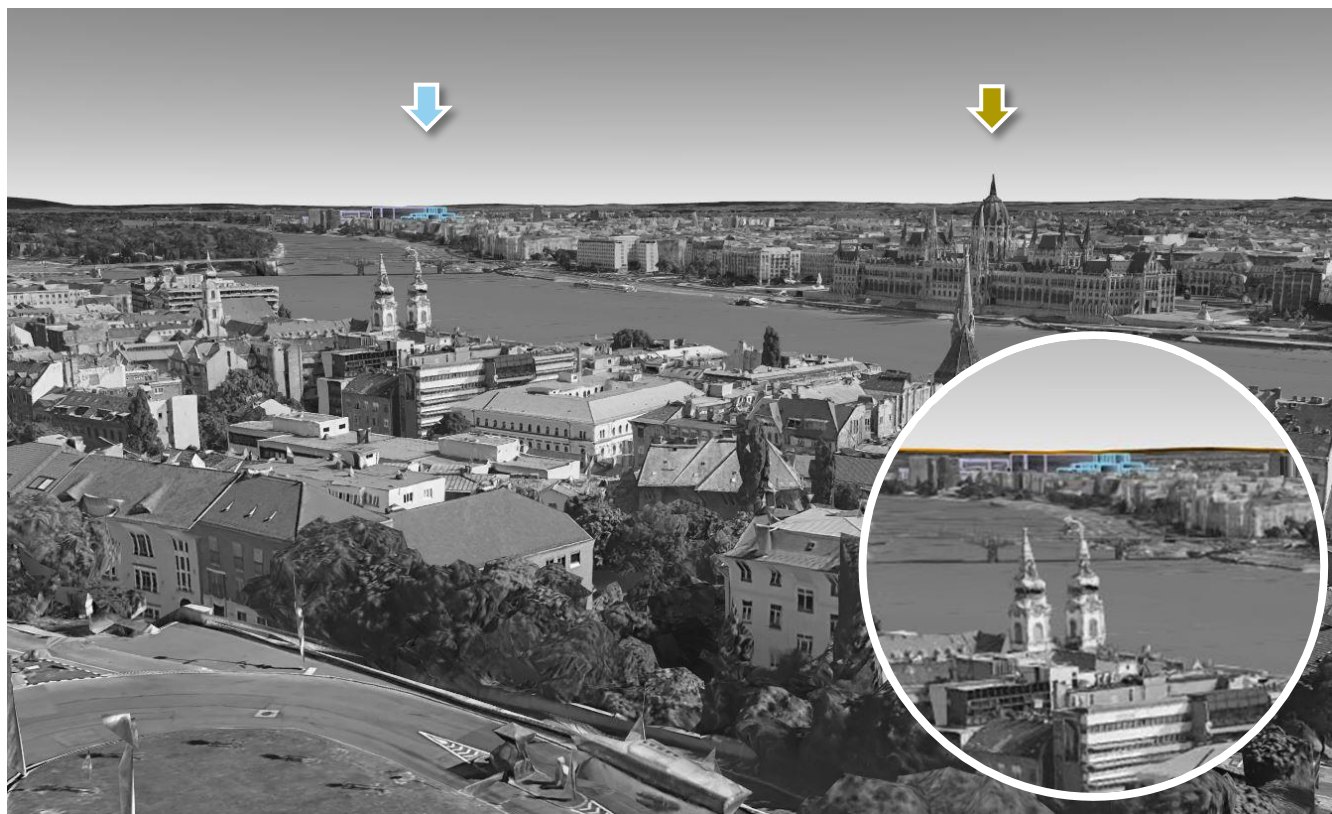
Az Árpád hídról nézve a terület a Dagály területén létesült Úszópalotától jobbra bukkan elő, alsó részei nagyrészt az épületkomplexum és a fák takarásában maradnak.



Óbudai-sziget

Az Óbudai-szigetről tekintve az épületegyüttes Váci út felőli része a Marina part beépítéseinek nem nyúlik túl vertikális értelemben, míg az Esztergomi út tengelye felőli épületsáv a Duna Arénával szinte azonos magasságú.

KIEMELT TÁVOLI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



Budai Várhegy, Halászbástya



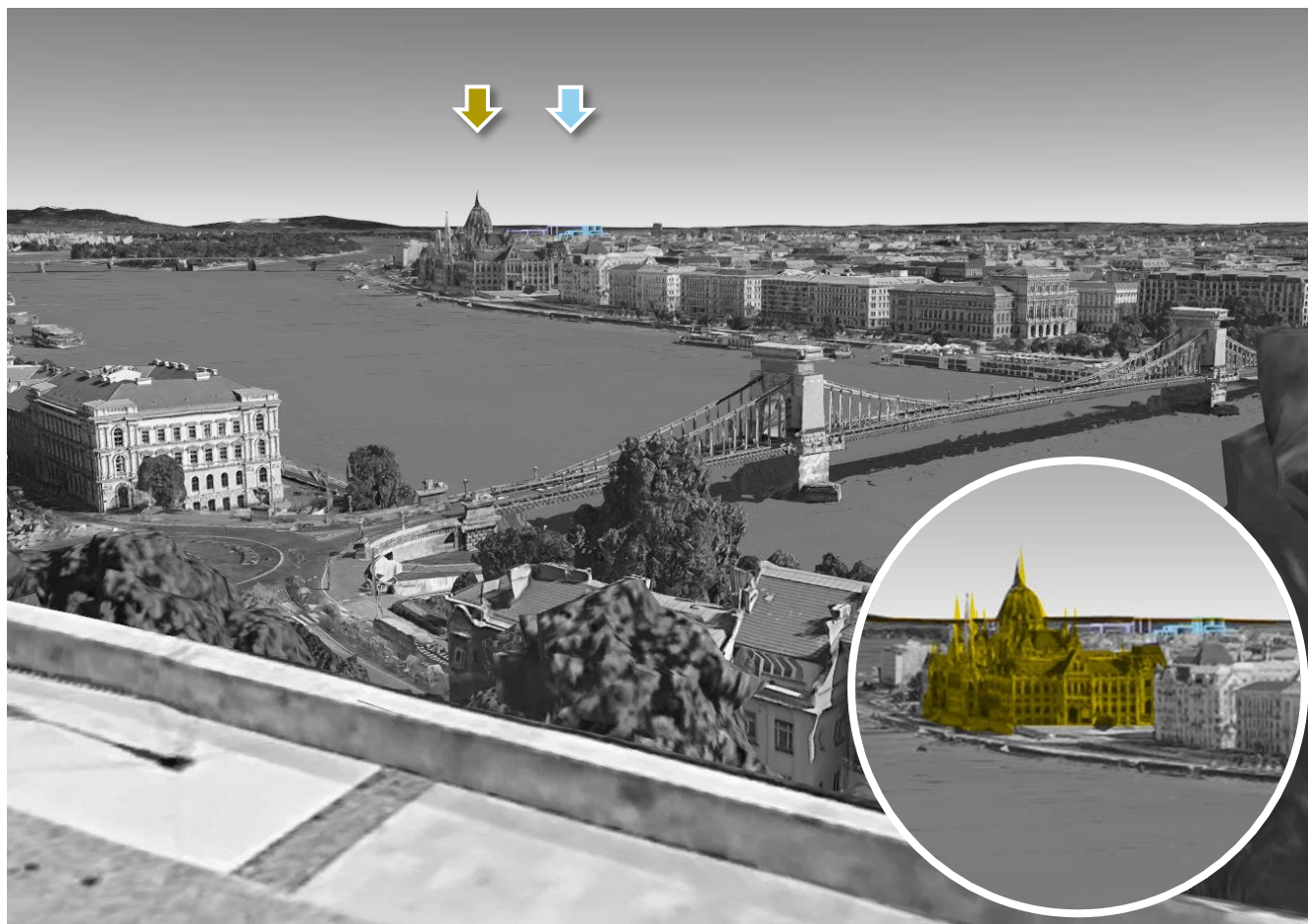
Budai Várhegy, Sándor-palota



Budai Várhegy, Karmelita-kolostor



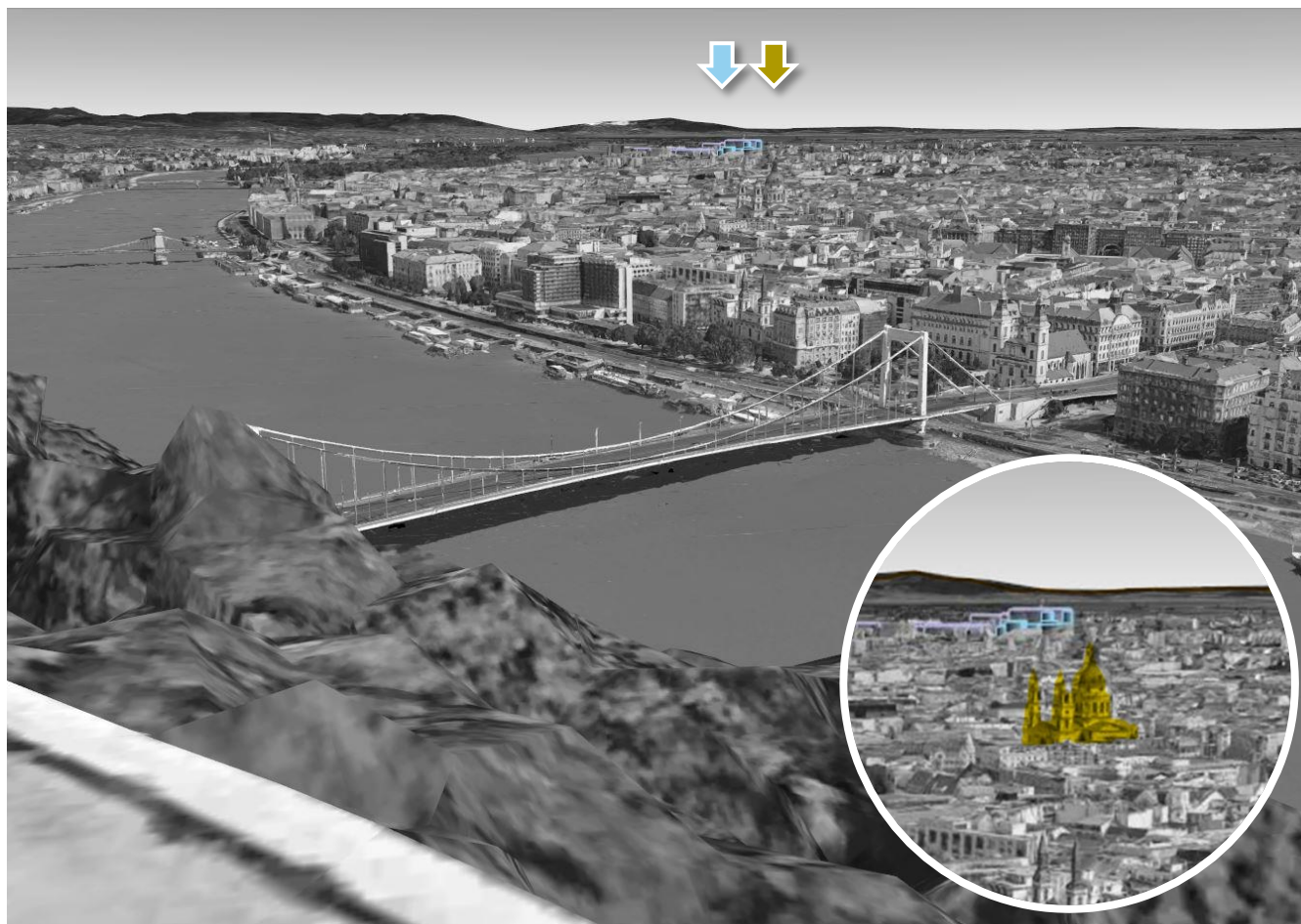
Budai Várhegy, Sikló



Budai Várhegy, Palota – Savoyai terasz



Budai Várhegy, Várkertbázár

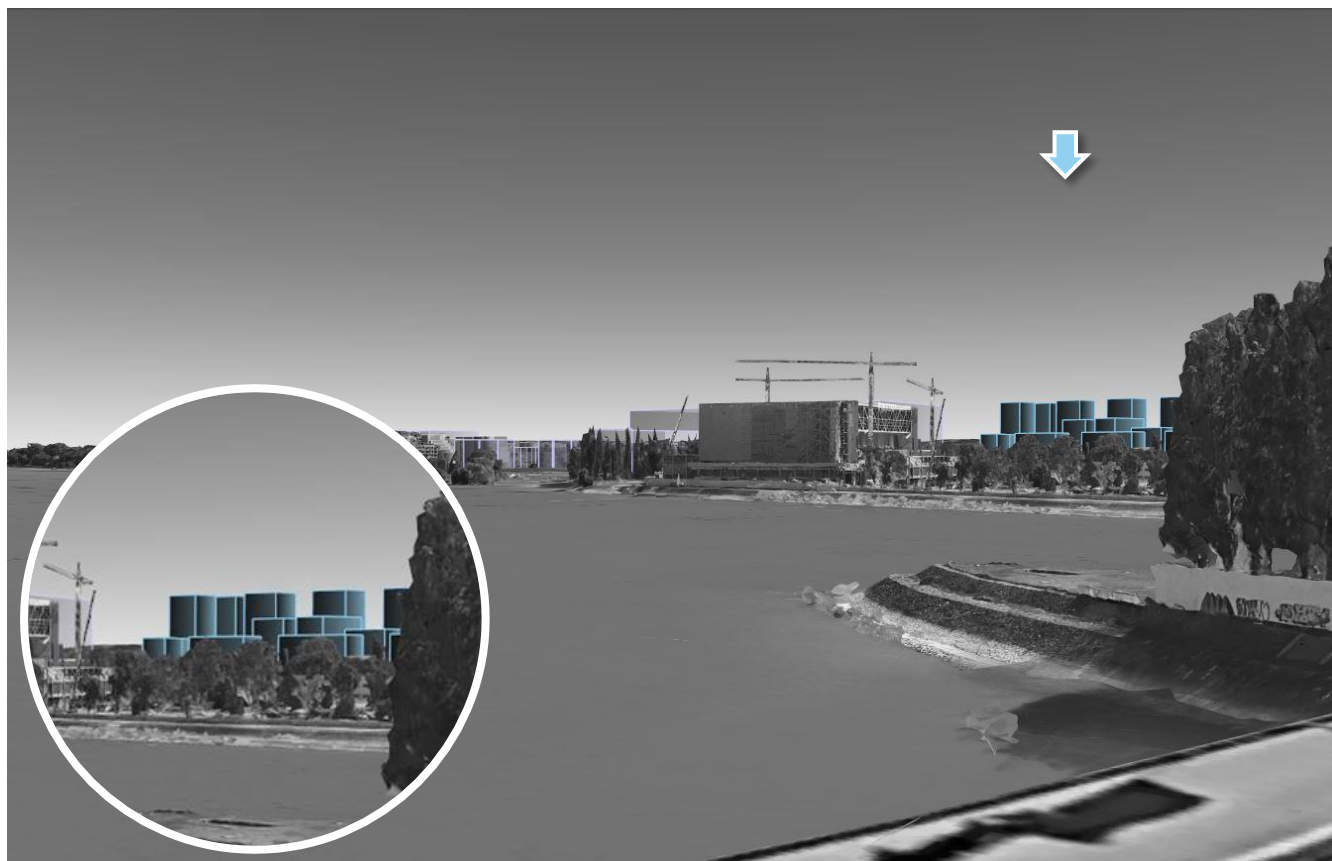


Gellért-hegy, Citadella

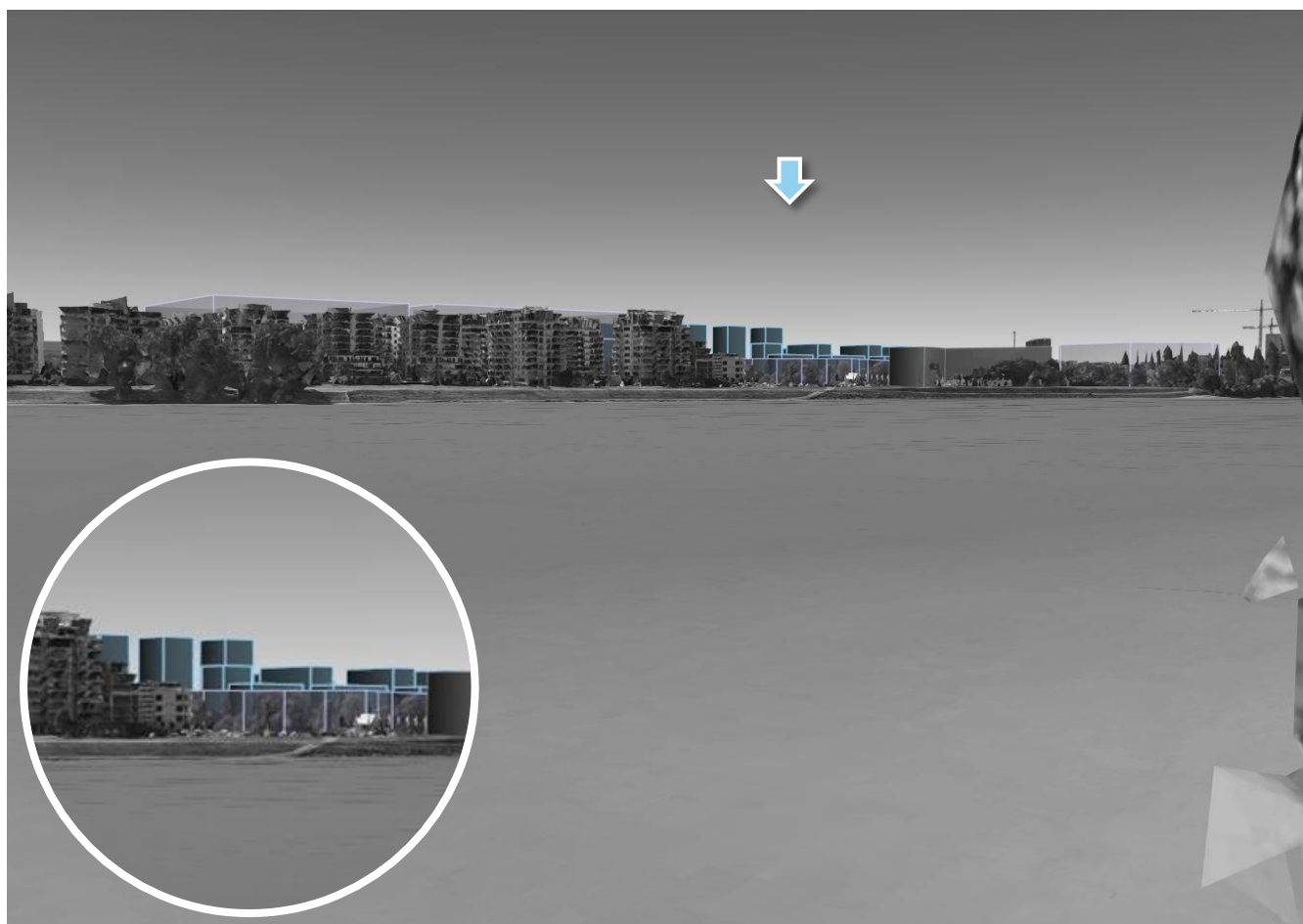
KÖRNYÉKBELI NÉZŐPONTOK NAGY MÉRETBEN



Margit híd



Árpád híd



Óbudai-sziget

VI. Összhang a magasabb rendű tervekkel

1. TERÜLETRENDEZÉSI TERVEK

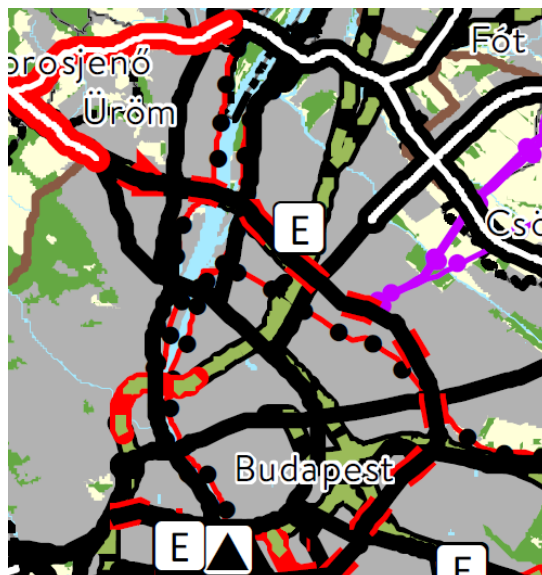
MEGÁLLAPÍTÁS A TSZT javasolt változásai a területrendezési tervek módosítását nem igényli, abban mindennek megfelelnek, összhangjuk biztosított.

Országos területfelhasználási kategóriák

- Erdőgazdálkodási térség
- Mezőgazdasági térség
- Vízgazdálkodási térség
- Települési térség

Közlekedési hálózatok és egyedi építmények

- Gyorsforgalmi út (meglévő)
- Gyorsforgalmi út (tervezett)
- Főút (meglévő)
- Főút (tervezett)
- Nagysebességű vasútvonal (tervezett)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (meglévő)
- Egyéb országos törzshálózati vasúti pálya (tervezett)
- Nemzetközi kereskedelmi repülőtér (meglévő)
- Közös felhasználású katonai és polgári repülőtérre fejleszthető repülőtér (meglévő)
- Országos kerékpárút
- Országos kikötő (meglévő)
- Határkikötő (meglévő)



Az ország Szerkezeti Terve

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. sz. melléklete

Az OTRT további mellékletei

2. melléklet: Ökológiai hálózat

3. melléklet: Kiváló termőhelyi adottságú szántók

4. melléklet: Erdők övezete

5. melléklet: Világörökségi és – várományos terület

6. melléklet: Honvédelmi és katonai övezetek

forrás: 2018. évi CXXXIX. törvény 1. melléklet

Ökológiai hálózat	Kiváló termőhelyi adottságú szántók	Erdők övezete	Világörökségi és – várományos terület	Honvédelmi és katonai övezetek
a Duna-folyam és a Rákospatak, mint ökológiai folyosók	nem érintett	a Népsziget egy része	Budapest közigazgatási területe	Budapest közigazgatási területe

a jelen módosítással érintett területet:

nem érint

nem érint

nem érint

nem érint

nem érint

V. A területi mérleg változásai

1. AZ EGYES TERÜLET FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK TERÜLETI MÉRLEGÉNEK VÁLTOZÁSA

A 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet a település területi mérlegére vonatkozó 9. § (8) bekezdése szerint a mérleg számítása során

- a területfelhasználási egység területét a településszerkezetet nem meghatározó, területfelhasználási kategóriába önállóan nem sorolt közterületek (gyűjtőútnál alacsonyabb rendű utak) területével növelt területtel kell kiszámítani,
- eltérő területfelhasználási egységek találkozásánál az önálló kategóriába nem sorolt közterületet annak felező vonaláig kell az érintett egységekhez hozzászámítani,
- vonalas szimbólummal jelzett távlati közlekedési nyomvonal területét nem kell a számításnál

figyelembe venni.

A jelen dokumentációban szereplő 1. számú területen belül jelentkezik csak területfelhasználási egység területi változás. Ezeket az érintett területek bemutatása jelezte.

A TSZT 2021 tekintetében a főváros közigazgatásit területére vonatkozó különböző mérlegek készültek. Ezek közül legfontosabb a területfelhasználási egységek változása a TSZT 2021 terminológiája szerint, mely – a változásokat tekintve – a következő eredménnyel jár:

Területfelhasználási egység	Területfelhaszn álási egység kódja	Kialakult terület (ha)	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Lakóterületek						
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	212,2	13,23	- 56,92 0,92 56,00	53,34 335,69
Vegyes területek						
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	Mellékközpont területe	Vt-M	118,48	55,34	40,25 0,40 40,65	- 214,07
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	220,68	37,24	2,88 0,47 3,35	25,59 286,39
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	270,91	272,24	- 77,02 0,17 76,85	22,46 642,63
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	BUDAPEST ÖSSZESEN Beépítésre szánt területek összesen		25 931,77	2 291,16	1 862,50 - 0,23 1 862,27	771,18 30 856,62
Területfelhasználási egység	Területfelhaszn álási egység kódja	Jelentős változással érintett, ütemezetten igénybe vehető területeken kívüli kialakult/ tervezett	Jelentős változással érintett ALULHASZNOSÍTOTT terület (ha)	Jelentős változással érintett ÜRES terület (ha)	Infrastruktúra függvényében ütemezetten igénybe vehető terület (ha)	Összterület (ha)
Zöldterületek						
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	Közkert, közpark	Zkp	894,17	17,63	27,55 0,23 27,78	4,78 944,13
TSZT 2021 VÁLTOZÁS ÚJ ÉRTÉK	BUDAPEST ÖSSZESEN Beépítésre nem szánt területek összesen		1 958,35	51,42	44,64 0,23 44,87	8,41 2 062,82

MEGÁLLAPÍTÁS

Budapest közigazgatási területe: **52.512,17 ha**. A fentiek elepján a változás nem számottevő, és alapvetően jelentős változással érintett, üres területet érint.

2. A TERÜLETI MÉRLEG VÁLTOZÁSA A XIII. KERÜLETBEN

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

		XIII.		
		TSZT 2021	VÁLTOZÁS	ÚJ ÉRTÉK
Lakó területfelhasználási egység				
Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület	Ln-1	15,31		15,31
Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú, keretes beépítésű lakóterület	Ln-2	184,96		184,96
Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Ln-3	33,77	-0,9235	32,85
Nagyvárosias telepszerű lakóterület	Ln-T	156,84		156,84
Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület	Lk-1	4,15		4,15
Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület	Lk-2	5,89		5,89
Kisvárosias, telepszerű lakóterület	Lk-T	0		-
Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület	Lke-1	41,65		41,65
Kertvárosias, laza beépítésű lakóterület	Lke-2	0		-
Kertvárosias, sziluettérzékeny, hegyvidéki lakóterület	Lke-3	0		-
Lakó területfelhasználási egység összesen:		442,57	-0,92	441,65
Vegyes területfelhasználási egység				
Városközpont területe	Vt-V	31,47		31,47
Mellékközpont területe	Vt-M	45,2	0,40	45,60
Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	23,97	0,47	24,44
Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület	Vi-1	135,42	-0,17	135,25
Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület	Vi-2	52,49		52,49
Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület	Vi-3	5,71		5,71
Vegyes területfelhasználási egység összesen:		294,26	0,695	294,96
Gazdasági területek területfelhasználási egység				
Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület	Gksz-1	4,49		4,49
Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület	Gksz-2	29,2		29,20
Ipari terület	Gip	0		-
Energiatermelés területe	Gip-E	0		-
Gazdasági területek területfelhasználási egység összesen:		33,7		33,70
Üdülõterületek területfelhasználási egység				
Hétvégi házaspár üdülõterület	Üh	0		-
Különleges területek területfelhasználási egység				
Bevásárlóközpont területe	K-Ker	0		-
Nagy kiterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület	K-Log	0		-
Vásár, kiállítás és kongresszus területe	K-Vás	0		-
Oktatási központok területe	K-Okt	0		-
Egészségügyi terület (kórház, szanatórium, gyógyszálló, gyógyüdülõ)	K-Eü	7,34		7,34
Nagy kiterjedésű sportolási célú terület	K-Sp	9,99		9,99
Nagy kiterjedésű rekreációs és szabadidős terület	K-Rek	46		46,00
Komplex vízparti terület	K-Kv	0		-
Állat- és növénykert területe	K-ÁN	0		-
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló terület	K-Hon	23,64		23,64
Hulladékkezelő, -lerakó területe	K-Hull	0		-
Szennyvízkezelés területe	K-Sz	4,59		4,59
Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület	K-Közl	0		-
Kikötő területe	K-Kik	0		-
Repülőtér területe	K-Rept	0		-
Temető területe	K-T	0		-
Mezőgazdasági üzemi terület	K-Mü	0		-
Tematikus intézménypark	K-Tp	0		-
Vízkezelési területek	K-Vke	0		-
Különleges területek területfelhasználási egység összesen:		91,55		91,55
Beépítésre szánt területek összesen		862,08	-0,23	861,85

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

		XIII.		
		TSZT 2021	VÁLTOZÁS	ÚJ ÉRTÉK
Különleges területek				
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Rek-1	0		-
Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű, korlátozott rendeltetésű terület	Kb-Rek-2	0		-
Régészeti bemutató terület	Kb-Rég	0		-
Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület	Kb-Ez	0		-
Temető területe	Kb-T	0		-
Megújuló energiaforrás hasznosítási területe	Kb-En	0		-
Honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági terület	Kb-Hon	0		-
Különleges területek összesen:		0		-
Közelekedési területek				
Közúti közlekedési terület	KÖu	107,74		107,74
Kötőpályás közlekedési terület	KÖk	16,98		16,98
Vízi közlekedési terület	KÖv	0		-
Légi közlekedési terület	KÖl	0		-
Közelekedési területek összesen:		124,72		124,72
Vízgazdálkodási területek				
Folyókák medre és partja	Vf	140,62		140,62
Állóvizek medre és partja	Vá	0		-
Vízbeszerzési területek	Vb	0		-
Vízgazdálkodási területek összesen:		140,62		140,62
Zöldterület				
Közkert, közpark	Zkp	47,28	0,23	47,51
Városi park	Zvp	0		-
Zöldterületek összesen:		47,28		47,28
Erdőterület				
Védelmi erdő	Ev-Ve	0		-
Honvédelmi célú erdőterület	Ev-Hv	0		-
Vízvédelmi erdőterület	Ev-Vg	0		-
Közművelési erdő	Ek	3,95		3,95
Gazdasági erdő	Eg	0		-
Erdőterületek összesen:		3,95		3,95
Mezőgazdasági területek				
Általános mezőgazdasági művelésre szánt terület	Má	0		-
Kertes mezőgazdasági terület	Mk	0		-
Mezőgazdasági területek összesen:		0		-
Természetközeli területek				
Természetközeli terület	Tk	0		-
Beépítésre nem szánt területek összesen:		316,57	0,23	316,80

ÖSSZESÍTÉS

Beépítésre szánt területek összesen		862,08	-0,23	861,85
Beépítésre nem szánt területek összesen:		316,57	0,23	316,80
Beépítésre szánt és nem szánt területek mindösszesen:		1178,65	0	1178,65

A területi mérleg változás egyenlege a beépítésre szánt és nem szánt területek tekintetében nulla, tehát a számítás megfelelő. A beépítésre szánt terület 0,23 hektárral csökkent, a beépítésre nem szánt terület pedig ugyanennyivel nőtt, ami a Zkp területfelhasználási egység növekményét jelenti.

MEGÁLLAPÍTÁS A módosítás tehát nem jár jelenlegi vagy tervezett zöldterület csökkenéssel, mivel a Zkp területe 0,23 hektárral nő.

VI. A biológiai aktivitásérték számítási eredménye

1. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

MEGÁLLAPÍTÁS Az 1. számú területen a beépítésre szánt és nem szánt területek aránya kismértékben **változik a Zkp zöldterület javára**, mely 2.285 m²-rel nő. Ezzel a **beépítésre szánt terület csökkenésével egyértelmű a biológiai aktivitásérték megfelelősége**. A számítás alapján az 1. számú területen a BAÉ számítása **1,16 értékű növekményt eredményez a következők szerint**.

IGAZOLÁS

területfelhasználási egység	Zkp	Ln-3	Vt-M	Vt-H	Vi-1
VÁLTOZÁS m2	2 285	- 9 235	3 989	4 692	- 1 731
változás (ha)	0,23	-0,92	0,40	0,47	-0,17
Baé értékek	6	0,6	0,5	0,5	0,5
BAÉ számítás *	1,37	-0,55	0,20	0,23	-0,09
a módosítás eredménye	1,16	pozitív, tehát biológiai aktivitásérték növekmény van			
* Az OTÉK-ban előírt zöldfelületi arányokkal számolva.					

2. BIOLÓGIAI AKTIVITÁSÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZBUDAPEST TEKINTETÉBEN

A TSZT 2021 rendszerébe illesztve a számítást és eredményét a változással érintett területfelhasználási egységek értékei a következők szerint alakulnak:

VÁLTOZÁS A KÖZIGAZGATÁSI TERÜLET EGÉSZÉRE VONATKOZÓAN					
Tervezett területfelhasználási egységek	Jele	Terület (ha)	Értékmutató	BAÉ	
TSZT 2021		399,73			239,84
MÓDOSÍTÁS Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület	Ln-3	-0,9235	0,6	-	0,55
ÚJ ÉRTÉK					239,28
TSZT 2021		7930,8			3 965,40
MÓDOSÍTÁS Mellékközpont területe	Vt-M	0,3989	0,5		0,20
ÚJ ÉRTÉK					3 965,60
TSZT 2021		286,39			143,20
MÓDOSÍTÁS Kiemelt jelentőségű helyi központ területe	Vt-H	0,4692	0,5		0,23
ÚJ ÉRTÉK					143,43
TSZT 2021		642,63			321,32
MÓDOSÍTÁS Intézményterület városias, intenzív beépítésű része	Vi-1	-0,1731	0,5	-	0,09
ÚJ ÉRTÉK					321,23
TSZT 2021		372,92			2 237,52
MÓDOSÍTÁS Közkert, közpark (3 ha alatt)	Zkp	0,2285	6		1,37
ÚJ ÉRTÉK					2 238,89
TSZT 2021		-1731			6 907,27
MÓDOSÍTÁS ÖSSZESEN	Vi-1	0,23	6		1,164
ÚJ ÉRTÉK					6 908,43
ÖSSZESEN MÓDOSÍTÁS					
TSZT 2021					182 789,60
MÓDOSÍTÁS BUDAPEST ÖSSZESEN					1,16
ÚJ ÉRTÉK					182 790,76

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

MEGÁLLAPÍTÁS Összefoglalásképpen megállapítható, hogy a változások pozitívak, mivel BAÉ érték növekménnyel járnak. A biológiai aktivitásérték változása **+1,16 értékű**, tehát a település közigazgatási területének biológiai aktivitás értéke az átminősítés előtti aktivitás értékhez képest **nem csökken**.

VII. TSZT Jóváhagyandó tervlapjai

I. HATÁROZAT TERVEZET A TSZT MÓDOSÍTÁSRÓL

A Fővárosi Közgyűlés elfogadja a Budapest XIII. kerület Fedélköz utca – Cserhalom utca – Rákospatak közterületi telke (25884/2 hrsz.) – 25880/4 és 25880/28 helyrajzi számú telkek által határolt területre vonatkozó tárgyi módosítási javaslatot, amely szeirnt a 364/2021. (II. 24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott Budapest Főváros Ttelepülsszerkezeti Terv szöveges leírása az előterjesztői kiegészítés mellékletében, a fővárosi településszerkezeti terv mellékletét képező 1:10.000 méretarányú Szerkezeti tervlap

- **1. Területfelhasználás 65-231 szelvény**
- **2. Közlekedési infrastruktúra 65-231 szelvény**
- **3.b Épített környezet védelme 65-231 szelvénye**
- **6. Védelmi, korlátozási területek 65-231 szelvény**

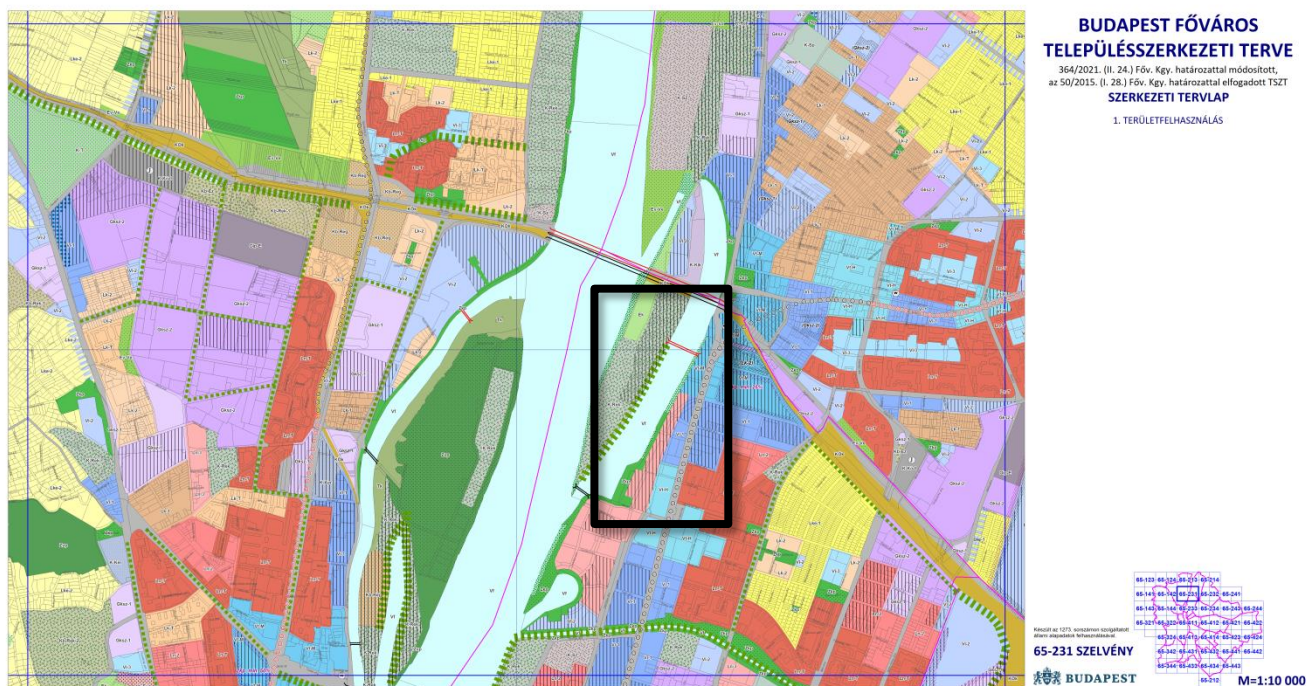
az előterjesztés xxx mellékletében foglaltaknak megfelelően módosul.

II. A TSZT SZERKEZETI TERVE

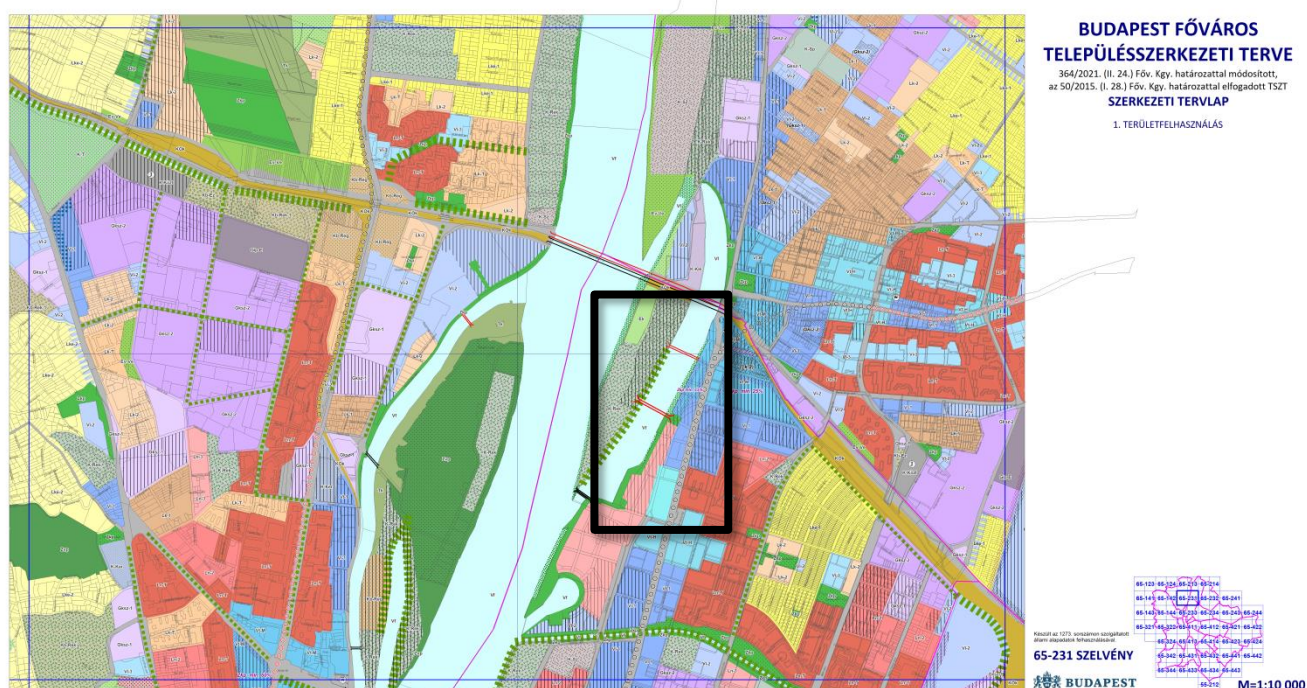
1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS C. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS tervének hatályos 65-231 számú térképszelvénye



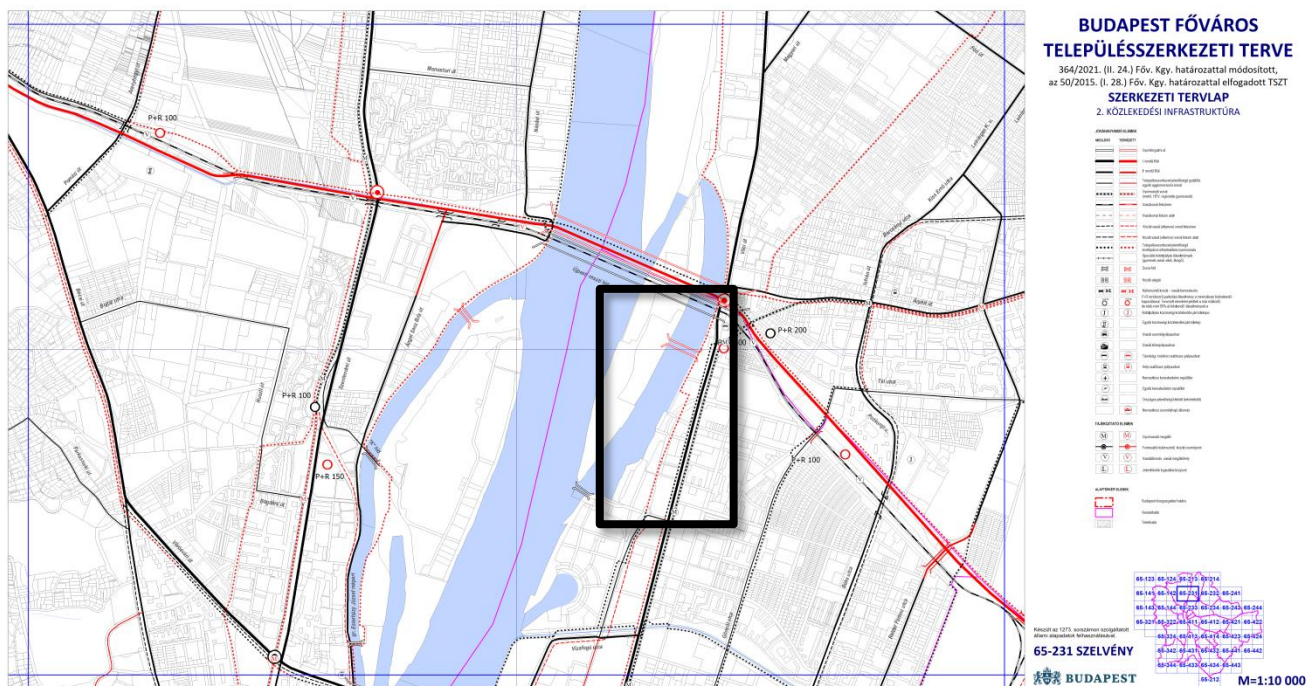
A TSZT SZERKEZETI TERV 1. TERÜLETFELHASZNÁLÁS tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye



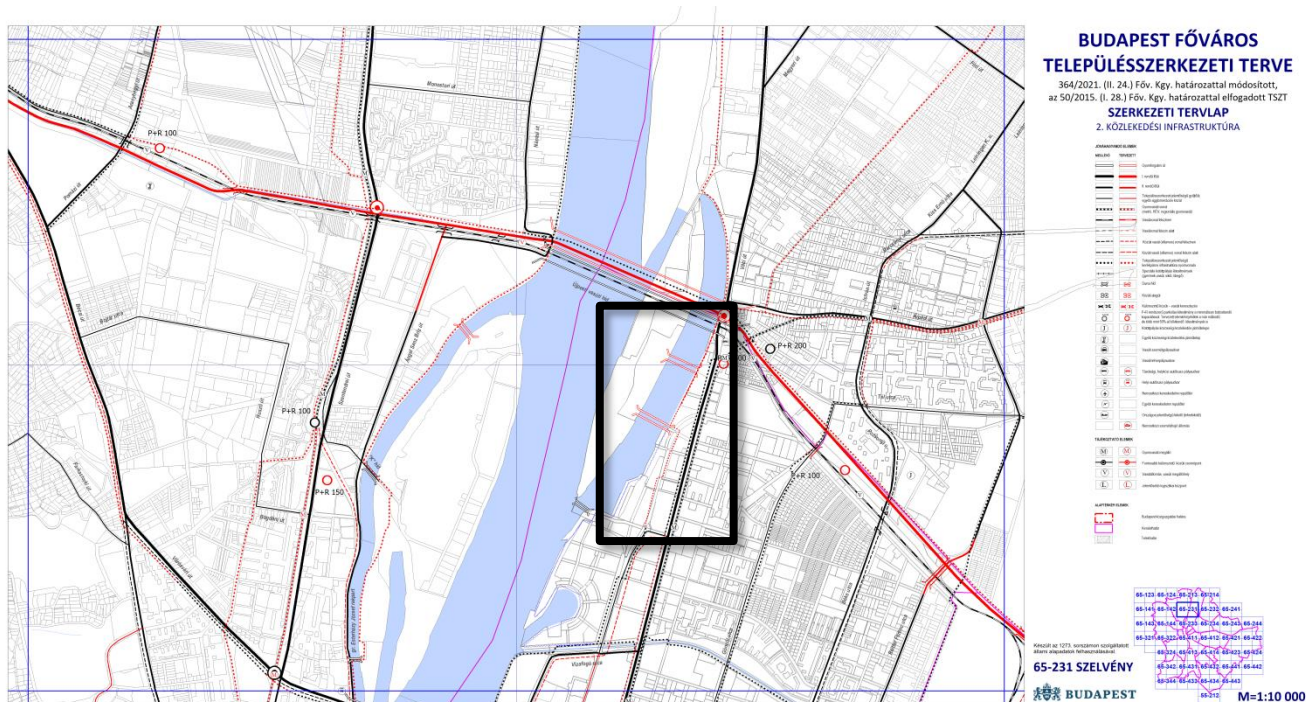
2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA C. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének hatályos 65-231 számú térképszelvénye



A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye



3. AZ ÉPÍTETT KÖRNYEZET ÉRTÉKEINEK VÉDELME

B) ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELMEVEL KAPCSOLATOS MAGASSÁGI KORLÁTOZÁSOK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

C. TERVLAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének hatályos 65-231 számú térképszelvénye



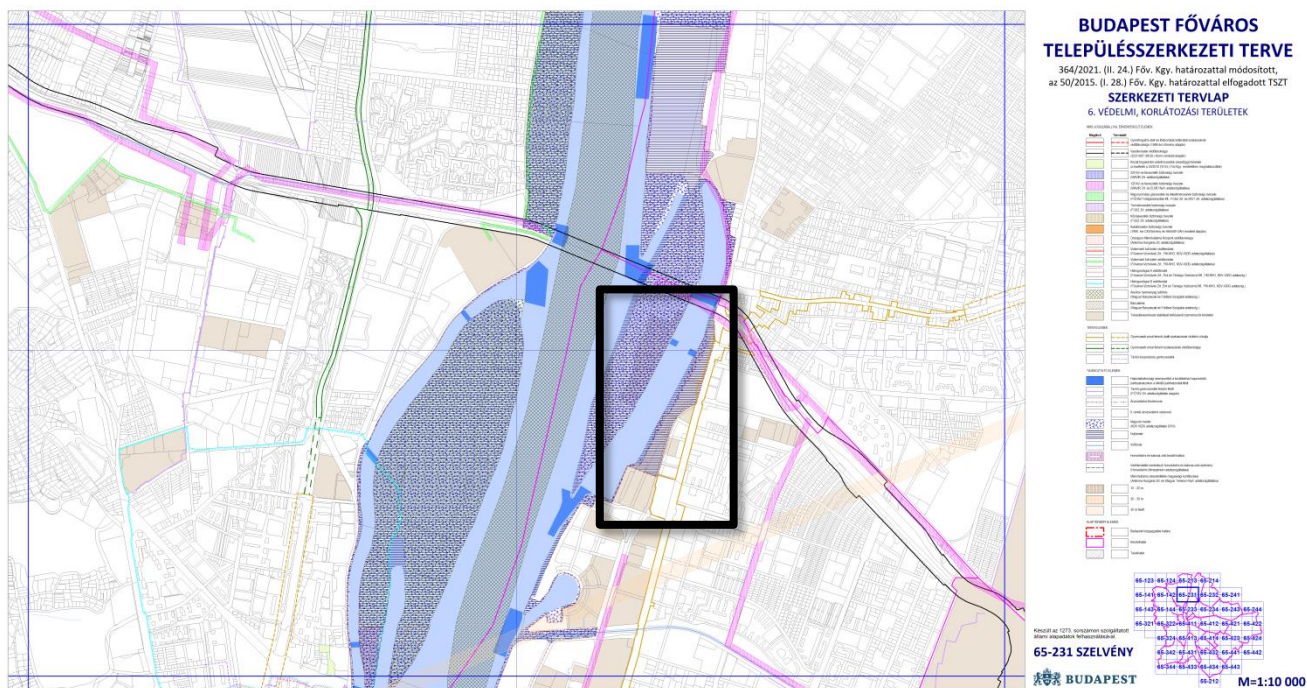
A TSZT SZERKEZETI TERV 2. KÖZLEKEDÉSI INFRASTRUKTÚRA tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye



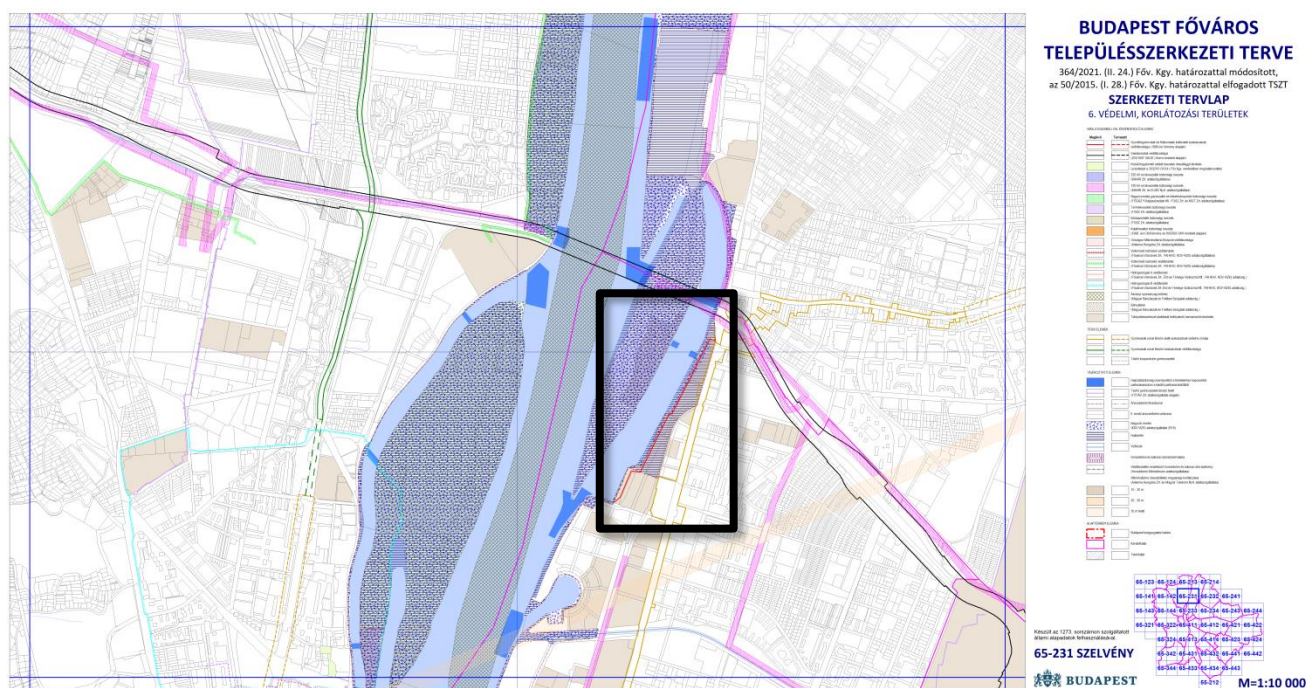
6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK C. TERV LAP MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

A TSZT SZERKEZETI TERV 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK hatályos 65-231 számú térképszelvénye



A TSZT SZERKEZETI TERV 6. VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI TERÜLETEK hatályos 65-231 számú térképszelvénye



VIII. FRSZ rendelet módosítása

Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének

xx/2022. (x.x.) önkormányzati rendelete

a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló

5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelet módosításáról

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

1. §

A Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetést követő **xxxx.** napon lép hatályba.

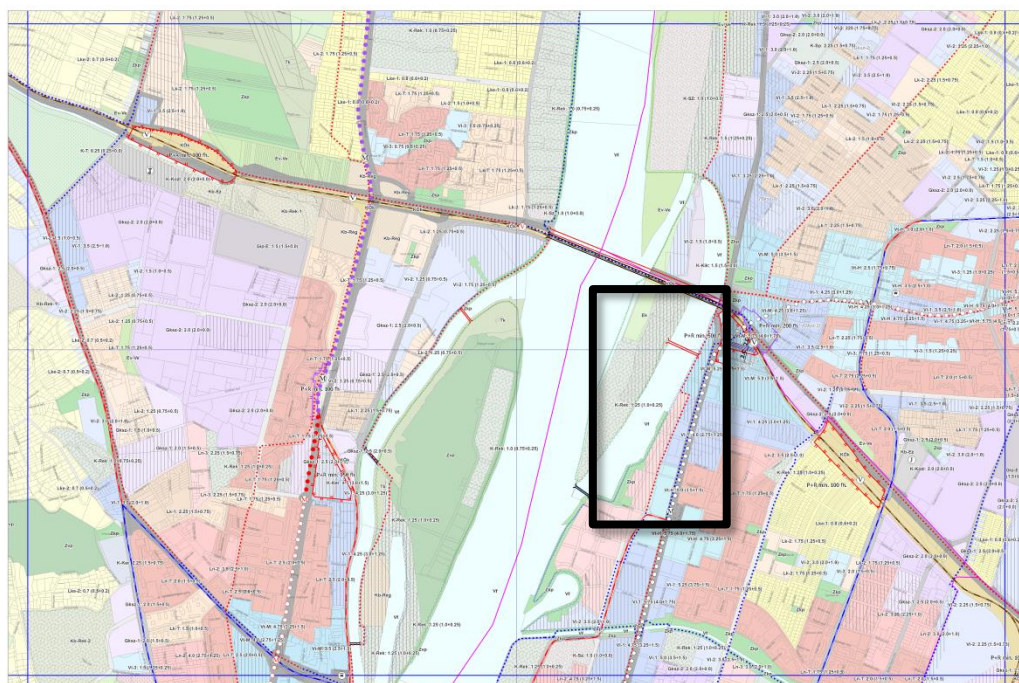
Számadó Tamás dr. s. k.
főjegyző

Karácsony Gergely
főpolgármester

AZ FRSZ 1. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként

AZ FRSZ 1 mellékletének hatályos 65-231 számú térképszelvénye



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

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

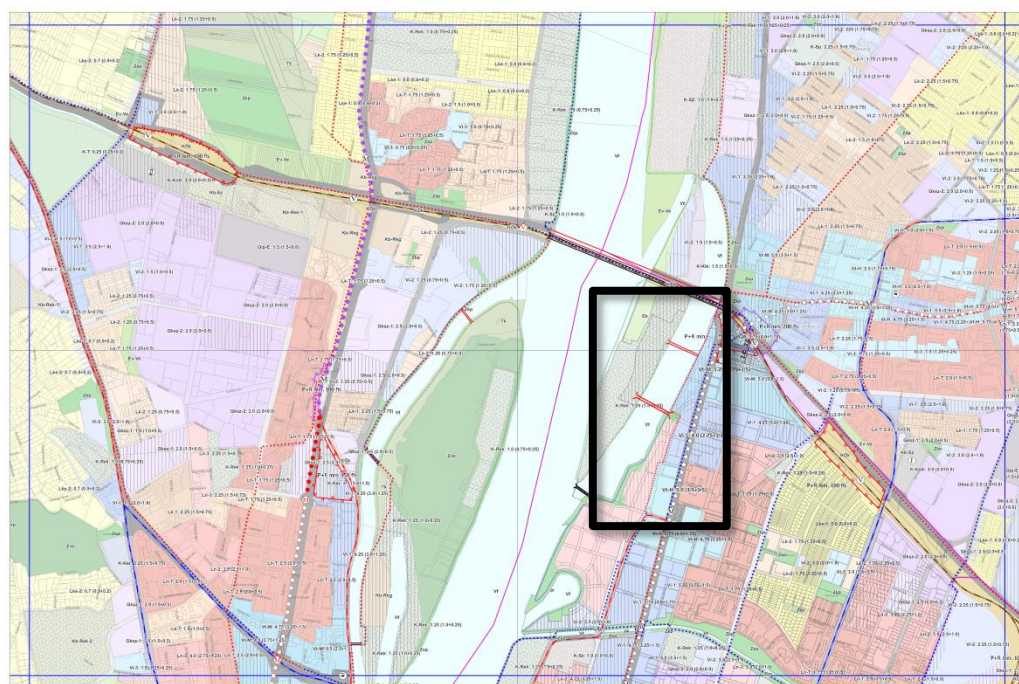
1. MELLÉKLET

A TERÜLETHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

Készült az 1/2021. számú rendelettel
módosított 65-231 sz. térképszelvény alapján
65-231 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

AZ FRSZ 1 mellékletének módosított 65-231 számú térképszelvénye

A TSZT 3.B ÉPÍTETT KÖRNYEZET VÉDELME tervének módosított 65-231 számú térképszelvénye



BUDAPEST FŐVÁROS RENDEZÉSI SZABÁLYZATA

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

1. MELLÉKLET

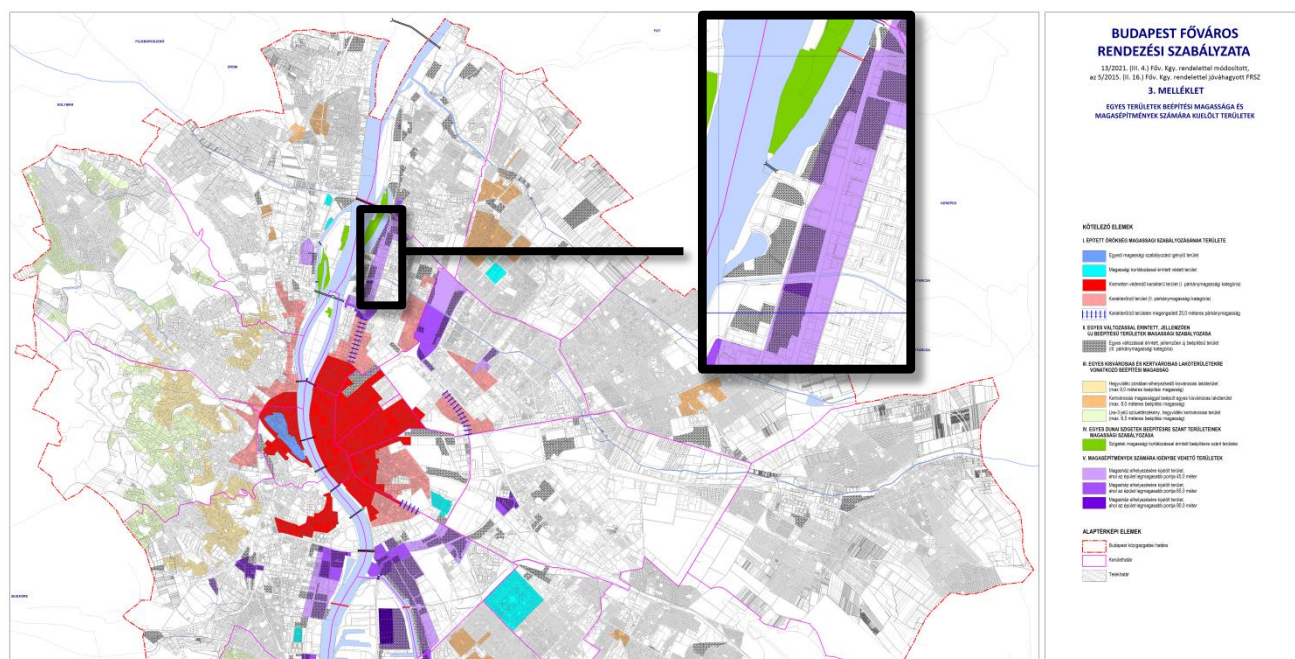
A TERÜLETHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK BEÉPÍTÉSI SŰRŰSÉGE
ÉS AZ INFRASTRUKTÚRA ELEMÉK

Készült az 1/2021. számú rendelettel
módosított 65-231 sz. térképszelvény alapján
65-231 SZELVÉNY
BUDAPEST
M=1:10 000

AZ FRSZ 3. MELLÉKLET MÓDOSÍTÁSA

*a végleges formátumban a módosításokat
az 1:10.000 léptékű térképszelvények fogják tartalmazni a dokumentáció mellékleteként*

AZ FRSZ 3. melléklet hatályos térképrészlete



AZ FRSZ 3. melléklet módosított térképrészlete

melléklet a xx/2022. (XX.XX.) önkormányzati rendelethez (teljes térképszelvény lesz)



Mellékletek / terviratok

elfogadás után a hivatalos térképmellékletek kerülnek beillesztésre

1. **ELŐZMÉNYEK:** az önkormányzat Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottsága a 49/2021. (IX.22.) TKLB határozatával döntött a 14/2021. (VI. 29.) rendelettel elfogadott kerületi építési szabályzat módosításának megindításáról, melynek célja: egyrészt az alkalmazás során szükségessé váló pontosítások, másrészt önkormányzati és lakossági igények alapján szükséges felülvizsgálat elvégzése, továbbá a 2021. szeptember 29-én született Fővárosi Közgyűlési határozatok alapján szükséges módosítások végrehajtása a 12/ A, 12/B, 12/C, 12/D mellékleteken.

Az KÉSZ módosítás a 314/2012. (XI.8.) Kr 41. § alapján teljes eljárás keretében történik.

2. **TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK:**

- a) önkormányzati feladatkört érintő módosítási igények
- b) lakossági / partneri kérelmek
- c) az KÉSZ egyes rendelkezéseinek pontosítása, szabályozási terven pontosítások átvezetése
- d) új és 2020-ban készült, Fővárosi Közgyűlési döntés alapján átdolgozott Telepítési tanulmánytervek – mint alátámasztó munkarészek – alapján a szabályozás módosítása
- e) TSZT és FRSZ módosítási dokumentáció kidolgozása 4 érintett területre

3. **A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA - KÉSZ**

A 314/2012. (XI.8.) Kr. 3/A§, a 3/C §-a és a 11.§ (6) bekezdése alapján az elvárt tervi tartalom a következő:

- ad.1 Az önkormányzat 2016-ban fogadta el az KÉSZ-t, majd lényegében az alapvető rendelkezések, övezetek, paraméterek stb. megtartása mellett a normaszöveg átstrukturálására került csak sor, ezért **új megalapozó vizsgálatokat nem szükséges a településrendezési feladatok vonatkozásában aktualizálni, vagy újat készíteni az eltelt időre tekintettel.** A jelentősebb változásokat igénylő területekre településtervezői team által kidolgozott Telepítési tanulmánytervek rendelkezésre állnak, azokat a TKLB a KÉSZ megfelelő szakmai alátámasztásaként elfogadta. A 2020 évben készült Telepítési tanulmánytervek átdolgozása sem igényelt újabb vizsgálatokat, mivel csak a tervi munkarészek változtak, ott is kisebb mértékű, vizsgálatot nem igénylő a változás. Az alátámasztó javaslatok átdolgozása a telepítési tanulmánytervekben megtörtént, jellemzően a korábbi terv egyes részein a magasság meghatározása változott, egy esetben van területfelhasználási változás.
- ad.2 A kerület területén **4 terület** esetében vált szükségessé már 2021-ben a TSZT és annak kapcsán az FRSZ módosítása. Az erre vonatkozó **TSZT vagy FRSZ módosítás dokumentációja a 1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat Fővárosi Közgyűlési döntés alapján** mind a **jelen eljárásban nem figyelembe veendő 419/2021. VII. 15.) kormányrendelet 1-2 mellékletének**, mind pedig a jelenlegi **eljárásban figyelembe veendő 314/2012. (XI.8.) kormányrendelet mellékletében foglaltaknak megfelelő**, a TSZT / FRSZ szintjén nem indokol más vagy mélyebb alátámasztó munkarészeket.
- ad.3 az önkormányzat a tervezéshez szükséges 2021. évi földhivatali adatszolgáltatást átadja a tervezéshez,
- ad.4 a településrendezési feladat
- a. a KÉSZ egyes normarészeinek pontosításával, illetve meglévő előírások felülvizsgálatával jár, továbbá
 - b. a kérelmek/javaslatok értékelése alapján a szabályozási tervlap egyes részleteinek módosítását igényli,
 - c. részletesebb szabályozási igény esetén az adott területre értékelhető telepítési tanulmány/javaslat rendelkezésre állnak szakági munkarészekkel együtt,
 - d. egyéb kérelmek esetében szakági tervezést nem igényel, illetve a terv a benyújtott telepítési tanulmánytervek szakági munkarészeire támaszkodhat, azokat településtervezésre jogosult szakági tervezők készítették.
- ad.5 az önkormányzat a saját és partneri igényeit listászerűen, a benyújtott kérelmekkel kiegészítve adja át a tervezéshez.

A Tervező az alátámasztó javaslatot a fentiek figyelembevételével készíti el, és szerepelteti a tervanyagban. Ennek megfelelően a tervi tartalom a következő

1. **JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK**

- a. normaszöveg tervezet
- b. a módosított szabályozási tervlap + egyéb térképi mellékletek szükség esetén,

2. **MEGALAPZÓ VIZSGÁLAT** vagy annak aktualizálása **nem készül – Telepítési tanulmánytervek a szükséges mélységben tartalmazzák -**

3. **ALÁTÁMASZTÓ JAVASLAT** kidolgozási mélysége –

- a. a Trk. komplett településrendezési tervezéshez szükséges alátámasztó munkarészei helyett: a feladat jellegének megfelelően minimális tartalommal történik a változások bemutatása, ahol szükséges azok rövid indokolásával, szakági munkarészek nélkül, illetve a Telepítési tanulmánytervekre támaszkodva
- b. a szabályozási tervi és egyéb térképmellékletek változása bemutatásra kerül (hatályos / tervezet).

4. **FRSZ IGAZOLÁS:** ahol a javaslat szintterületi paramétert változtat, emel, vagy zöldfelületi paramétert csökkent, ott az alátámasztó javaslat dokumentációjának keretében igazolásra kerül.

5. **MEGBÍZÓI ELVÁRÁS:** rövid, áttekinthető, csak a legszükségesebb kérdésekre kitérő alátámasztó dokumentáció elkészítése.
6. **TSZT és FRSZ módosítási dokumentáció:** a **314/2012 (XI.8.) kormányrendelet szerinti eljárásnak megfelelően annak 1. és 3. melléklet szerinti tartalommal** a településrendezés módosításához szükséges fejezetek kidolgozásával, ami a dokumentum szerint megfeleltethető a 419/2021. (VII. 15.) kr tartalmának is, ahogy azt a Fővárosi Közgyűlési határozat rögzítette.

4. A TERVI TARTALOM MEGHATÁROZÁSA – TSZT ÉS FRSZ MÓDOSÍTÁS.

A TSZT és FRSZ módosítási dokumentációt a **1424/2021. (IX. 29.) Főv. Kgy. határozat** szerint a **419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. és 2. mellékletének megfelelő tartalommal** kell kidolgozni.

A jogszabályok januári módosítása ugyanakkor tisztázta, hogy a TSZT / FRSZ módosítási eljárást is még a **314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni, tartalmilag a 3/A.§ és 9. § vonatkozó rendelkezésének figyelembevételével együtt** (1. és 3. melléklet hivatkozás).

A két kormányrendelet, bár más részletezettséggel rögzíti az elvárt tartalmat, de szakmai tartalmában, felépítésében megegyezik. **Mivel az eljárást a 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet szerint kell lefolytatni, a tartalomra is ez a meghatározó jogszabály. Ez egyben megfelel a másik kormányrendelet tartalmának is, a relevanciákat a melléklet tartalmazza.**

Budapest, 2022. január 30.

Massányi Katalin
főépítész sk.

Melléklet:

A szükségessé váló vizsgálatokat és alátámasztó javaslati tartalmakat az alábbiak szerint kell kidolgozni – (összevetve a 419/2021. (VII.15.) kr-tel is), figyelembe véve, hogy csak 4 részterületre vonatkozik a módosítási dokumentáció.

314/2012. (XI.8.) kr. 1 melléklet – az eljárás alapja	
1. HELYZETFELTÁRO MUNKARÉSZ	
1.1. Településhálózati összefüggések, a település helye a településhálózatban, térségi kapcsolatok 1.2. A területfejlesztési dokumentumokkal (Országos Területfejlesztési Konceptióval és a területileg releváns megyei, valamint térségi területfejlesztési koncepciókkal és programokkal) való összefüggések vizsgálata	a 4 terület tekintetében nem releváns
1.3. A területrendezési tervekkel való összefüggések vizsgálata	
1.4. A szomszédos települések hatályos településszerkezeti terveinek – az adott település fejlesztését befolyásoló – vonatkozó megállapításai	a 4 terület tekintetében nem releváns
1.5. Hatályos településfejlesztési döntések bemutatása 1.5.1. A hatályos fejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia vonatkozó megállapításai 1.5.2. Hatályos településfejlesztési és településrendezési szerződések 1.6. A település településrendezési tervi előzményeinek vizsgálata 1.6.1. A hatályban lévő településrendezési eszközök 1.6.2. A hatályos településszerkezeti terv megállapításai, megvalósult elemek	
1.7. A település társadalma 1.8. A település humán infrastruktúrája 1.9. A település gazdasága 1.10. Az önkormányzat gazdálkodása, a településfejlesztés eszköz- és intézményrendszere 1.11. ^{43b} Településüzemeltetési szolgáltatások, okos város települési szolgáltatások	a 4 terület tekintetében nem releváns
1.12. A táji és természeti adottságok vizsgálata 1.13. Zöldfelületi rendszer vizsgálata 1.14. Az épített környezet vizsgálata 1.15. Közlekedés 1.16. Közművesítés 1.17. Környezetvédelem (és településüzemeltetés) 1.18. Katasztrófavédelem (területfelhasználást, beépítést, befolyásoló vagy korlátozó tényezők)	A 4 területnek megfelelő átfogó, TSZT részletezettségű bemutatás
1.19. Ásványi nyersanyag lelőhely	nincs
1.20. Városi klíma	a 4 terület mérete alapján nem releváns
2. HELYZETELEMZŐ MUNKARÉSZ 2.1. A vizsgált tényezők elemzése, egymásra hatásuk összevetése 3. HELYZÉRTÉKELŐ MUNKARÉSZ 3.1. A helyzetelemzés eredményeinek értékelése, szintézis A tényleges állapot értékelése, továbbá a szélsőséges, a települési környezettel szemben támasztott általános követelményeknek ellentmondó, problematikus témakörök kiemelése. A település adottságainak, lehetőségeinek és a fejlesztés korlátainak összefoglalása, a település-veszélyeztető hatások alapján készített kockázatértékelés figyelembevételével. 3.2. Problématérkép/értéktérkép A település problémáinak és értékeinek összefoglalója térképi formában , a területi lehetőségek és korlátok térképi ábrázolása	A 4 területnek megfelelő átfogó, TSZT részletezettségű bemutatás
3.3. Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek	a 4 terület tekintetében nem releváns
314/2012. (XI.8.) kr. 3 melléklet - Főv. Kgy. határozat alapján értelmezett	
1. A KÖRNYEZETALAKÍTÁS TERVE	
1.1. TELEPÜLÉSRRENDEZÉSI JAVASLATOK (a javasolt településszerkezet és a területfelhasználási rendszer bemutatása, szerkezetalkotó elemek és értékek ismertetése)	A 4 területnek megfelelő TSZT részletezettségű bemutatás, a TSZT és FRSZ változások bemutatásával
1.2. A VÁLTOZÁSSAL ÉRINTETT TERÜLETEK ÖSSZEFOGLALÓJA ÉS ÖSSZEFÜGGÉSEI	
2. SZAKÁGI JAVASLATOK 2.1. TÁJRENDEZÉSI JAVASLATOK 2.2. ZÖLDFELÜLETI RENDSZER FEJLESZTÉSE 3. KÖZLEKEDÉSI JAVASLATOK 4. KÖZMŰVESÍTÉSI JAVASLATOK 5. KÖRNYEZETI HATÁSOK ÉS FELTÉTELEK	A 4 területnek megfelelő TSZT részletezettségű bemutatás,
6. HATÁLYOS TELEPÜLÉSSZERKEZETI TERVVEL VALÓ ÖSSZHANG BEMUTATÁSA –	a dokumentáció célja a módosítás, így ez nem releváns az összhang igazolás
7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ (a szabályozás céljainak és eszközeinek ismertetése, azok összefüggései, a szabályozás alapelve, a változtatási szándékok javaslata, a szabályozás eszközeinek összefoglalása)	nem TSZT feladat
8. BEÉPÍTÉSI TERV (a 7. melléklet szerint)	kivonatossan bemutatva a 4 fejlesztési terület, de nem beépítési tervi léptékben – de nem TSZT lépték

a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet 1. melléklet	
A megalapozó vizsgálat a tervezés szempontjából releváns terület tekintetében meghatározza, és vizsgálati térképen ábrázolja legalább: • az egyes általános használat szerinti területeket és településrészeket, infrastruktúra-elemeket, • a fejlesztést és rendezést befolyásoló értéket, problémát, védelmet, illetve korlátozást meghatározó elemeket (probléma- és értéktérkép), • az intézkedést, beavatkozást igénylő területek lehatárolását.	
A megalapozó vizsgálat az alábbi vizsgálati tényezőkre terjed ki:	
• Településhálózati összefüggések, térségi és települési kapcsolatok – <i>nem releváns</i> • Területfejlesztési dokumentumokkal való összefüggések – <i>nem releváns</i>	a 4 terület tekintetében nem releváns
• Területrendezési követelmények • Tervi előzmények, érvényes településfejlesztési döntések és azok érvényesülése	
• A település demográfiai helyzete – <i>nem releváns</i> • A település humán infrastruktúrája, közszolgáltatások – <i>nem releváns</i> • A település gazdasága – <i>nem releváns</i> • Az önkormányzat gazdálkodása, településüzemeltetés – <i>nem releváns</i>	a 4 terület tekintetében nem releváns
• Településrendezési, településszerkezeti vizsgálat • Az épített környezet és az építészeti örökség vizsgálata • Környezeti állapot-jellemzők • A táji és természeti adottságok és örökség, jellemző tájkarakter, zöldinfrastruktúra-hálózat • Közlekedés • Közművesítés, elektronikus hírközlés, csapadékvíz-gazdálkodás • Katasztrófavédelem, a területek használatát, építési tevékenységet befolyásoló vagy korlátozó tényezők	
2. melléklet a 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelethez „Az alátámasztó javaslat a megalapozó vizsgálat figyelembevételével szöveges és - a tervezés szempontjából releváns elemek és terület tekintetében - rajzi, illetve táblázatos formában tartalmazza a településterv készítése vagy a módosítása szakmai megalapozását, alátámasztását, igazolva a településfejlesztés és településrendezés alapvető követelményeinek teljesülését és az előírt jogszabályi követelményeknek való megfelelést.” Az alátámasztó javaslat a tervezési feladatnak megfelelően az alábbiakat tartalmazza: • Fejlesztési és rendezési javaslat összefoglalója (a fejlesztésben javasolt változások, a rendezést érintő módosítások bemutatása, összefüggéseik feltárása, szakági javaslatok összefoglalása) • Településrendezési javaslat • Javaslat az épített környezet fejlesztésére és az építészeti örökség megőrzésére • Tájrendezési és zöldinfrastruktúra-fejlesztési javaslat, csapadékvíz-gazdálkodás • (Közlekedés– a jogszabály jelenleg nem tartalmazza, de tartalmilag érintőlegesen szükséges) • Közművesítés, elektronikus hírközlési javaslat • Védelmi és korlátozó elemek (veszélyeztetett, illetve veszélyeztető tényezőjú területek; védőterületek, védősávok; a táj, a természeti és az épített környezet, a környezeti elemek védelmével kapcsolatos korlátozások területei) • A módosítással érintett területek bemutatása • A területrendezési követelményekkel való összhang igazolása • A módosítással érintett területekre a biológiai aktivitásérték számítása és eredménye –	a 4 terület tekintetében a módosítást tekintetében releváns elemek bemutatása, egyéb nem releváns elemek tekintetében átfogó bemutatás, mivel azokban nincs változás településrendezési tekintetben